NORDVIK

Balders gate 7B

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Balders gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025









Nøkkelinformasjon

Strøken 3-roms med eksklusivt kjøkken fra 2021. Balkong mot hyggelig bakgård. Klassisk drøm med attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**9 650 000,-**
Omkostninger	**244 280,-**
Totalpris	**9 960 442,-**
Fellesgjeld	**66 162,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 565,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Balders gate 7B!

Denne lekre Frogner-drømmen kan nå bli din. Her får du to soverom, balkong mot særdeles hyggelig bakgård, et eksklusivt og påkostet kjøkken fra 2021, to peiser, og ikke minst en upåklagelig beliggenhet. Her er det gangavstand til Frognerparken, Solli plass, populære handlegater, hyggelige kafeer og et rikt utvalg av restauranter og barer. Her bor du stille og rolig til, samtidig som du bor midt i smørøyet.

Høydepunkter:
Eksklusivt kjøkken fra 2021 med høykvalitets materialer
To peiser
Balkong mot bakgård
To soverom
Meget hyggelig bakgård
Sentral beliggenhet
God planløsning
To boder
Store, klassiske vinduer
Gjennomgående

Velkommen på visning!

Underetasje
Total BRA: 8 kvm

Tyder




AEG
AEG
AEG


AEG
AEG
Aesop.




AEG
AEG












minimalisme














DAVID GOGGINS
CAN'T HURT ME
UFRED


















GRAND ALPACA
Château
Bel-Air Lagrave
MOULIS-EN-MEDOC
1994









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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0118/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Balders gate 7B, 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 6, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Ingrid Rogde Thorbjørnsen
Marcus Emil Haugland Sletten

Kjøpesum og omkostninger
9 650 000,- (Prisantydning)
66 162,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 716 162,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
242 900,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 960 442,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 973 142,- (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
1894

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad, Spisestue/kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 8 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

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

Standard
Entré: Innbydende velkomst inn i leiligheten med plass til å henge fra seg yttertøyet, i tillegg til lukket garderoberom. Hyggelig hyller til oppbevaring og dekor.

Stue: Romslig stue med god plass til sofa. Her er det peisovn som varmer godt. Leiligheten er malt i harmoniske farger, og har et flott originalt tregulv. Dype vinduskarmer og store, klassiske vinduer skaper en lun og fin atmosfære. Mellom stue og kjøkken er det dobbel fløydør som gir deg mulighet til både å ha en åpen stue-kjøkkenløsning, men også lukke igjen.

Kjøkken: Eksklusivt og særdeles lekkert kjøkken fra Kvik fra 2021. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Her er det en kombinasjon av glatte fronter og spilefronter. Benkeplate i keramikk. Nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert i innredningen er stekeovn, kombiovn,

vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys. På den ene siden er det satt opp veggspeil mellom benkeplate og overskap som gir en god romfølelse. Kjøkkenet er bygget opp i en L-form, og mellom de to lengdene er det satt opp en peisovn. I enden av innredningen finner du en hyggelig sittebenk. Kjøkkenet er et generøst rom, med god plass til et stort spisebord.

Bad: Flislagt baderom fra 2010. Rommet inneholder veggskap, servant innfliset speil, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Soverommene: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til stuen. Her er det god plass til dobbelseng, garderobe og nattbord. Soverom 2 har adkomst fra entré. Her har du i tillegg utgang til en hyggelig balkong som vender mot den fine bakgården til sameiet.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma. Adekvat VVS for bytte av dusj
/blandebatteri og flottør til toalett i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma.

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: Peismakeren installerte peis på nytt kjøkken i 2021. Kjellerboder betydelig oppgradert i 2019 med ny inndeling og gitter.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er gjort noen utbedringer i bakgård tilknyttet drenering av vann fra takrenne i 2025. Utført av vaktmester.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma. Nordbyggservice AS utførte elektrisk arbeid i 2021 i forbindelse med flytting av kjøkken. Ikke fått samsvarserklæring, men har annen dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover elektriker under oppussing.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunal.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i enkeltfliser, ellers normal bruksslitasje.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Normal skjevhet i gulv mtp. byggeår, men ikke unormale verdier.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 4.12.25 utarbeidet av Tyder AS.

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? Ikke utover tidligere tilstandsrapporter, salgsoppgaver etc.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planlegges å utbedre fasaden vår/sommer 2026. Hver seksjon skal dekke deler av kostnaden. Estimert kostnad for denne seksjonen er kr. 75.572,-. Kapitalinnhenting i mars 2026.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
- Ventilasjon: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Det mangler friskluftsventiler på ytterveggene for å oppnå tilstrekkelig sirkulasjon.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Overflater på innvendige gulv: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
- Våtromsgulv på bad: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Våtromsvegger på bad: Vinduet er plassert i deler av våtsonen. Det er registrert sprekk i en hjørneflis under servanten, krakkelering av en flis i dusjsone, samt noe misfarge av silikonfuger i dusjsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Utstyr for sanitærinstallasjoner - bad: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk
- Gardiner
- Vegghengt speil

Følgende følger med:
- Vinskap

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulvstøp på bad.
- Peisovn med glassdør på kjøkken.
- Peisovn med glassdør i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 425 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 565,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Kabel-tv, felles byggforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, trappevask.
Oversikt over fordeling foreligger ikke fra forretningsfører.

Felleskostnadene kan bli justert etter at salgsoppgaven er skrevet.

Andre utgifter
Selger opplyser at de ikke har ytterligere kostnader knyttet til boligen utover felleskostnader og strøm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 966,- pr. 01.01.2025
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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 129 362,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 517 446,- pr. 2023
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
BOLIGSAMEIET BALDERSGATE 7, orgnr. 985 684 294

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Balders gate 7 med org.nr.: 985 684 294 i Oslo kommune. Boligselskapet består av 18 seksjoner.
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dugnad må påregnes.

Forretningsfører
Svein Frode Borander Rochling

Informasjon om fellesgjeld
Kr 66 162,-pr. 11.12.2025

Saldo felles lån pr. 11.12.2025: 1 163 345,-
Andel saldo: 66 162,-
Lånebetingelser: 9,10% flytende p.t.
Restløpetid: Innfris i 2035
Avdragsfrihet: Nei

Sameiet har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 230,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 115.596,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig økning i kommunale avgifter, generell prisøkning, økning i kabel-tv og nedbetaling av lån.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 58.184,-

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

Hva skjer i sameiet:
Planer for 2025 (fra årsmøte):
- Mindre vedlikeholdsarbeid på bygningsmasse
- Drenere med duk mot oppgang C og få siste takrenne i rør til kum
- Innhente tilbud på rehabilitering av fasade
- Utbedre platting

Fasaderehabilitering:
Fasaden til sameiet skal pusses opp. Det skal etter planen igangsettes etter påske 2026. Det blir finansiering

via kapitalinnhenting fra beboere, estimert til kr. 75.572,- for denne seksjonen. Innkallingen vil være i mars 2026. Estimert tid: 7-9 uker. Kostnaden tilfaller eier på tidspunktet regningen forfaller.

Ifølge styreleder 12.12 er det fasaderehabiliteringen som er pri 1 nå. Noen år frem i tid vil vinduer i oppgang stå på agendaen. Det er pt. ikke hentet tilbud etc. for dette prosjektet, men de ønsker å starte den prosessen tidlig for å sikre forutsigbarhet for beboere.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 53471307

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 550 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Område er veletablert med alt av fasiliteter og servicetilbud innen kort gangavstand. Bygdøy Allé, Frognerveien, Niels Juels gate og Skovveien har et bredt utvalg av butikker for enhver smak.
Gangavstand til rekreasjonsområder som blant annet Frognerparken, Vestkantbadet, Aker Brygge, Sentrum, Frognerstranda og Bygdøy. Ellers kort vei til Gimle Kino, Nasjonalbiblioteket, gourmet-butikker, caféer, prisbelønte restauranter, museum, idrettsanlegg m.m.

Godt tilbud av kollektiv transport fra området. Fra Frognerveien passerer trikken med jevne mellomrom. Trikken går til Majorstuen den ene retningen og sentrum den andre. I Bygdøy Allé går det flere bussruter med hyppige avganger. Herfra går det buss til Bygdøy, Nationaltheatret, Oslo sentrum og flere andre destinasjoner. Fra Nationaltheatret går det flere lokaltog og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.12.1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong datert 11.05.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Avvik fra byggetegninger:
- Dagens soverom 2 er byggemeldt som kjøkken
- Det er åpnet opp i entré
- Det er laget kjøkken der det tidligere var stue
Dette er ikke bruksendret. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Kjente saker i området:
- Ingen pr. 10.12.25

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til S2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/6/12:
20.06.1920 - Dokumentnr: 901601 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1984 - Dokumentnr: 545484 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/1290
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

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.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Interiørveiledning kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. desember 2025

Ansvarlig megler
Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Balders gate 7B

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	5 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km

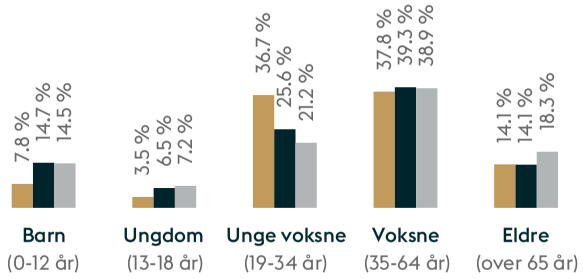
Offentlig transport

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	19 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	5 min 0.4 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min 0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	9 min
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

Bygningsteknisk gjennomgang

BALDERS GATE 7 B, 0263 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 6 Seksjon: 12
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/12/2025
Utskriftsdato:	07/12/2025
Oppdragsnummer:	98627
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal/god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2021: Flyttet kjøkken til stue, etablert stue/kjøkken løsning og ekstra soverom. Ny Kvik kjøkkeninnredning. Avløpspumpe, vann- og avløpsrør i forbindelse med nytt kjøkken. Bygget peis. Slipt og behandlet gulvbord. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2019: Felles sprinkelanlegg.
2021: Nye entrédører.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1894, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingrid Rogde Thorbjørnsen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Ingrid Rogde Thorbjørnsen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 6 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	550.9 m²
Eierbrøk seksjon:	84 / 1290
Hjemmelshaver:	Marcus Emil Haugland Sletten og Ingrid Rogde Thorbjørnsen
Adresse:	Balders gate 7 B, 0263 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	04/12/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1894

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	81	81	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	81	81	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Spisestue/kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang, Entré	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
3. etasje	81	0	0	4
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	81	10	0	4
Sum BRA:	91			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Spisestue/kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang, Entré		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 8 m² og ca. 2 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er fremvist plantegninger datert 24.08.2016, det er registrert følgende avvik: Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig stue, og fremstår i dag som spisestue/kjøkken. Opprinnelig kjøkken fremstår i dag som soverom.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.
Tofløyet entrédør i brannklasse B-30 fra oppgang C.
Entrédør i brannklasse B-30 fra oppgang B.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Tofløyet profilert dør mellom spisestue/kjøkken og stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Teglsteinspipe og brannmur forblendet med flis i stue. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i spisestue/kjøkken. Piper er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2014, i regi av sameiet.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er registrert mindre riss/sprekkdannelser i flisfuger i stue. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør over benkeplate i kompositttstein i spisestue/kjøkken. Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Avløpspumpe i kjøkken. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke over himlingen på badet. Ledningsnettet er påkoblet synlig kobberrør og soilror i støpejern bak luken. Hovedstoppekran er lokalisert bak luke over himlingen på badet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerstokker er montert uten direkte overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene, og videre ut på badet. TG 1 er derfor gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Tilluft via åpning av vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.
Tilstandsvurdering:	Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré/gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2010. Arbeid i forbindelse med kjøkken er gjort i 2021. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte- og profilerte fronter. Speil på vegg under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbord for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,78 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vinduet er plassert i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Det er registrert sprekk i en hjørneflis under servanten, krakkelering av en flis i dusjsone, samt noe misfarge av silikonfuger i dusjsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av veggskap med glatt front. Innfliset speil over servanten. Hyller og benkeplate i tre.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sletten, Marcus E Haugland	9578-5994-4-617267	2025-12-18 20:31:47
Thorbjørnsen, Ingrid Rogde	9578-5993-4-4414176	2025-12-19 15:35:19

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
18. des. 2025

Oppdragsnummer
45-0118/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Balders gate 7B, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Ingrid Rogde Thorbjørnsen, Marcus Emil Haugland Sletten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2018

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: 53471307
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma. Adekvat VVS for bytte av dusj /blandebatteri og flottør til toalett i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma.

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

Nei

Eventuell kommentar: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma.

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: Peismakeren installerte peis på nytt kjøkken i 2021. Kjellerboder betydelig oppgradert i 2019 med ny inndeling og gitter.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er gjort noen utbedringer på bygården tilknyttet drenering av vann fra takrenne i bakgården i 2025. Arbeidet ble utført av vaktmester.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Pusset opp av forrige eier i 2010, ukjent firma. Nordbyggservice AS utførte elektrisk arbeid i 2021 i forbindelse med flytting av kjøkken. Ikke fått samsvarserklæring, men har annen dokumentasjon på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover elektriker under oppussing.

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i enkeltfliser, ellers normal bruksslitasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Normal skjevhet i gulv mtp. byggeår, men ikke unormale verdier.

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

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 4.12.25 utarbeidet av Tyder AS.

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? Ikke utover tidligere tilstandsrapporter etc.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planlegges å utbedre fasaden vår/sommer 2026. Hver seksjon skal dekke deler av kostnaden. Estimert kostnad for denne seksjonen er kr. 75.572,-. Kapitalinnhenting i mars 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0118/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thorbjørnsen, Ingrid Rogde	**2025-12-19**	**Sletten, Marcus E Haugland**	**2025-12-18**

Identifikasjon

bankID Thorbjørnsen, Ingrid Rogde

Identifikasjon

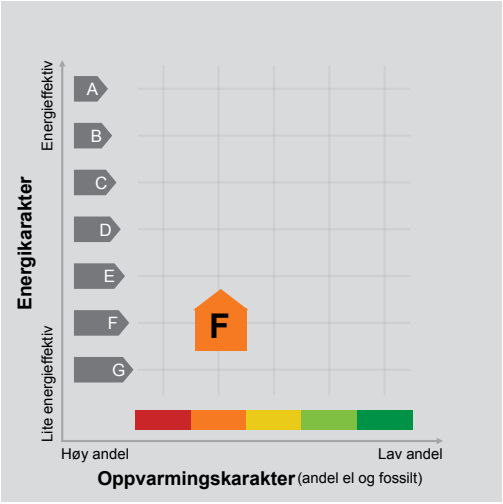
bankID Sletten, Marcus E Haugland

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Balders gate 7B
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495021
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-204957
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 388 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 388 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BALDERSGATE 7

§1 Avtale
Sameiets navn er ”Boligsameiet Baldersgate 7”.

Sameiet består av til sammen 1.290 andeler, utgått av Baldersgate 7, gnr. 212, bnr. 6 i Oslo.

Eiendommen Baldersgate 7, Oslo, inneholder 18 leiligheter og ett kjellerlokale.

§2 Formål
a) Ivareta driften av sameiet.
b) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
c) Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3 Sameiet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal sameiemøte innkalles når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøtet kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist til styret.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 4 – fire - uker før sameiemøtet.

Over forhandlingene føres protokoll.

På sameiemøtet har hver sameieandel en stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemmet ved fullmektig, som må være ektefelle, partner i avtalt samliv, myndige barn eller annen sameier.
Fullmakt til andre personer må godkjennes av sameiemøtet.

§4 Saker som behandles på sameiemøtet
Sameiemøtet skal behandle:

a) Styrets årsmelding og regnskap.
b) Godkjenning av regnskapet.
c) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
d) Ansvarsfrihet for styret.

e) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
f) Vedta iverksettelse av påkostninger av eiendom utover vanlig drift.
g) Valg av formann, styremedlemmer og varamann, og fastsettelse av deres godtgjørelse.
h) Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
i) Forretningsførers godtgjørelse fastsettes av sameiemøtet.
j) Saker som styret ønsker behandlet, eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Vedtak under punkt f) krever 2/3 flertall.

§5 Styret

Sameie skal ha et styre som skal bestå av en formann og 3-5 andre medlemmer.

Styrets medlemmer skal velges av og blant sameierne, eller ektefelle eller partner i avtalt samliv.

Sameiemøtet velger styremedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg. Styret kan treffe vedtak når 2 - to - styremedlemmer er tilstede. Styret leder sameiets forretninger, herunder å ansette forretningsfører, og forberede saker for sameiemøtet og også saker som er behandlet i § 4. Styret plikter ellers å påse at sameierne følger de vanlige husordningsregler og vedtektenes bestemmelser. Likeledes at vaktmester og andre som sameie engasjerer, for eksempel håndverkere, utfører sine oppdrag på en mest mulig tilfredsstillende måte. Styret kan la utføre arbeide som det finner nødvendig å iverksette uten opphold for på den måten å forhindre skade som ved iverksettelsen fremstår som betydelig. Formannen og et styremedlem i felleskap tegner sameiets firma.

§6 Disposisjon og rådighet

En sameiepart kan ikke deles, men kan eies i felleskap av flere. En sameier kan fritt overdra og pantsette sin part, men styret skal av registreringshensyn underrettes om overdragelse.

Ansvaret for fellesutgiftene - også ikke betalte fellesutgifter før overdragelsen - går over til den nye eier.

Framleie av leiligheten eller del av denne kan bare skje med styrets godkjennelse som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. Den enkelte sameier fraskriver seg enhver form for forkjøpsrett i sameiet.

§7 Fellesutgifter

Til dekning av felles utgifter bl.a. lys, brannforsikringspremie, kommunale avgifter, samt utvendig vedlikehold av fasader, tak, ledninger, forretningsførsel og revisjon m.v. skal det innbetales et fast månedlig à konto beløp fra hver sameier.

§8 Mislighold

Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameierne utligner på en enkelt sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, herunder husordensregler, er de øvrige sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet.

Den utløste part skal sameiet straks selge til en ny person som sameier. Salget skal skje gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler. Sameierne har panterett for inntil kr 10.000,- kroner titusen 00/100 i hver sameiepart for muligens udekkede forpliktelser overfor sameierne.

Det forbeholdes sameit panterett i hver sameiepart med kr 10.000,- med prioritet etter 90 % av senere lånetakst, avholdt etter forsikringsrådets regler. Sameiet plikter å vike prioritet etter 90 % av senere lånetakster. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

§9 Innvendig vedlikehold

Sameierne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de eier. Det innvendige vedlikehold må til enhver til være slik at leiligheten er i god og forsvarlig strand. Begrepet innvendig vedlikehold omfatter også vinduene i de respektive leiligheter. Det presiseres at hver leilighet skal ha fungerende og lett tilgjengelig stoppekran.

§10 Fasader

Den enkelte sameier må ikke foreta forandringer på fasaden uten styrets samtykke. Ved større endringer eller påbygninger kreves sameiemøtets samtykke.

§11 Husordensregler

Spesielle husordensregler vedtas av sameiemøtet med vanlig flertallsbeslutning.

§12 Gebyr ved salg

Eierskiftegebyr påløper seg til kr.3500,-. Forretningsførerinformasjon gis på forespørsel fra megler, gebyr 1500,-. Endring av satsene gjøres av sameiemøte etter gjeldende markedspris.

§13 Avgjørelse av tvister

Tvister om forståelse av vedtektene eller forhold som har tilknytning til eiendommen og sameiet eller sameierne imellom, avgjøres med bindende og endelig virkning av en voldgiftsrett på 3 – tre – personer oppnevnt av Oslo Byrett.

Et av medlemmene i voldgiftsretten skal være jurist. Voldgiftsretten avgjør hvordan utgiftene i voldgiftssaken skal fordeles.

§14 Endringer i vedtektene

Endring i sameiets vedtekter avgjøres av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Oppløsning av sameiet krever tre fjerdedels tilslutning av sameiet. Riving av sameiets eiendom krever dog enstemmighet.

Oslo, den
26.06.2012

Dag H. Simonsen
Styreleder Boligsameiet Baldersgate 7

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BALDERSGATE 7

1. UTEAREAL

Gjenstander tilhørende den enkelte beboer skal ikke hensettes på uteareal som disponeres av fellesskapet. Gjenstander kan imidlertid hensettes på uteareal i kortere tidsrom inntil bortkjøring kan finne sted.

Papir til resirkuleringsboksen skal komprimeres så mye som mulig før det plasseres i deponiet.

Søppel skal kun plasseres i søppelkasser. Det er ikke tillatt å hensette søppel i trappeoppgangene over natten. (Dette grunnet rottefare).

Sykler skal hensettes slik at de ikke hindrer bruk av uteareal.

Grillområdet skal ryddes etter bruk. Samtlige beboere har anledning til å benytte sameiets grill. Grillkull må anskaffes av den enkelte.

Alle beboere plikter å holde bakgård/uteareal rent og ryddig.

2. INNEAREAL

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i trappeoppganger, fellesareal på loft eller fellesareal i kjeller. Det er kun tillatt å benytte egne kjellerboder til dette formålet. Dette gjelder ikke barnevogner. Sykler kan hvis nødvendig midlertidig hensettes på disse arealene hvis de ikke hindrer normal ferdsel.

Trappevask utføres hver 14.dag av eksternt rengjøringsfirma. Trappevask inngår i husleien.

3. SIKKERHET

Alle ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Dette gjelder også innganger fra bakgård. Kjellervinduer skal alltid være forsvarlig sikret fra innsiden. For seksjonens tilhørende kjellerbod, er dette seksjonseiers anssvar.

Uregelmessigheter (uvelkomne besøk m.v.) skal varsles alle beboere. Ved innbrudd skal sameiets beboere varsles.

3.1 Brannsikkerhet

Hver enkelt sameierenhet plikter å gjøre seg kjent med sameiets gjeldende branninstruks.

3.1.1 Generell orden i sameiet

Alle fellesarealer skal til enhver tid være ryddige for å sikre fri tilgang til alle rømningsveier og redusere fare for brann. Gjenstander som hensettes i fellesarealene vil bli fjernet uten forvarsel og vil bli belastet ansvarlig sameierenhet i den grad dette er kjent. Styret oppfordrer alle boenheter til å opprettholde generell orden i egne boder for å forebygge tilløp til brann. Brennbar væske skal oppbevares forsvarlig og etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sine anbefalinger, se www.dsb.no.

http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/brannfarligvare/Forskrift-om-brannfarlige%20varer/8/.pdf?expand-content=on

3.1.2 Brannvern

Hver enkelt sameierenhet er pålagt å ha minst en brannvarsler i tilknytning til soverom. Eier av seksjonen er ansvarlig for å bytte batteri på brannvarsler en gang i året. Eierseksjon er også pålagt å ha minst ett brannslukningsapparat. Trykket på beholderen skal sjekkes en gang i året.

3.1.3 Annet

Brann- og eksplosjonsvernloven forbyr ikke grilling på balkongen direkte, men det påpekes at man skal vise aktsomhet og opptre på en måte slik at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Engangsgrill og kullgrill skal ikke benyttes på balkonger grunnet økt fare for brann. Elektriske griller og gassgriller kan benyttes med varsomhet. Det påpekes at gassbeholdere skal festes og oppbevares på en forsvarlig måte.

4. RO

Mellom kl 2300 og 0800 skal det være nattero i leilighetene. Hvis planlagte festligheter skal finne sted, skal øvrige beboere varsles om dette. Selv om slikt nabovarsel foreligger, skal støynivå avpasses slik at øvrige beboere ikke sjeneres unødvendig. Hvis tilstøtende beboere klager, skal støynivå reduseres umiddelbart. Fellesareal kan ikke anvendes for dette formålet.

Også i tidsrommet mellom 0800 og 2300 skal støynivå holdes på et forsvarlig, ikke-sjenerende nivå.

Den enkelte beboer må også tilse at høyttalere anbringes på en slik måte at lyd ikke forplanter seg i bygningen og avgir sjenerende støy.

5. GYLDIGHET

Den enkelte sameier plikter å overholde sameiets husordensregler. Sameier plikter å informere eventuelle framleiere om sameiets husordensregler. Sameier som leier ut sin seksjon er ansvarlig for eventuelle brudd på husordensreglene.

Hvis det finner sted brudd på sameiets husordensregler, enten av seksjonseier eller av leietakere, skal det framsettes skriftlig advarsel. Ved gjentatte brudd på sameiets husordensregler, kan det etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gis av sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves inntil 30 – tretti – dager etter mottak av denne og tilklages til årsmøtet. Årsmøtets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 – tretti – dager anlegges sivilt søksmål for å få vedtaket kjent ugyldig.

Når sameiestyrets vedtak er gjort endelig, plikter sameieren å flytte fra sin seksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av sameiestyret før innflytning. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

Wettergren

Fasaderehabilitering • Betongrenovering • Egen stillasavdeling • Murere og murerarbeider • Malerarbeider • Vinduer

Boligsameiet Balders gate 7
V / Dag Simonsen

Oslo 16 / 6 - 2025

Balders gate 7
Oppussing front fasader



Vi takker for forespørselen, og kan herved bekrefte dem leveranse og utførelse av mure og malerarbeider på fasader I Balders gate 7. Oslo. Befaringen er gjort fra bakkenivå og derfor er konklusjon til ny overflatebehandling basert på observasjoner ut fra dette.

Omfang:
Det er beregnet at pusse opp fasadene. Fjerning av all gammel maling på hele sokkel etg.
Fasaden er beregnet med flekk pussing.
Fasadene males opp på nytt med et Sto – Lotusan maling.
Reparasjoner må utføres med korrekt materialvalg.

Murerarbeide: Fasader
I prisen innkalkuleres total pussoppbygging som beskrevet. Det medtas eventuelle utbedringer av sår i murverk og priming av sårkanter. Generelt gjelder toleranseklasse 2, men krav til overflate skal være minst som eksisterende puss. Det ser ut til å være et mindre omfang av los og dårlig puss på fasadene.
Det er beregnet å flekk pusse fasadene.
All los og dårlig puss fjernes og repareres med hydrat kalk mørtel.
Pris RS 198.900,-

Kjemisk malingsfjerning: Sokkel etg



Det er beregnet at fjerne all den gamle malingen på hele sokkel etg , fra bakken og opp til første store trekning. Påføres godkjente kjemikalier fra STS – 7. Og fjernes med høytrykksvasker med varmt vann og tilpasset trykk.
Pris Sokkel RS 66.800,-

Wettergren Fasade AS, Gatehorggata 27 B, 0566 Oslo, Telefon 22 87 08 30, E-post: e-post@wettergren.no

Wettergren

Fasaderehabilitering • Betongrenovering • Egen stillasavdeling • Murere og murerarbeider • Malerarbeider • Vinduer

Finn pussing av Sokkel etg.
Etter at all gammel maling er fjernet, er det beregnet at finpusse alle flater, for at fjern alle riss og små sår, samt for at få en finer resultat.
Pris Sokkel RS 94.400,

Vasking av Fasade
Det er beregnet at vaske alle flater, med varmt vann og tilpasset trykk.
Pris (fratrukket sokkel etg) kr RS 17.890,-

Grunning fasade
Det er beregnet at grunne alle flater, for at få en god heft samt et jevnt sugende underlag.
Pris kr RS. 39.270,-

Sto - Lotusan maling fasade
Etter at der er grunnet er det beregnet at male fasaden 2 strøk med en Lotusan maling I ønsket farger.
Vi har beregnet Sto – Lotusan maling, som vi mener er den beste malingen for dette bygget.
Pris kr 178.500,-

Maling av Vinduer
Det er beregnet at håndslipe, bart tre grunnes med en Visir grunner, samt males 2 strøk med en Drygolin Vindus maling. (Vinduer er beregnet malt i lukket stilling)
Pris Vinduer 3 rams 4 stk a 1.600 kr kr 6.400,-
Pris Vinduer 2 rams 54 stk a 1.200 kr pr stk. kr 64.800,-

Granitt rens
Det er beregnet at rense opp all granitt nederst på fasaden.
Pris kr RS. 5.800,-

Maling av Porten
Det er beregnet at håndslipe, bart tre grunnes, samt males 2 strøk med en Drygolin Oljemaling.
Pris kr RS. 6.900,-
pris

Rigg / Drift / Haki Mure Stillaser.
Det er beregnet å monter opp Haki mure stillaser med dukk. Stillasene er beregnet for hele prosjekt perioden. Stillas skal monteres der trikken går, der er kostnader for søkning om dette, dette er inkl. Anleggsledelse, herunder HMS arbeider og FDV dokument. Detaljert framdrift plan, m / ukuelig gjennomgang av HMS samt kvalitets sikring av utførte arbeider, som til enhver tid dokumenteres i KS – perm tilhørende prosjektet. Samt Heiser / kraner, Containere. og Spisevogn. Avdekking av markiser / lamper mm.
Gate leie Oslo Kommune. Samt forthovs leie Oslo Kommune. Trafikk Jentene.
Pris. R.S sum kr. 212.175,-

Pris totalt eks. mva. sum kr. 891.835,-

Byggherre må besørge vann, strøm og rom for lagring av materialer.
Garantier på arbeidet iflg. NS 8406. = 5 år
Byggetid: 7 - 9 uker.
Arbeidet kan starte etter avtale : 2025.

Vi håper tilbudet er av interesse, og at vi hører nærmere fra dem.
Med vennlig hilsen
Henrik Wettergren

Wettergren Fasade AS, Göteborggata 27 B, 0566 Oslo, Telefon 22 87 08 30, E-post: e-post@wettergren.no

Svein Frode Borander Rochling

Balders gate 7 A
0263 Oslo

Vår ref: 45-0118/25
Sandvika, 01.12.2025

Megleropplysninger på Balders gate 7B - gnr. 212, bnr. 6, snr. 12 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

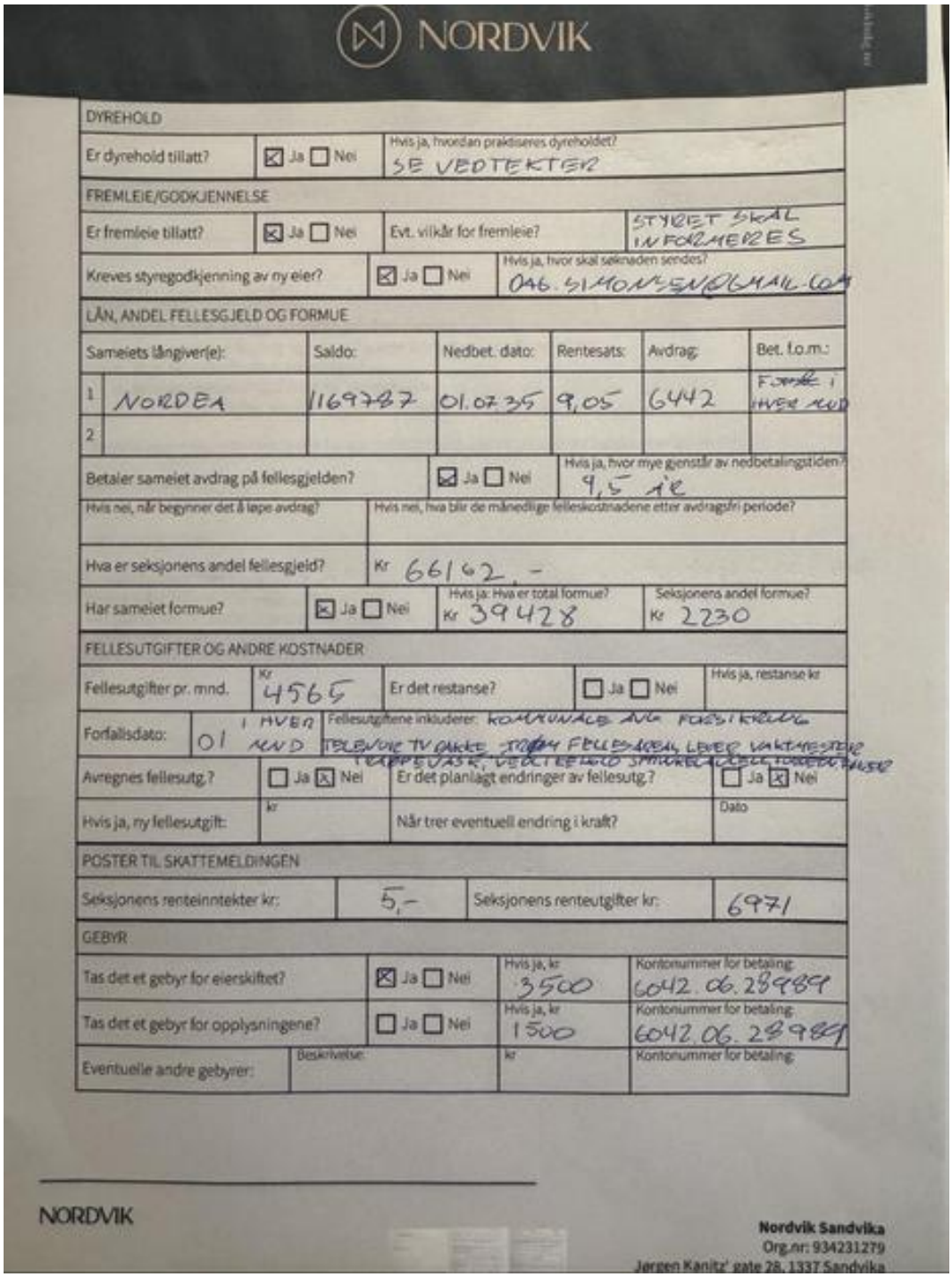
Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ingrid Rogde Thorbjørnsen	Balders gate 7B, 0263 Oslo	18.09.1989
Marcus Emil Haugland Sletten	Balders gate 7 B, 0263 Oslo	15.11.1988

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	BOLIGSAMEIET BALDERSGATE 7			
Styreleder	Navn: DAG SIMONSEN	Tlf: +47 92437323	E-post: DAG.SIMONSEN@GMAIL.COM	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 212	Bnr: 6	Snr: 12	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:		Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? KJØPER AV TØGLER KWO		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet GJENSIDIGE	Forsikringsselskap og polisenr. 53471307			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

Nordvik Sandvika
Org.nr: 934231279
Jørgen Kanitz' gate 28, 1337 Sandvika



NORDVIK

DYREHOLD

Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? SE VEDTEKTER

FREMLEIE/GODKJENNELSE

Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	STYRET SKAL INFORMERES
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	OAG.SIMONSEN@GMAIL.COM

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	NORDEA	1169787	01.07.35	9,05	6442	F... I HVER MND
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	9,5 ÅR
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 66162,-	

Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Kr 39428	Seksjonens andel formue?	Kr 2230

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4565	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	01 I HVER MND	Fellesutgiftene inkluderer:	KOMMUNALE AVG. FORSIKRING TELEVOIE TV ANTALL FELLESAREAL, LEVER VAKTMESTER I TRAPPEUAS R, VEDLIKEHOLD SMØRING/OLJE, FORRETNINGSF
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

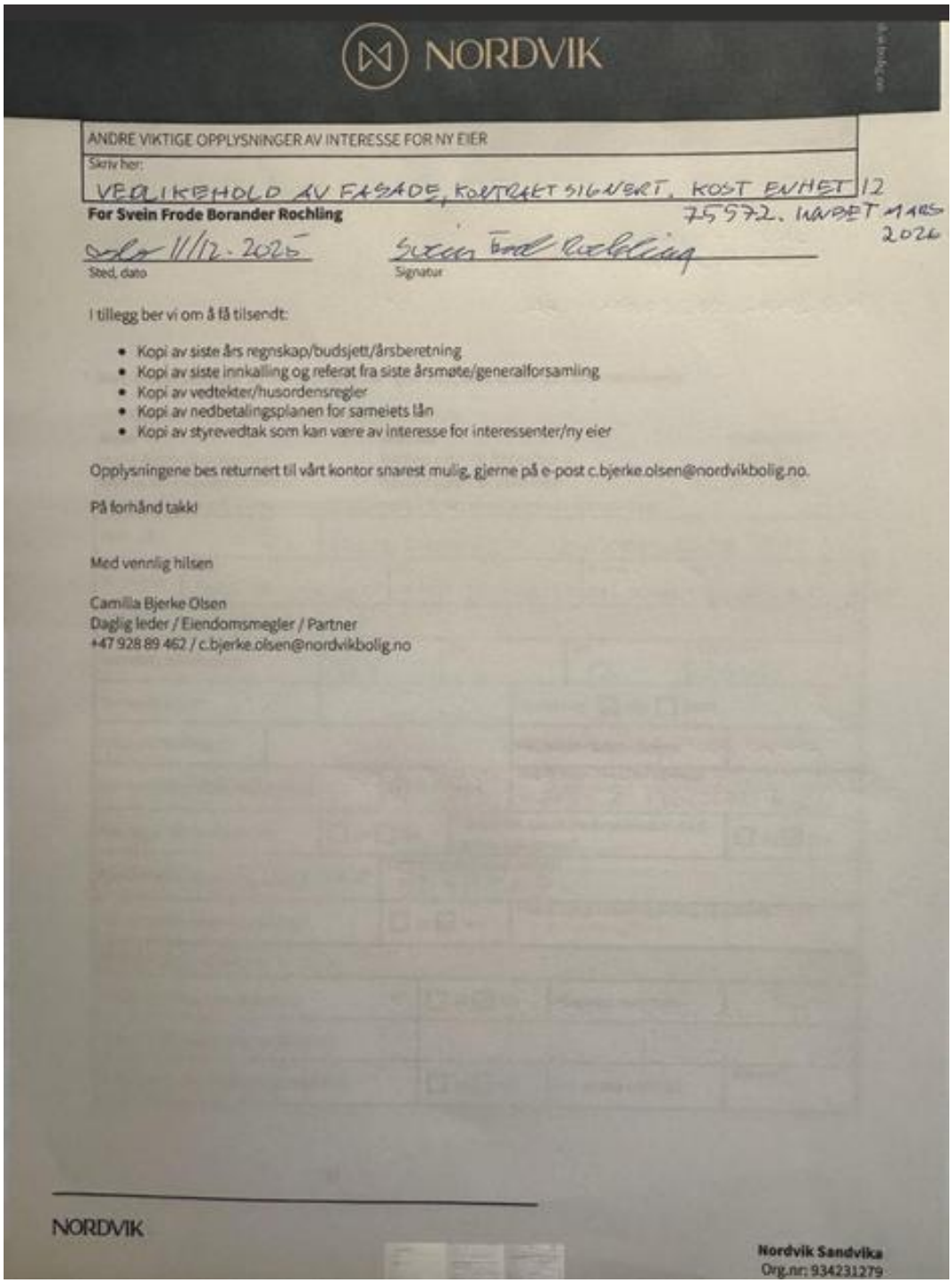
Seksjonens renteinntekter kr:	5,-	Seksjonens renteutgifter kr:	6971

GEBYR

Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	3500	Kontonummer for betaling:	6042.06.289989
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	1500	Kontonummer for betaling:	6042.06.289989
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

Nordvik Sandvika
Org.nr: 934231279
Jørgen Kanitz' gate 28, 1337 Sandvika



NORDVIK

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

VEDLIKEHOLD AV FASADE, KONTRAKT SIGNERT. KOST ENHET 12 75972. INNBET MARS 2026

For Svein Frode Borander Rochling

Oslo 11/12-2025
Sted, dato

Svein Frode Rochling
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Camilla Bjerke Olsen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
+47 928 89 462 / c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Sandvika
Org.nr: 934231279

Referat informasjonsmøte om rehabilitering av fasade 23.10.2025

Sted: Hjemme hos Svein Frode Borander Rochling

Tilstede: Dag Simonsen, Siv Hoel, Anne Kristin Sundstøl, Svein Frode Borander Rochling, Rune Pedersen, Anja Dominczak Herud, Ingrid Thorbjørnsen, Moren til Helle Hobbelhagen

I møtet informerte Dag og Svein Frode om prosessen rundt innhenting og evaluering av tilbud fra 5 ulike entreprenører. Som fremlagt under generalforsamling så spriker kostnadene stort mellom de ulike tilbudene. De ble forklart at tilbudene er veldig forskjellige hvor de fleste entreprenørene har gitt tilbud på full rehabilitering av fasaden ved å banke ned all murpuss og ornamenter og mure alt opp på nytt. Leverandør som er valgt (Wettergren) har gitt tilbud på å bare banke ned det som er løst og ikke gjøre større inngripen på fasaden enn det som er nødvendig. Tilbudet fra Wettergren er det desidert billigste tilbudet.

Anne Kristin spurte om man skulle endre farge på fasaden. Dag svarte ut at i følge en av entreprenørene som har vært på befaring så må endring av farge på fasaden meldes inn til kommunen og behandles. Det vil da påløpe tid og kostnader. Fasaden blir malt helt ned med den terracotta fargen som i dag er på 2-4 etasje, ornamenter beholder sin kremgule farge og vinduer blir malt opp i samme blåfarge.

Moren til Helle spurte om styret hadde vært i kontakt med Murbyen (bygningsvernsenter for Norges historiske bygninger) ift. valg av riktig type maling. Dag svarte ut at det stoles på entreprenørens kompetanse og valg av maling, STO Lotusan. Svein Frode vil likevel kontakte Murbyen for å høre om det er vesentlig forskjell mellom STO Lotusan og foreslått maling Keim.

Siv lurte på om det var evaluert om man skulle gjøre noe med taket når man først skulle sette opp stilas. Svein Frode svarte ut at rehabilitering ikke var med i planene nå men at dette er noe man må se på og evaluere for å få det inn i en forutsigbar vedlikeholdsplan.

Svein Frode informerte om at foreløpig plan for igangsettelse av fasaderehabilitering er etter påske. Entreprenør skal ikke ha betaling “up front” men 50% halvveis i arbeidet og 50% ved ferdigstillelse. Ved signering av kontrakt i inneværende år så vil pristilbud gjelde også for 2026 uten økte kostander i form av indekstregulering og økte matrialkostnader. Kapitalinnhentingen tar likevel høyde for noen uforutsette kostnader med en 15% buffer.

Innbetaling fra beboere vil være i slutten av mars 2026, se vedlagt tilbud og kontraktsforslag fra Wettergren og oversikt over forventet kapitalinnhenting per enhet.

Referat generalforsamling 24.06.2025

Sted: Møte ble holdt i bakgården

Til stede: 8 av 18 enheter. Dag Simonsen (styreleder / referent), Svein Frode B. Rochling (forretningsfører), Helle Hobbelhagen, Siv Hoel, Anja Dominiczak Herud, Pål A. Narum, Trude Johansen, Cathrine Egeland Ulstad, Karin Lauten

Agenda:

Innmeldte saker:

- Ønske om opprydding i sykkelparken, både i bakgård og sykkelbod
- Oppgjør for forsikringssak, frosne rør, loftsleilighet
- Kutting av grener som ligger tett på takrenne i 5.etasje

Fra styret:

- Årsberetning 2024
- Økonomi / godkjenning av budsjett 2025
- Tilbud på rehabilitering av fasade
- Vedlikeholdsplan

På generalforsamlingen ble det først gått gjennom de innmeldte sakene fra beboerne, deretter gikk styreleder og forretningsfører gjennom årsberetningen for 2024 og økonomi / budsjett 2025.

Ønske om opprydding i sykkelparken, både i bakgård og sykkelbod
Det står noen sykler i bakgården og i sykkelboden som ikke er i bruk. Beboere bes merke og gi en tilbakemelding til styret om hvilke sykler som kan fjernes. Dag kontakter så sykkelverkstedet i Skovveien og hører om de vil hente syklene for å bruke de som delsykler.

Oppgjør for forsikringssak, frosne rør, loftsleilighet
Det har vært noen misforståelser om betaling for rørlegger ifbm. utbedring av frosne rør vinteren 2024 i leiligheten til Siv Hoel. Saken ble valgt å ikke tas på sameiets forsikring da egenandelen nå har steget til 10.000,-. Svein Frode og Siv avklarer denne saken så Siv får sin utbetaling.

Kutting av grener som ligger tett på takrenne i 5.etasje
Grener fra treet som står inntil fasade i B-blokken slår såpass kraftig mot tak og takrenne når det blåser at grener må kuttes. Dag kontakter vaktmester Svein Mangseth om dette.

Årsberetning 2024
Styreleder Dag Simonsen gikk gjennom årsberetningen og de aktivitetene som ble gjennomført i

2024. Aktivitetsnivået i 2024 var lavt men verdt å nevne er at styret etter flere runder nådde frem med sin klage til kommunen ift. besluttet endring av adresse for Balders gate 7 B og C. Denne saken er inntil videre lukket. I argumentasjonen til kommunen viste vi til ny og bedre skilting av inngangene. Dag innhenter tilbud på ny skilting.

Årsberetning ble delt ut på generalforsamlingen, kontakt styreleder om det ønskes en kopi.

Økonomi / budsjett 2023
Forretningsfører Svein Frode B. Rochling gikk gjennom sameiets økonomi, ingen innsigelser på forslag til økt husleie eller oppsatt budsjett for 2025. Økt husleie er nødvendig ift. raskt økende kommunale utgifter og forsikringer.

Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 ble delt ut på generalforsamlingen, kontakt styreleder om det ønskes en kopi.

Tilbud på rehabilitering av fasade
Styret har innhentet tilbud fra 3 kjente entreprenører med god kjennskap til rehabilitering av gamle bygårder. Tilbudene ble gjennomgått og diskutert på generalforsamlingen. Tilbudene vi har fått spriker veldig i pris ift. hvor omfattende rehabiliteringen ønskes, fra 891.000,- eks.mva til 1.750,- eks.mva.

Styret har lagt frem i tidligere vedlikeholdsplaner at behovet for rehabilitering av fasaden er nært forestående. Styret gjør nå et arbeid med å gå grundig gjennom de ulike tilbudene, samt sette opp en finansiell plan for finansiering av rehabiliteringen. Styret ser for seg oppstart av tiltaket sommer / høst 2026.

Vedlikeholdsplan
Svein Frode B. Rochling gikk gjennom vedlikeholdsplan. Styret har ikke satt noen endelige tidspunkter for når ulike tiltak må gjennomføres men har klart hva som må prioriteres:

1. Rehabilitering av utvendig fasade
2. Vaske/male vannbrett under vinduer i bakgård
3. Bytte / utbedring av trapperomsvinduer
4. Bytte/vedlikehold av tak

Styret har gjennom befaringer og innspill fra flere entreprenører fått beskjed om at det bør gjøres utbedring på deler av fasaden. Vi har tidligere anslått at fasaden bør tas mellom 2023 og 2025. Om vi nå starter med planlegging av finansiering og valg av entreprenør så tror vi at vi vil kunne få en ryddig og forutsigbar prosess med oppstart av tiltaket sommer / høst 2026.

Vi har tidligere og snakket om å sikre drenering mot oppgang C for å hindre fukt i kjeller. Steinheller må tas opp, det må planeres, legges duk og legge 1 takrenne i rør mot avløpskom. Dette arbeidet ønskes også å gjøres på dugnad for å spare kostnader. Styret ønsker å spikre en dato for denne dugnaden allerede nå før sommeren.

Generelt
Det ble påpekt som tidligere kjent at hunder ikke skal luftes i bakgården, det er ved flere anledninger funnet hundebæsj i bakgården.

Det ble tatt opp at beboere må være flinkere til sortere søppel riktig. Renovasjonsetaten kan la være å ta med seg søppel og gi ut bøter om søppel ikke er sortert riktig.

Det kom frem at det er observert rotter som klatrer og spiser av fuglematen i bakgården så det bør ikke henges ut fuglemat.

Plattingen har blitt i dårlig forfatning og trenger å rehabiliteres. Det innhentes kostnadsoverslag på dette ved å gjøre det selv.

Alle beboere må sjekke holdbarheten på sine brannslukkingsapparat, om det må byttes så kan det settes i kjeller C ved sykkelboden for felles bortkjøring.

Ønske om å undersøke å si opp felles Kabel-TV avtale så alle enheter selv kan velge om de vil ha lineær TV eller bare straming. Dag undersøker varighet på avtale med Telenor.

Treet inntil bygg B har røtter som ligger tett på fasaden og som slår opp heller. I forbindelse med dugnad for å drenere mot bygg C så bør de største røttene kappes. Håpet er at treet overlever kapping av røtter

For styret



Dag H. Simonsen

REGNSKAPET FOR 2024

Sameiets resultatregnskap og balanse inkludert de tilhørende kommentarene gir et rettvisende bilde av sameiets utvikling, drift og stilling.

Årets resultat etter finanskostnader er kr 61.873 kroner dårligere enn budsjett

INNTEKTER

Inntektene var i 2024 kr 769.560,-. Dette er i tråd med budsjett.

KOSTNADER
Driftskostnadene var i 2024 totalt kr 694.134,-. Dette er kr 48.410 kroner høyre enn budsjettert og skyldes i all hovedsak økning i kommunale utgifter og samt noe høyere prisøkning generelt. Det har også vært noe økninger til Kabeltv og kostnader til nedbetalign av lån. Samlet sett er det noen utestående fordringer i sameiet for 2024 sett ift budsjett. Sentralt punkt er likevel at kostnadene gjennomgående øker og driftssiden går i minus. Denne trenden forventes å fortsette i 2025 og vil derfor være behov for at sameiet øker husleien for å dekke underliggende drift, men at større utbedringer i tråd med tidligere sameievedtak relatert til fasadeoppgradering gjøres gjennom kapitalinnhenting. Angående husleieøkning se også kommentar under «inntekts og kostandsoverslag for 2025»

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER
Rentesatsene er pr 31.12.24
Driftskonto: 0,01 % p.a
Lån: 9,55 p.a

Lånekostnaden forventes å ligge tilnærmet uendret for 2025. Lav soliditet gjennomgående gjør det vanskelig å redusere lånekostnaden vesentlig.

FORSIKRING
Bygningsforsikring er er i denne perioden forventet noe høyere da skadeomfanget i markedet er ansett til å være på høyde med tidligere år samt at økt inflasjon i markedet påvirker kostandsutviklingen generelt.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR OSLO KOMMUNE
Det er lagt til grunn en økning fra tidligere år som følge av økte kostnader til renovasjon. Basert på implementerign av ny drikkevannskilde for Oslo regionen er det forventet at denne kostandsøkningen vil fortsette å øke betydelig i årene som kommer.

ØVRIGE KOSTNADER
Når det gjelder de øvrige kostnadene er det kun forventet en begrenset prisøkning i samasvar med generell prisøkning i markedet. Det må likevel forventes ekstraordinære tiltak som følge av tiltak rundt utbedring av fasade som ikke gjenspeiles i budsjett. Dette må håndteres av sameiemøtet for videre modell for finansiering.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2025

For regnskapsåret 2025 er det satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet (Regnskap 2022).

Driftskostnadene i sameiet har fortsatt å øke noe gjennom regnskapsåret 2024. Husleien ble siste gang justert mars 2020. Det er nå behov for ytterligere husleieøkning på sameiemøte, og det er lagt til grunn en halvårlig effekt på 75.000 i budsjett for 2025. Det jobbes konkret med å redusere kostandene til forsikring av boligsameiet i Gjensidige med utgangspunkt i utbedringene som er gjort knyttet til brannsikerhet i sameiet. Det kan også være en mulighet å se på kostandene relatert til kabeltv og hvorvidt sameiet kan se seg tjent med å gå over til utelukende bruk av bredbånd.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr -58.184,- som i all hovedsak skyldes økning i kostander til forsikring, kommunale avgifter og kabletv/bredbånd.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises det til tallene i oversikten.

Oslo 01.05.2025
I styret for sameiet Baldersgate 7
Svein Frode Rochling

	REGNSKAP 2024	*BUDSJETT 2024*	*REGNSKAP 2023*	*REGNSKAP 2022*	*BUDSJETT 2025*
HUSLEIE	749,263	752,000	748,931	790,662	839,340
KAPITALINNKALLING	0	0	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	20,297	20,000	24,807	23,072	20,000
SUM INNTEKTER	**769,560**	**772,000**	**773,738**	**813,734**	**859,340**
KOMM. AVGIFTER	245,684	200000	209,444	176,490	245000
FORSIKRING	164,198	185000	184,873	173,084	200000
FORR.FØRSEL	41,904	41,904	41,904	41,904	41,904
LEDER	30,072	30,072	30,072	30,072	30,072
VEDLIKEHOLD, DUGNAD	18,393	7,500	20,131	9,353	7,500
TRAPPEVASK	42,970	40,000	38,511	22,005	46,000
VAKTMESTER	26,748	26,748	26,748	26,748	26,748
BRANN/SPRINKL.ANLEGG	23,651	15,000	14,269	14,702	20,000
TELENOR/CANAL DIGITAL	92,463	85,000	82,339	60,679	95000
STRØM	7,500	8,000	7,669	8,011	8,000
INVESTERINGER	0	0	0	87,953	0
DIVERSE	550	6,500	6,480	12,971	6,500
SUM DRIFTSUTGIFTER	**694,134**	**645,724**	**662,440**	**663,972**	**726,724**
FINANSUTGIFTER	-191,108	-180,000	-179,948	-159,288	-190,800
FINANSINNTEKTER	85.00	0	37.06	0.00	0
RESULTAT ETTER					
FINANSUTGIFTER	**-115,597**	**-53,724**	**-68,613**	**-9,525**	**-58,184**
BALANSE	**2024**	**2024**	**2023**	**2022**	**2025**
BANKINNSKUDD	23,135	79,282	119,300	186,434	57,856
FORDRINGER	113,372	20,000	105,691	85,928	20,000
SUM OMLØPSMIDLER	136,507	99,282	224,991	272,361	77,856
EIENDELER TOTALT	**136,507**	**99,282**	**224,991**	**272,361**	**77,856**
KORTSIKTIG GJELD	20,467	0	55,752	31,000	0
FORSKUDDSBETALT HUSLEIE	12,375	10,000	12,375	9,323	10,000
SUM KORTSIKTIG GJELD	32,842	10,000	68,127	40,323	10,000
LANGSIKTIG GJELD	1,307,130	1,242,000	1,307,130	1,371,322	1,242,000
EGENKAPITAL	-1,203,465	-1,152,718	-1,150,266	-1,139,284	-1,174,144
GJELD OG EGENKAPITAL	**103,665**	**89,282**	**156,864**	**232,038**	**67,856**

Nedbetalingsplan

Skrevet ut den 11.12.2025 kl. 10:30:31

Lånenummer: 6042 80 25248

Forfallsdato	Avdrag	Renter	Gebyr	Terminbeløp	Akk. saldo
Månedlig låneprofil					
01.01.2026	6 442,00	8 822,00	150,00	15 414,00	1 163 345,00
01.02.2026	6 490,00	8 774,00	150,00	15 414,00	1 156 855,00
01.03.2026	6 539,00	8 725,00	150,00	15 414,00	1 150 316,00
01.04.2026	6 589,00	8 675,00	150,00	15 414,00	1 143 727,00
01.05.2026	6 638,00	8 626,00	150,00	15 414,00	1 137 089,00
01.06.2026	6 688,00	8 576,00	150,00	15 414,00	1 130 401,00
01.07.2026	6 739,00	8 525,00	150,00	15 414,00	1 123 662,00
01.08.2026	6 790,00	8 474,00	150,00	15 414,00	1 116 872,00
01.09.2026	6 841,00	8 423,00	150,00	15 414,00	1 110 031,00
01.10.2026	6 893,00	8 371,00	150,00	15 414,00	1 103 138,00
01.11.2026	6 945,00	8 320,00	150,00	15 415,00	1 096 193,00
01.12.2026	6 997,00	8 267,00	150,00	15 414,00	1 089 196,00
Årlig låneprofil					
2027	88 195,00	94 973,00	1 800,00	184 968,00	1 001 001,00
2028	96 517,00	86 652,00	1 800,00	184 969,00	904 484,00
2029	105 621,00	77 547,00	1 800,00	184 968,00	798 863,00
2030	115 587,00	67 581,00	1 800,00	184 968,00	683 276,00
2031	126 491,00	56 677,00	1 800,00	184 968,00	556 785,00
2032	138 426,00	44 744,00	1 800,00	184 970,00	418 359,00
2033	151 487,00	31 681,00	1 800,00	184 968,00	266 872,00
2034	165 779,00	17 389,00	1 800,00	184 968,00	101 093,00
2035	101 093,00	3 011,00	1 050,00	105 154,00	0,00

Årsberetning 2024, Boligsameiet Balders gate 7

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Dag H. Simonsen
Forretningsfører:	Svein Frode Borander Rochling
Øvrige styremedlemmer:	Ingrid Thorbjørnsen, Svein Mangseth (vaktmester)

Gjennomførte aktiviteter i 2024

2024 har vært et år med lavere aktivitetsnivå enn normalt:

- Gjennomført dugnad på våren med vask og mindre forefallendt arbeid.
- Gjennomført årskontroll av brannvarslingssystem (Schneider).
- Gjennomført årskontroll av sprinkelanlegg (Østlanske VVS).
- Jobbet med klagesak mot Oslo kommune ift. planlagt adresseendring for Balders gate B og C.
- Forsikringssak, frosne rør i 5.etasje hos Siv Hoel.

Trappevask

Trappevask utføres av et eksternt rengjøringsfirma – Rene Trapper A/S – hver 14.dag

Generelt

Styret ber alle beboere, eiere og leietagere, ta ansvar for å holde fellesareal og bakgård ryddig og i god stand. Røykere bes bruke askebegrene i bakgården, og alle beboere bes rydde etter seg ved bruk av bakgården.

Hundeeiere bes om å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården, hunder skal ikke luftes i bakgården. Det er ved flere anledninger funnet hundebæsj i bakgården, noe som er lite trivelig for barna som leker der.

Ved festligheter skal det vises hensyn til naboer i sameiet og det skal settes opp nabovarsel i oppgangen.

Alle utgangsdører SKAL til enhver tid være lukket og låst for å hindre at uønskede personer får tilgang til sameiet. Tiltak som er gjort med forhøyning av gjerdet mot Balders gate 5, sensorlys og skilt om kameraovervåkning i portrommet ser ut til å ha hjulpet. Det er i 2024 ikke meldt om tyverier eller observasjoner av uvedkommende i sameiet, heller ingen tagging i portrommet.

Styret ber beboere bli flinkere til å flatpakke pappemballasje før det legges i avfallsbeholdere for papp/papir så beholdere ikke fylles så fort opp. Vi har nå 2 avfallsbeholdere for papp/papir som bør være mer enn nok. Husk også at det er kun papp/papir som skal i disse beholderne, rester fra take-away mat tiltrekker seg rotter.

Lyspærer i oppgangene skal byttes av hver enkelt enhet. Lyspærer i fellesareal byttes av vaktmester.

Planlagte aktiviteter

Planlagte aktiviteter i 2025 er:

- Mindre vedlikeholdsarbeid på bygningsmasse
- Drenere med duk mot oppgang C og få siste takrenne i rør til kom
- Innhente tilbud på rehabilitering av fasade
- Utbedre platting
- Dugnad
- Generalforsamling

Sameiets økonomi

Se vedlegg:

Regnskap 2024 og budsjett 2025 – ansvarlig regnskapsfører Svein Frode Rochling

For styret



Dag Simonsen
Styreleder

Skatteetaten

Dato
01.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 6 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Balders gate 7B, 0263 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 129 362
Som sekundærbolig:	kr 8 517 446

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2022
	201611820 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse:	BALDERS GATE 7	Eiendom:	212/6/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Baldersgt 7,V/Maria Sagvik Linde	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Balders gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 17.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611820			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	28.06.2016	1/9
Plan 3. etasje	B421-01	24.06.2016	1/13
Snitt	B421-03	24.06.2016	1/14
Fasader	B421-02	24.06.2016	1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Baldersgt 7,V/Maria Sagvik Linde, Balders gate 7, 0263 OSLO

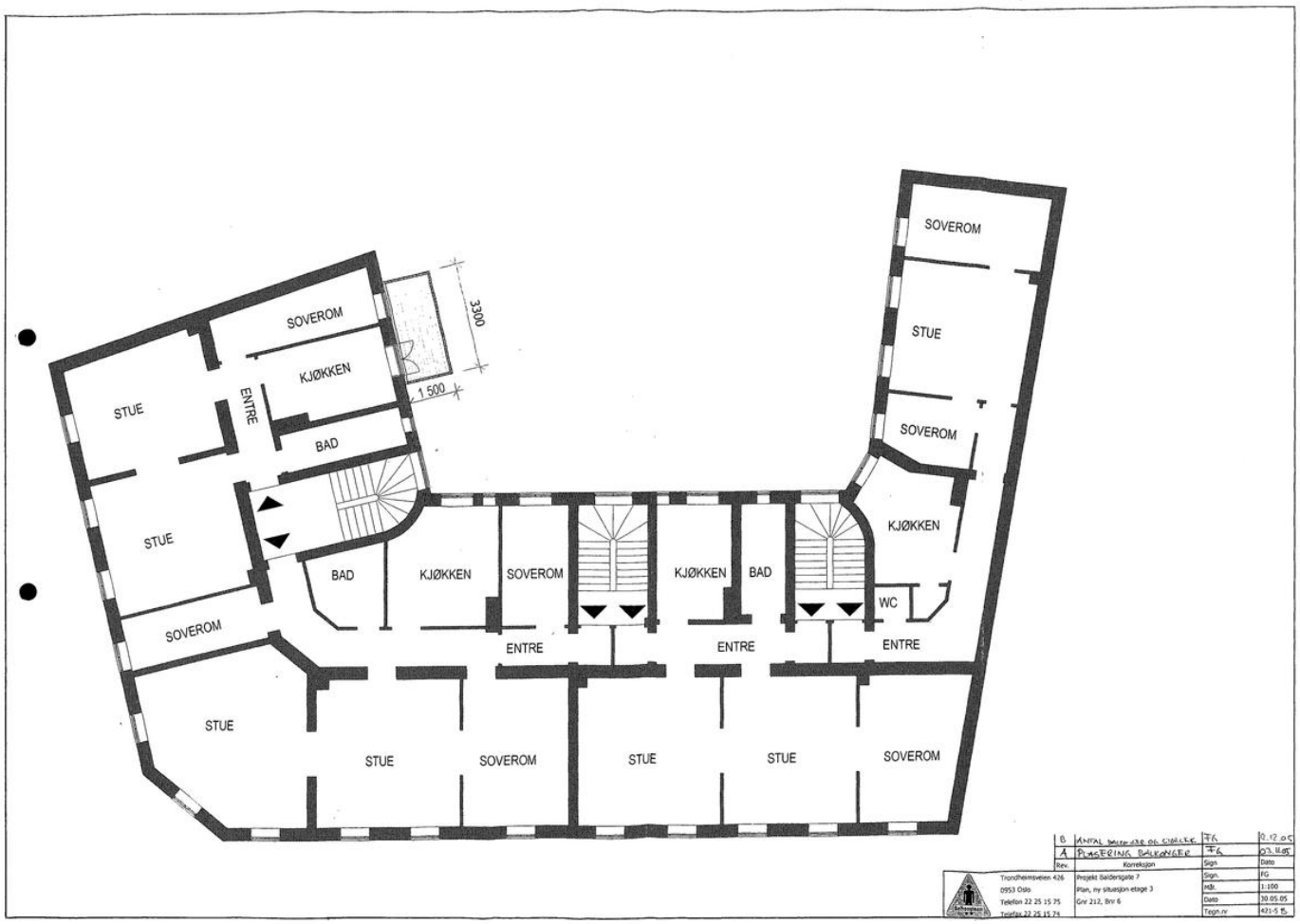
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

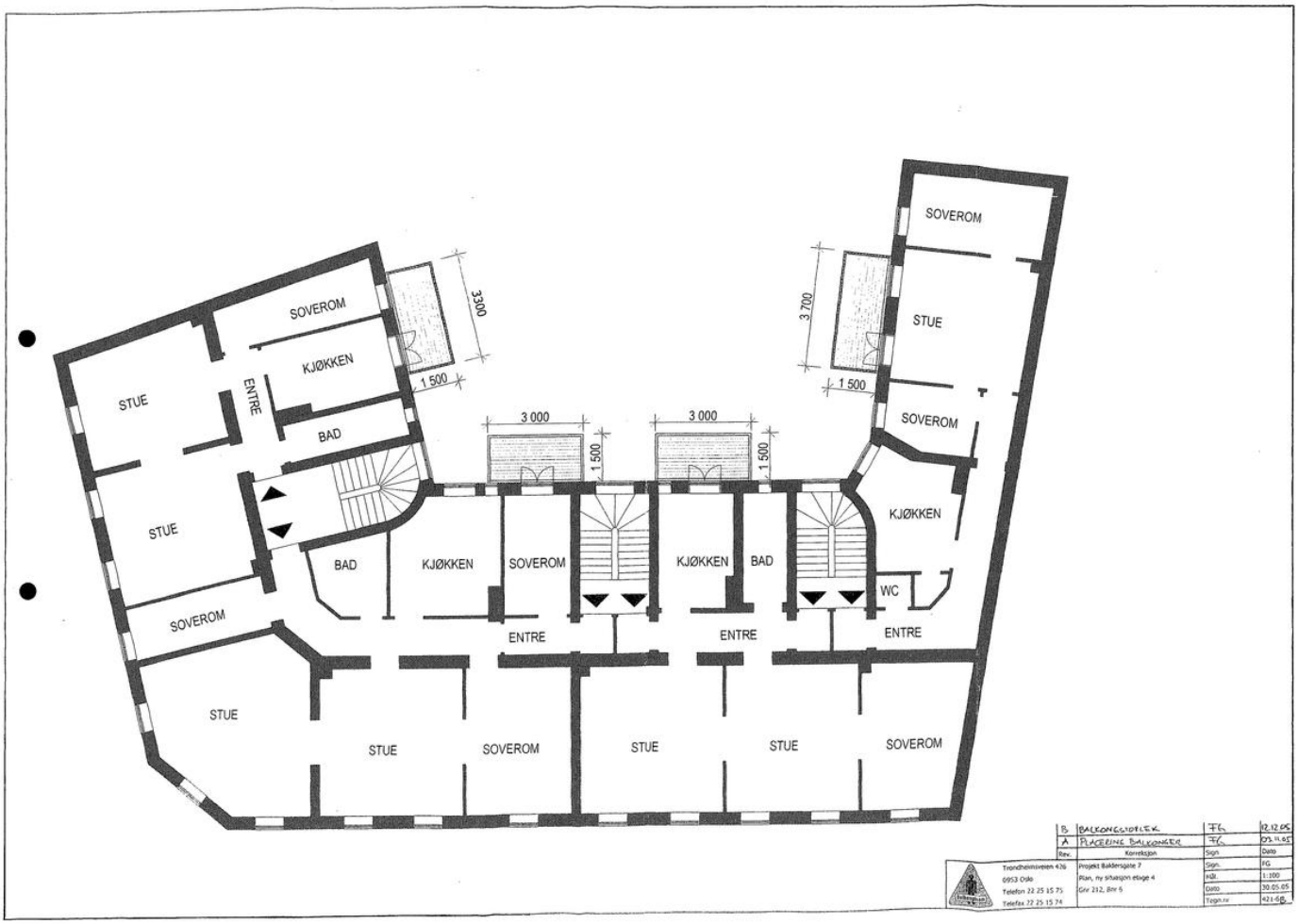
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 212 / 6 **Adresse:** BALDERS GATE 7	
Tiltakshaver	**Saksnr:** 2005/09583	
Ansvarlig søker	**Registrert dato:** 02082005	

1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3	✓	18		33		48		63		78		93							
4	✓	19		34		49		64		79		94							
5	✓	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000


SOVEROM
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
3300
1 500
STUE
ENTRE
BAD
STUE
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
KJØKKEN
WC
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
SOVEROM
STUE
STUE
SOVEROM
B ANTAL BALKONGER OG SJAKTER FG 20.12.05
A PLASSERING BALKONGER FG 03.11.05
Rev. Korreksjon Sign Dato
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74
Prosjekt Baldersgate 7
Plan, ny situasjon etage 3
Gnr 212, Bnr 6
Sign. FG
Mål 1:100
Dato 30.05.05
Tegn.nr 421-5 B


SOVEROM
STUE
3300
1 500
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
STUE
BAD
3 700
1 500
3 000
1 500
3 000
1 500
STUE
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
KJØKKEN
WC
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
SOVEROM
STUE
STUE
SOVEROM
B BALKONGSTØLER FG 12.12.05
A PLASERING BALKONGER FG 03.11.05
Rev. Korreksjon Sign. Dato
Trondheimsveien 436
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74
Prosjekt Baldersgate 7
Plan, ny situasjon etasje 4
Gnr 212, Bnr 6
Sign. FG
Målt. 1:100
Dato 30.05.05
Tegn.nr 421-50



Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
B	BALKONGSTØRRELSE & ANTALL	FG	02.12.05
A	PLASSERING BALKONGER	FG	03.11.05

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Prosjekt Baldersgate 7
Fasade, ny situasjon
Gnr 212, Bnr 6

Sign.	FG
Målt	1:100
Dato	30.05.05
Tegn.nr	A21-08 B

E-2



Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
B	MINDRE BALKONGER OG CIVIL T.E.	FK	12.05
A	PLASERING BALKONGER	FK	03.11.05

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

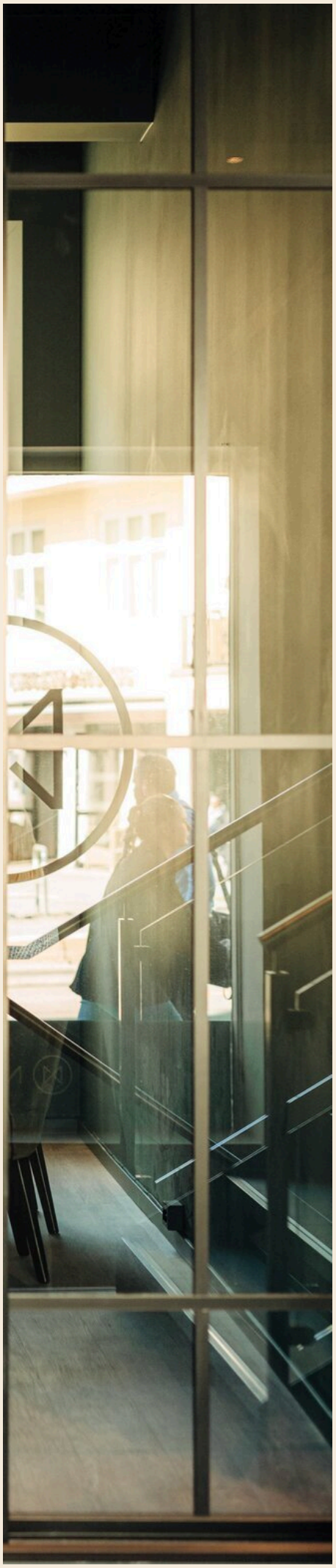
Prosjekt Baldersgate 7	Sign. FG
Plan, ny situasjon etasje 3	Målt. 1:100
Gnr 212, Bnr 6	Dato 30.05.05
	Tegn.nr 421-5 B

Velkommen til

Nordvik Sandvika

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

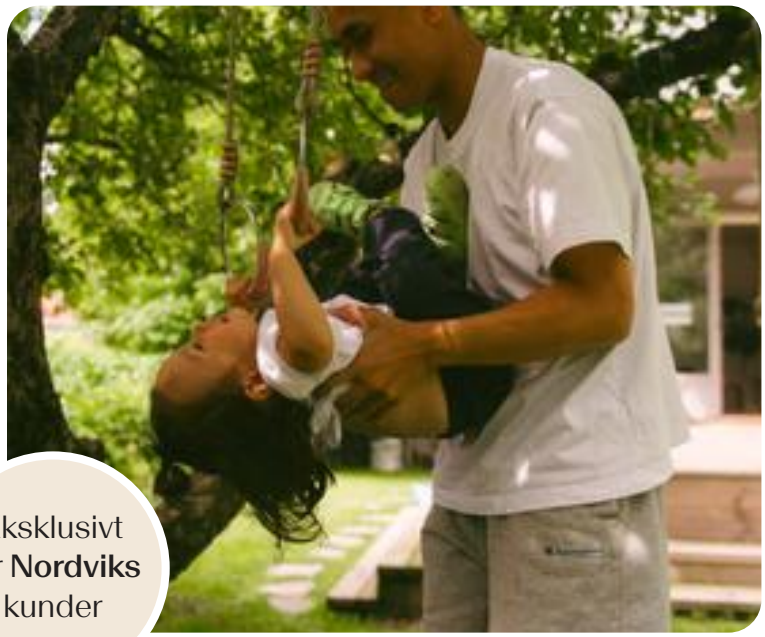
Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05



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: 45-0118/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Balders gate 7B 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 6, snr 12 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:

Camilla Bjerke Olsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
928 89 462