NORDVIK

Holmboes gate 5A

3 soverom | 93 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Holmboes gate 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv og gjennomgående 4R toppleilighet med solrik, privat takterrasse på 23 m² - Heis -Garasje*- V.vann/fyring ink

Prisantydning	**13 750 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**13 955 904,-**
Fellesgjeld	**191 254,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 610,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til en rålekker og eksklusiv 4-roms toppleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen! Leiligheten har en solrik, privat takterrasse på hele 23 kvm med nydelig utsikt fra 6. etasje. Hele boligen ble renovert og påkostet i 2021, og holder svært god standard.

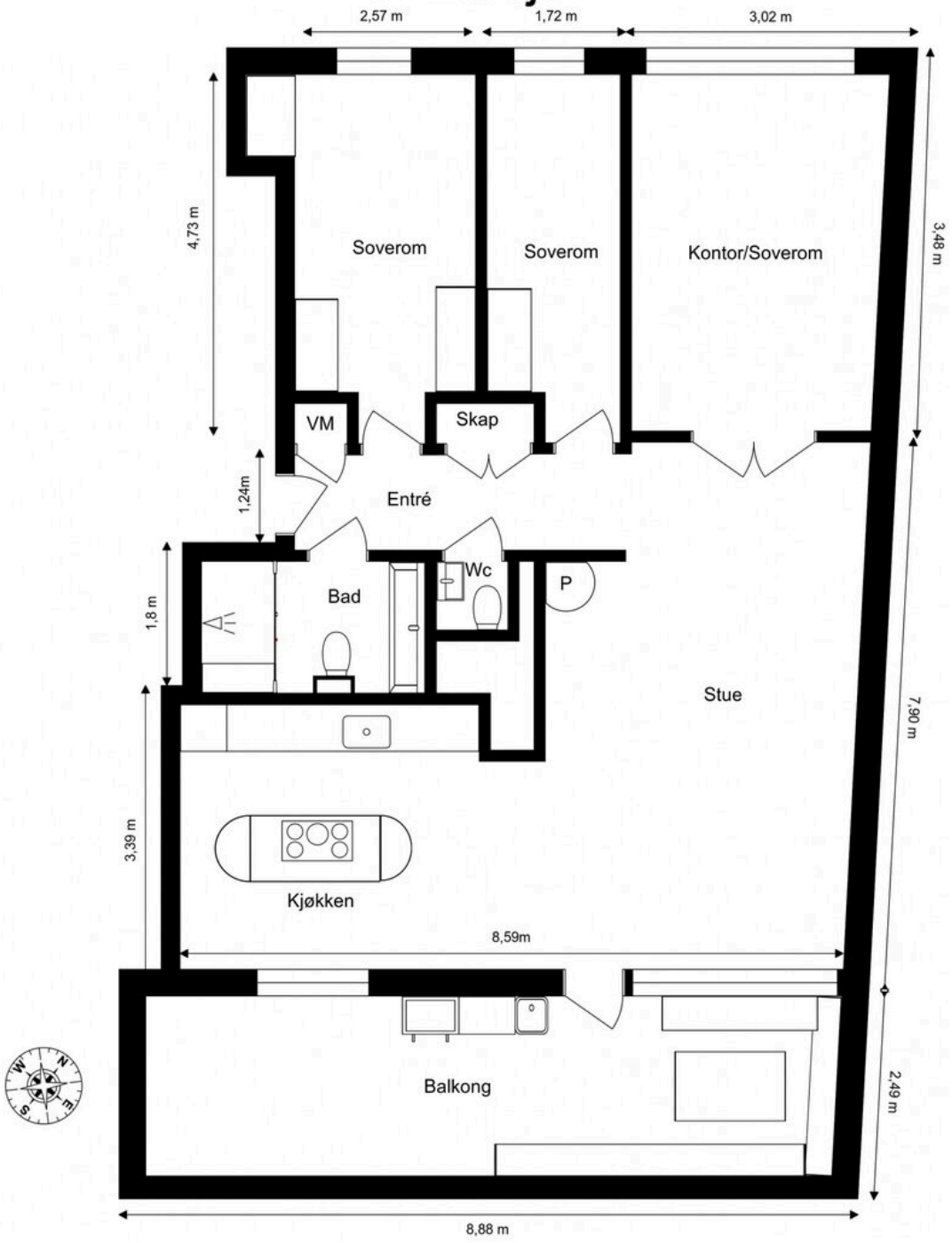
Høydepunkter:

- Gjennomgående 4-roms toppleilighet
- Totalrenovert 2021 med eksklusiv standard
- Takterrasse på 23 m² med velutstyrt utekjøkken og spesiallagde møbler
- Nydelig utsikt og gode solforhold
- Mulighet for videreføring av garasjeleie i samme bygg*
- Lekkert kjøkken laget av møbelsnekker Elen Møbelstudio
- Påkostet baderom og separat toalett
- Peis
- Heis i bygget
- Varmtvann, fyring, kabel-TV og bredbånd er inkl.
- 2 store boder
- IN-ordning: Mulig å redusere FK til kr 6.221,-

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

Holmboes gate 5A 0357 OSLO
6. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
















PEPSI
OSLO
MAX
Safety Glass




















PHILIPS










































PIEPS
stadium
HH
ROSTER


SALOMON
ATOMIC
BERNER
FISCHER
HH


1/2 KOMBI
FLYTTEKASSE
Continental
The Future in Motion



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0167/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Martin Hagen Sommerseth
Kristine Hagen Sommerseth

Kjøpesum og omkostninger
13 750 000,- (Prisantydning)
191 254,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 941 254,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 955 904,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 965 404,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3/kontor, bad, toalettrom, stue/kjøkken
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, baderom, toalettrom, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Videre disponerer leiligheten 2 boder på henholdsvis 3 og 5 kvm. Boden på 5 kvm er pusset opp og innredet som skibod i 2022.

Entré
Leiligheten nås via felles trappeoppgang med heis, og det er montert dørcallinganlegg. Praktisk og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i skap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap i gangen.

Stue
Boligen har en sosial planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Den gode romfordelingen bidrar likevel til at stue og kjøkken deles inn i sine egne soner. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møbler, samt god plass til en hyggelig spisegruppe. Lekker peis skaper en ekstra hyggelig atmosfære på kvelds- og vinterstid. Stuen har store vindusflater som gir flott utsikt over

byens tak, uten innsyn fra naboer.

Takterrasse
Fra stuen er det utgang til en av boligens høydepunkter - en privat takterrasse på 23 kvm. Takterrassen har gode utsikts- og solforhold. På takterrassen er det spesialbygde møbler med integrert høyttaler (Sonos), og det er plass til ytterligere sittemøbler og plantekasser. Videre har terrassen et fantastisk utekjøkken med integrert grill, koketopp, kjøleskap, stikkontakt, og vask med varmt og kaldt vann. Her vil du trives!

Kjøkken
Rålekkert, eksklusivt kjøkken fra 2021. Kjøkkenet er laget av møbelsnekker Elen Møbelstudio, med nøye utvalgte materialer, og en elegant, harmonisk fargepalett. Kjøkkenet består av benkeplate mot vegg og kjøkkenøy midt i rommet. Begge har benkeplate av stein, og oppvaskkum av kompositt er underlimt. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og platetopp med integrert avtrekksvifte.

Baderom
Påkostet baderom fra 2021 med stilfulle materialer og innredninger. Badet har 60x60 fliser på gulv, malte overflater og 60x60 fliser på vegger, samt downlights i himling. Baderomsinnredning laget av møbelsnekker Elen Møbelstudio med servant nedfelt i benkeplate og blandebatteri. Videre har badet stort speil over servant og vegghengt toalett. Stor dusjsone med glassdør og -vegg, benk, og armatur med regn- og hånddusj.

Toalettrom
Boligen har separat toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Soverom
Leiligheten har 3 soverom. Hovedsoverommet har vegg-til-vegg teppe på gulv og garderobeskap. Det er god plass til å innrede med dobbeltseng. Soverom 2 og 3 har også god plass til seng og oppbevaring i garderobeskap. Det ene soverommet er innredet som kontor, med skillevegg og dør i glass mot stue.

Parkering
Selger har inngått avtale om leie av parkeringsplass i Holmboes gate 3 for kr 2 250,- per måned, og kjøper kan overta leiekontrakten dersom ønskelig.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Hele leiligheten ble totalrenovert i 2020/2021 av faglært i regi av forrige eier
- Kjøkken laget av møbelsnekker Elen Møbelstudio (2021)
- Baderomsinnredning laget av møbelsnekker Elen Møbelstudio (2021)
- Eikeparkett i hele leiligheten (2021 og 2023) (bortsett fra fliser på bad og vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom)
- Spesialbygde møbler på terrassen bygd i 2022.
- Endret på planløsning på soverommene i 2023.

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: Nytt bad og toalett av Marbud AS i 2021. Andreas K.M AS har lagt fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og toalett av Marbud AS i 2021

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

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, ufaglært
Arbeid som er utført: - Bod/skibod ble oppgradert i 2022 med nytt gulv, lister og sparklede/malte vegger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av hele det elektriske anlegget i leiligheten i 2021. Smart Elektro AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
1) Vann og avløp for vaskemaskin ble flyttet i 2022. Rørene ble forlenget fra hovedsoverom og ut i gangen. Utført av Direkte Rørservice AS.
2) Lagt ut vann fra kjøkken til terrasse i 2022 av Teien Rørservice AS.
3) Flyttet på radiatoren på hovedsoverom. Utført av Direkte Rørservice AS i 2023.
4) Vannrør fra tak som går gjennom hovedsoverommet ble flyttet i 2023 av Teien Rørservice AS.
5) Badet og toalett ble totalrenovert i 2021. Se punkt over.
6) Kjøkken ble flyttet og totalrenovert i 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ble totalrenovert i 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utekjøkken ble etablert i 2022. Vannuttak og gjennomføring av yttervegg er installert
av rørlegger fra Teien Rørservice AS, men arbeidet er ikke omsøkt til styret i borettslaget. Utekjøkkenet har vært i jevnlig bruk i vår eiertid uten at vi har opplevd noen problemer, men vi opplyser likevel om følgende: Grillen er bygget inn i konstruksjonen uten vurdering av fagperson, og vi kan ikke garantere at brannsikkerhetskrav er oppfylt. Kjøleskapet er ifølge produsent beregnet for innendørs bruk, men er plassert ute. Selve konstruksjonen er ikke prosjektert av fagperson og kan ha svakheter. Vannet må stenges og rør tømmes før frost for å unngå frostskader. Kjøper oppfordres til å få utekjøkkenet vurdert av fagperson. I 2022 fikk vi fagmessig installert mekanisk avtrekksvifte på badene, tilkoblet eksisterende avtrekkskanal. Vi ble i ettertid oppmerksomme på at vedtektene presiserer at bygget har naturlig ventilasjon og at mekanisk vifte ikke er tillatt. Installasjonen er ikke omsøkt eller godkjent av styret. Kjøper må være oppmerksom på at borettslaget kan kreve viftene fjernet.

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

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? Leiligheten ble målt til 93 kvm da vi kjøpte i 2022. Dette står i tidligere salgsoppgave.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Styret jobber for å redusere felleskostnadene.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra 2005.
Det er opplyst om at vinduer og balkongdør er malt i 2018-2019
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Vinduer inngår normalt i bygningens felles ytre konstruksjoner. Ansvar for vedlikehold og utskifting må avklares mot boligselskapets vedtekter.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2005 dato og brann- og lydklassifisert entrédør B-30/35dB fra ukjent dato.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Takterrassen/balkong er sydøstvendt og har adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er ca. 23 m² og er oppført over underliggende boenhet.

Konstruksjonen er utført i betong, med takpapp/tettesjikt og terrassebord i behandlet trevirke.

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er sveiset pappmembran etter tidligere lekkasje mot nabo.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm.

Terrassen har plassbygget utekjøkken med grill og vask. Det er montert markise og varmelampe.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entré
Ca 9mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 13 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Eier opplyser om noe dårlig trekk i peis.

TG2
Vinduer
To vinduer tar noe i karm ved betjening. Det er registrert avflassing i overflatebehandling på enkelte vinduskarmer.
Konsekvens/tiltak: Vinduer som tar i karm bør justeres ved behov. Overflatebehandling bør vedlikeholdes der det er avflassing. Videre vedlikehold må påregnes som følge av alder. Utskifting må vurderes på sikt. Vinduer inngår normalt i bygningens felles ytre konstruksjoner, og ansvar for vedlikehold og utskifting må avklares mot boligselskapets vedtekter.

Dører
Dørene vurderes ut fra alder og normal forventet brukstid. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved enkel kontroll.
Konsekvens/tiltak: Videre vedlikehold må påregnes over tid. Utskifting må vurderes på sikt ut fra alder, bruk og videre vedlikehold. Dører mot fellesareal og ytterkonstruksjoner kan være omfattet av boligselskapets vedlikeholdsansvar. Ansvar bør avklares mot vedtekter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige direkte på grunn av overliggende terrassebord. Alder på dagens tettesjikt er ikke dokumentert i denne rapporten.

Det er registrert oppsprukne terrassebord.
Konsekvens/tiltak: Tilstand og alder på tettesjikt bør avklares nærmere mot boligselskapet.

Terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Balkong/takterrasse er normalt en del av bygningens felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar for underliggende konstruksjon, tettesjikt og rekkverk tilligger normalt boligselskapet.

Overflater og innredning som er etablert av eier kan være eiers ansvar. Vedlikeholdsansvar må avklares mot vedtekter og eventuelle særskilte avtaler.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. I eldre leilighetsbygg kan dette være vanskelig å etablere, og løsningen må avklares mot boligselskapets vedtekter og tekniske føringer for bygget.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Badet grenser mot korridor og felles trappeoppgang.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er registrert gjennomføring fra stue/kjøkken og ut til takterrasse for vann til utekjøkken. Gjennomføringen er ikke dokumentert omsøkt eller avklart med boligselskapet. Tetting rundt gjennomføringen fremstår utført med ordinær silikon.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Forholdet gjelder gjennomføring i yttervegg mot takterrasse. Gjennomføringen bør kontrolleres og tettes fagmessig for å ivareta fukt og branntekniske forhold.
Forholdet bør avklares med boligselskapet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken, samt grill, koketopp og kjøleskap på utekjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over kjøkkenøy, lampe over stuebord, lampe på kontor
- Nattlamper og vegghengt nattbord på hovedsoverom
- Vegghyller på gjesterom og kontor

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2021, med samsvarserklæring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5457 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 7 610,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV, internett, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, m.m.

Herav:
- Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto renter: kr 815,59
- Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 573,78
- TV/Internett: kr 460,00
- Felleskostnader: kr 5 761,00

Leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Det er registrert at eiendomsskatten utgjør kr 782,25 for hver av disse månedene, altså totalt kr 3 129 for 2026.

IN-ordning:
Det er mulig å redusere felleskostnadene ved å innfri deler av fellesgjelden. Ved innfrielse av andel fellesgjeld på kr 176 065,70 på lån 2OB928- lånenr. 9820.73.66412, vil felleskostnadene reduseres til kr 6 221 per måned.

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

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

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

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

Aksjeselskapet

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

- Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjenester AS
- Det er fellesvaskeri i aksjelaget
- Fibernett fra Telia
- Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll av lekeplass
- Etablert ny sykkelparkering på fellesområdet ute i 2019, samme år er lekeplassen rehabilitert

- Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold

Det er sendt ut innkalling til årsmøtet, som avholdes 18. mai 2026.

Vedlikehold av bygningene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På generalforsamlingen vil det (blant annet) stemmes over følgende forslag:
- Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde
- Endring av vedtekter

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 191 254,-pr. 11.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

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

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366412
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: 17 396 097,04
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

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

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

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 10 604 013,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 932 000,-. Overskuddet i 2024 skyldes i stor grad salg av vaktmesterleilighet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82672696

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 936 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Holmboes gate 5A har meget populær og sentral beliggenhet i Balkeby på Majorstuen. Her har man butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun få minutter unna, som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos mest populære handlegate i Bogstadveien og Valkyrien senter. Det er også kun en kort tur gjennom Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer.

Av rekreasjonsmuligheter finner man blant annet Marienlystparken og Tørteberg kunstgress (Friggfeltet) i nærheten. Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet ligger en kort spasertur unna. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats Colosseum, Sats Yoga Majorstuen, Evo, Fresh fitness, Torp&co og Summit. Fine muligheter for joggeturer i parker, både sommer og vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Mange barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Skolekrets er Uranienborg barne- og ungdomsskole. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Politihøgskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1939. 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 kaner avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Kjøkken er flyttet til tidligere soverom, og det er etablert åpen stue/kjøkkenløsning. Bad og toalettrom er utvidet, og tidligere gjennomgang mot tidligere soverom, nå kjøkken, er lukket. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Det er samtidig gjort enkelte endringer av vegger. Tidligere pikerom er utvidet og benyttes som soverom. Tidligere spisestue er endret til kontor/soverom, med utvidet åpning inn til rommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansak -

Saksnr: 202205283
Saken gjelder Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger
Sakstype: Detaljregulering
Planforslag er sendt til politisk behandling. Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av eiendommene ved å rive eksisterende garasjer/carporter og oppføre et nytt boligbygg, som vil gi anslagsvis 23 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt fem etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate 8 er forutsatt videreført. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi planforslaget har for høy utnyttelse, er for lite tilpasset omgivelsene og gir negative konsekvenser for nabobebyggelse.

- Pågående byggesak -

Holmboes gate 1 - forespørsel om mulig ulovlig bruksendring til spa
Saksnummer: 202505290

Holmboes gate 1/Bogstadveien 26-28 - bruksendring, fasadeendring og rehabilitering av ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 202601695

Bogstadveien 24 - bruksendring av lokale fra bakeri til butikk
Saksnummer: 202514146

Bogstadveien 24 - ulovlig bruksendring til dagligvarebutikk
Saksnummer: 202505346

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

301/214/113:

20.07.1877 - Dokumentnr: 923549 - Bestemmelse om bebyggelse

31.12.1937 - Dokumentnr: 305817 - Erklæring/avtale
Best. om felles gårdsplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1938 - Dokumentnr: 300384 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1938 - Dokumentnr: 300949 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

07.06.1865 - Dokumentnr: 900026 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L.NR. 42 C

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 99 338,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar - 2 meglere for pris 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 164 173,- 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 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Holmboes gate 5A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	11 min 0.9 km

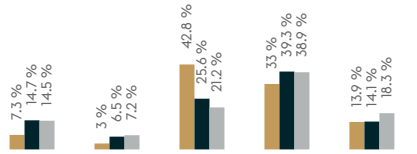
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Bogstadveien	Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	35 barn	3 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år)	84 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	4 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min

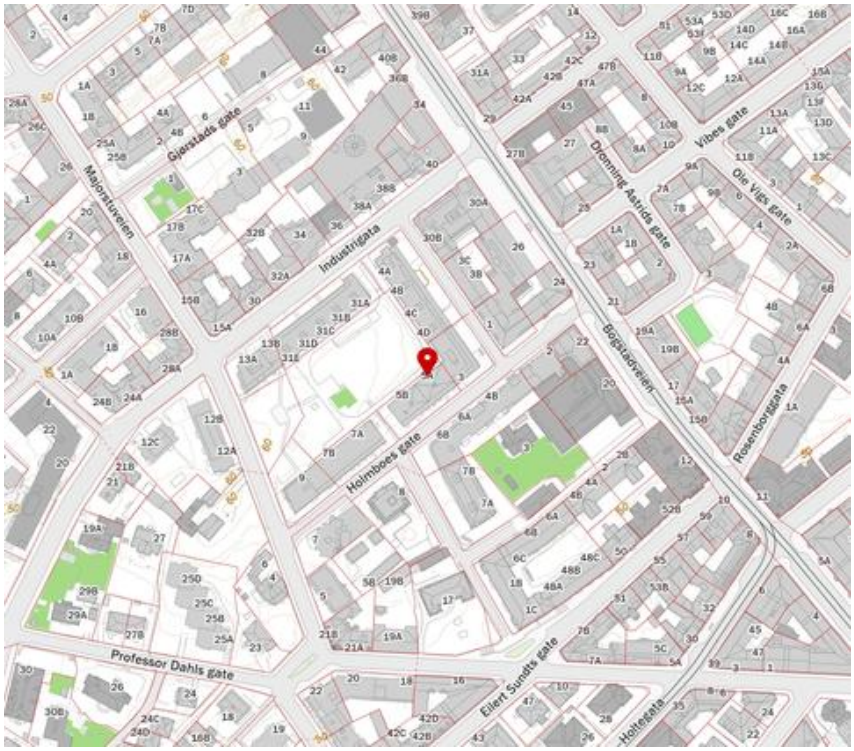
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holmboes gate 5A , 0357 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 113

Aksjenummer 00062

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1502 **Eiendomsverdi ref nr:** MK7479

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 4-roms aksjeleilighet. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Det er installert callinganlegg.

Leiligheten disponerer to kjellerboder i fellesareal på ca. 5 m² og ca. 3 m². Det følger ikke fast parkeringsplass med leiligheten. Det er opplyst at selger har inngått avtale om leie av parkeringsplass i Holmboes gate 3 for kr 2250 per måned, og at kjøper kan overta leiekontrakten dersom ønskelig. Dette er ikke vurdert som en fast rettighet tilknyttet leiligheten.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 93 m². Planløsningen består av stue/kjøkken, tre soverom/kontor, bad, toalettrom og entré/gang. Leiligheten ble i hovedsak oppgradert i 2021, med nytt kjøkken, bad, toalettrom, overflater, vann og avløp samt elektrisk anlegg.

Leiligheten har en takterrasse på ca. 23 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår med gjennomgående normal og god bruksstandard sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte avvik som omtales nærmere i rapporten. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med tradisjonell konstruksjon fra byggeår, med senere oppgraderinger. Fasader fremstår med pussede overflater. Vinduer er utført med 2-lags glass i trekarm. Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør, samt balkongdør i malt tre. Fra stue/kjøkken er det adkomst til takterrasse med terrassebord, rekkverk, markise og utekjøkken med vask.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har en planløsning med stue og kjøkken, soverom, bad, toalettrom og entré/gangarealer. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malte plater i himling. Etasjeskiller er opplyst å være betongdekke. Leiligheten har mursteinspipe med åpen peis. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er etablert skap med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i entré.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst etablert i 2021. Rommet har flislagte gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte plater på vegger, samt malt himling. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Badet er innredet med servantskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er opplyst etablert i 2021. Innredningen har glatte og profilerte fronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Det er registrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk er løst med ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Leiligheten har i tillegg separat toalettrom. Rommet har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Toalettrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, mekanisk avtrekk og opphengsløsning for klær.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør i rør, og rørskap er besiktiget. Avløpsrør er av plast. Vann og avløp er opplyst oppgradert i forbindelse med renovering i 2021, med enkelte senere arbeider i 2022 og 2023. Leiligheten har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på bad og toalettrom. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad. Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2021, med samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles uteareraler består blant annet av bakgårdshage med plen, beplantning og sittegrupper. Leiligheten har egen takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

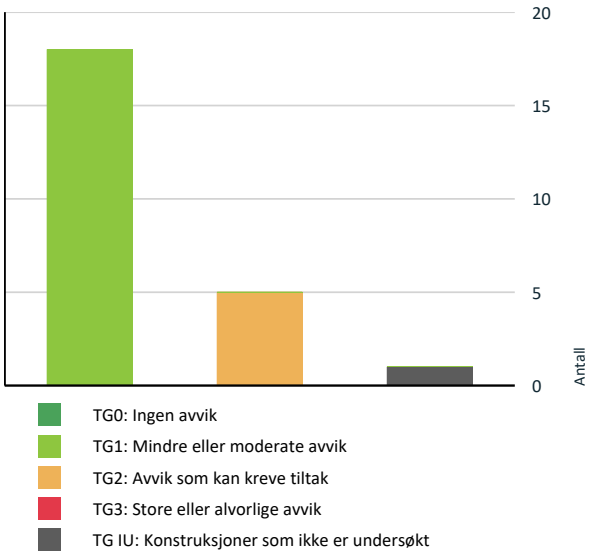
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet til tidligere soverom, og det er etablert åpen stue/kjøkkenløsning. Bad og toalettrom er utvidet, og tidligere gjennomgang mot tidligere soverom, nå kjøkken, er lukket. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Det er samtidig gjort enkelte endringer av vegger. Tidligere pikerom er utvidet og benyttes som soverom. Tidligere spisestue er endret til kontor/soverom, med utvidet åpning inn til rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad og toalett renovert.
2021	Modernisering	Kjøkken flyttet og renovert.
2021	Modernisering	Elektrisk anlegg oppgradert.
2021	Modernisering	Vann og avløp oppgradert i forbindelse med bad, toalett og kjøkken.
2021	Modernisering	Innvendige overflater oppgradert.
2022	Modernisering	Vann og avløp til vaskemaskin flyttet.
2022	Modernisering	Vannuttak til terrasse/utekjøkken etablert.
2022	Modernisering	Utekjøkken på takterrasse etablert.
2022	Modernisering	Bod/skibod oppgradert med nytt gulv, lister og sparklede/malte vegger.
2023	Modernisering	Radiator på hovedsoverom flyttet.
2023	Modernisering	Vannrør fra tak gjennom hovedsoverom flyttet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra 2005.
Det er opplyst om at vinduer og balkongdør er malt i 2018-2019

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Vinduer inngår normalt i bygningens felles ytre konstruksjoner. Ansvar for vedlikehold og utskifting må avklares mot boligselskapets vedtekter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

To vinduer tar noe i karm ved betjening. Det er registrert avflassing i overflatebehandling på enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som tar i karm bør justeres ved behov. Overflatebehandling bør vedlikeholdes der det er avflassing. Videre vedlikehold må påregnes som følge av alder. Utskifting må vurderes på sikt. Vinduer inngår normalt i bygningens felles ytre konstruksjoner, og ansvar for vedlikehold og utskifting må avklares mot boligselskapets vedtekter.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2005 dato og brann- og lydklassifisert entrédør B-30/35dB fra ukjent dato.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier og styreleder

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene vurderes ut fra alder og normal forventet brukstid. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved enkel kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre vedlikehold må påregnes over tid. Utskifting må vurderes på sikt ut fra alder, bruk og videre vedlikehold. Dører mot fellesareal og ytterkonstruksjoner kan være omfattet av boligselskapets vedlikeholdsansvar. Ansvar bør avklares mot vedtekter.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrassen/balkong er sydøstvendt og har adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er ca. 23 m² og er oppført over underliggende boenhet.

Konstruksjonen er utført i betong, med takpapp/tettesjikt og terrassebord i behandlet trevirke.

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er sveiset pappmembran etter tidligere lekkasje mot nabo. Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm.

Tilstandsrapport

Terrassen har plassbygget utekjøkken med grill og vask. Det er montert markise og varmelampe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige direkte på grunn av overliggende terrassebord. Alder på dagens tettesjikt er ikke dokumentert i denne rapporten.

Det er registrert oppsprukne terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstand og alder på tettesjikt bør avklares nærmere mot boligselskapet.

Terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Balkong/takterrasse er normalt en del av bygningens felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar for underliggende konstruksjon, tettesjikt og rekkverk tilligger normalt boligselskapet.

Overflater og innredning som er etablert av eier kan være eiers ansvar. Vedlikeholdsansvar må avklares mot vedtekter og eventuelle særskilte avtaler.





TG 1 Utekjøkken

Beskrivelse
Utekjøkken er etablert på takterrassen og har vann og vask, kjøleskap, gasstopp og grill.

Merknad: Det er registrert at blandebatteri mangler en del. Vannrør til utekjøkken må stenges, blåses og tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frostskader.

vannuttak/gjennomføring er utført av rørlegger, men at selve utekjøkkenet ikke er prosjektert/vurdert av fagperson. Selger opplyser også at grill er bygget inn uten faglig vurdering, kjøleskap er beregnet for innendørs bruk,

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

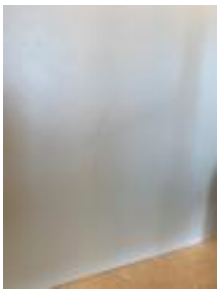
Innvendig er det gulv av parkett og vegg til vegg teppe. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

_____

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Det er registrert sprekk bak blandebatteri på kjøkken og mindre oppsprekking i overgang mellom vegg og himling. Forholdene vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter. Stedvise merker og normal bruksslitasje må forventes i en brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Tilstandsrapport

Måleavvik:

Entré
Ca 9mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 13 mm fra hjørne til hjørne.
ca 6 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Eier opplyser om noe dårlig trekk i peis

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Vaskemaskin og tørketrommel skap

Beskrivelse

Vaskemaskin og tørketrommel er plassert i eget skap i entré. Det er etablert opplegg for vann og avløp, samt vannstoppsystem

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Merknad: Det er registrert en sprekk i sparklet veggflate ved toalett. Sprekken ligger utenfor våtsone og vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter.

Overflaten kan utbedres med sparkling og maling ved behov.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 12 mm på én meter fra sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er målt til ca. 27 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Membran er kun delvis synlig i sluket. Tidligere dokumentasjon opplyser at sluket er bygget opp med sveiset bunnmembran og påstøp

Det er ikke påvist synlige tegn til utettheter eller avvik ved sluk, membran eller tettesjikt ut fra det som er tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innglasset dusjsone med fast glassfelt og glassdør. Det er også etablert dusjbenk med varmekabler. Utstyr og innredning fremstår uten registrerte skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved enkel kontroll av avtrekket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Badet grenser mot korridor og felles trappeoppgang.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

I eldre leilighetsbygg kan dette være vanskelig å etablere, og løsningen må avklares mot boligselskapets vedtekter og tekniske føringer for bygget.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har flislagt gulv med flissokkel. Vegger har malte plater og malt mur. Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, mekanisk avtrekk og veggmontert oppheng for klær.

Merknad: Det er registrert noe ujevn overflate på plassbygget servant. Forholdet vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, rør i rør system. Rørskap er besiktiget. Anlegget er opplyst etablert i forbindelse med oppgradering i 2021.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Avløpsopplegget er opplyst oppgradert i forbindelse med arbeider på bad, toalettrom og kjøkken i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler, kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom.

Det er ikke registrert store avvik ved boligens ventilasjonsløsning sett opp mot byggets alder og oppføringstidspunkt.

Ingen tiltak vurderes som nødvendig. Ventiler bør holdes åpne og rene for å opprettholde normal luftutskifting.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert vannstoppsystem i inspeksjonsluke på toalettrom, i skap for vaskemaskin og tørketrommel, samt under kjøkkenvask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer for oppvarming av rom.

Anlegget er utført med vegghengte radiatorer av nyere modell, med forsyning fra felles varmeanlegg/fjernvarmeanlegg.

Føringsveier og øvrige deler av anlegget er ikke kjent, da dette normalt tilhører boligselskapets ansvarsområde.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner. Undertegnede har ikke spesialkompetanse på varmeanlegg, og reguleringsventiler/termostater er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og er utført med automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2021 i forbindelse med renovering. Det foreligger samsvarserklæring fra tidligere eier/renovering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2021 Ved renovering

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ved tidligere eier og renovering

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ved renovering i tidligere eier

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke i vårt eierskap

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HMS

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert gjennomføring fra stue/kjøkken og ut til takterrasse for vann til utekjøkken. Gjennomføringen er ikke dokumentert omsøkt eller avklart med boligselskapet. Tetting rundt gjennomføringen fremstår utført med ordinær silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forholdet gjelder gjennomføring i yttervegg mot takterrasse. Gjennomføringen bør kontrolleres og tettes fagmessig for å ivareta fukt og branntekniske forhold. Forholdet bør avklares med boligselskapet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

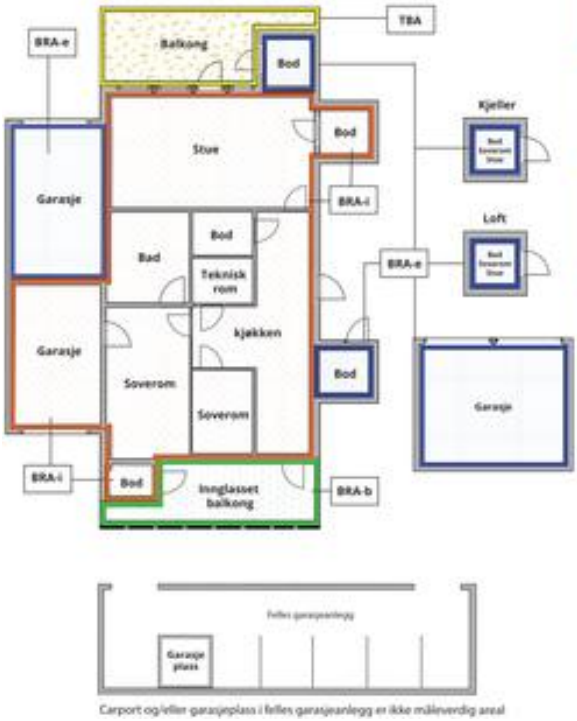
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	93			93	23
Kjeller		8		8	
SUM	**93**	**8**			**23**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3/kontor, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkken er flyttet til tidligere soverom, og det er etablert åpen stue/kjøkkenløsning. Bad og toalettrom er utvidet, og tidligere gjennomgang mot tidligere soverom, nå kjøkken, er lukket.
Tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Det er samtidig gjort enkelte endringer av vegger. Tidligere pikerom er utvidet og benyttes som soverom. Tidligere spisestue er endret til kontor/soverom, med utvidet åpning inn til rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten har gjennomgått omfattende renovering i perioden 2021-2023, se eget punkt for mer detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	113		0	936.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmboes gate 5A

Hjemmelshaver
As Balkeby

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
920157009		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
00062

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Holmboes gate 5A på Majorstuen i Oslo. Området består hovedsakelig av etablert bygårdsbebyggelse med boliger, forretninger og servicetilbud i nærområdet. Det er kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, serveringssteder, skoler, barnehager og grøntområder. Beliggenheten vurderes som sentral og veletablert.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig gate. Intern adkomst til leiligheten skjer via felles inngangsparti, trappeoppgang og heis. Parkering skjer etter områdets gjeldende parkeringsordninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er fellesareal tilknyttet aksjeselskapet. Tomtearealet er opplyst til 936,3 m². Felles utearealer består blant annet av bakgårdshage med plen, beplantning og sittegrupper.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristine Hagen	9578-5999-4-2692965	2026-05-18 11:32:59
Martin Hagen Sommerseth	9578-5997-4-2874725	2026-05-18 11:09:01

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. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmboes gate 5A, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Martin Hagen Sommerseth, Kristine Hagen Sommerseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og toalett av Marbud AS i 2021. Andreas K.M AS har lagt fliser.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og toalett av Marbud AS i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marbud AS

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: - Bod/skibod ble oppgradert i 2022 med nytt gulv, lister og sparklede/malte vegger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av hele det elektriske anlegget i leiligheten i 2021. Smart Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Vann og avløp for vaskemaskin ble flyttet i 2022. Rørene ble forlenget fra hovedsoverom og ut i gangen. Utført av Direkte Rørservice AS. 2) Lagt ut vann fra kjøkken til terrasse i 2022 av Teien Rørservice AS. 3) Flyttet på radiatoren på hovedsoverom. Utført av Direkte Rørservice AS i 2023. 4) Vannrør fra tak som går gjennom hovedsoverommet ble flyttet i 2023 av Teien Rørservice AS. 5) Badet og toalett ble totalrenovert i 2021. Se punkt over. 6) Kjøkken ble flyttet og totalrenovert i 2021.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble totalrenovert i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utekjøkken ble etablert i 2022. Vannuttak og gjennomføring av yttervegg er installert av rørlegger fra Teien Rørservice AS, men arbeidet er ikke omsøkt til styret i borettslaget. Utekjøkkenet har vært i jevnlig bruk i vår eiertid uten at vi har opplevd noen problemer, men vi opplyser likevel om følgende: Grillen er bygget inn i konstruksjonen uten vurdering av fagperson, og vi kan ikke garantere at brannsikkerhetskrav er oppfylt. Kjøleskapet er ifølge produsent beregnet for innendørs bruk, men er plassert ute. Selve konstruksjonen er ikke prosjektert av fagperson og kan ha svakheter. Vannet må stenges og rør tømmes før frost for å unngå frostskader. Kjøper oppfordres til å få utekjøkkenet vurdert av fagperson. I 2022 fikk vi fagmessig installert mekanisk avtrekksvifte på badene, tilkoblet eksisterende avtrekkskanal. Vi ble i ettertid oppmerksomme på at vedtektene presiserer at bygget har naturlig ventilasjon og at mekanisk vifte ikke er tillatt. Installasjonen er ikke omsøkt eller godkjent av styret. Kjøper må være oppmerksom på at borettslaget kan kreve viftene fjernet.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe dårlig trekk i peis.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten ble målt til 93 kvm da vi kjøpte i 2022. Dette står i tidligere salgsoppgave.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret jobber for å redusere felleskostnadene

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0167/26

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0167/26 . Vår ref.: 0011-1-621 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Balkeby
Organisasjonsnr:	920157009
Aksjonær:	Sommerseth, Kristine Hagen
Medaksjonær:	Sommerseth, Martin Hagen
Leilighetsnummer:	621
Aksjeboenhetsnumer:	00062
Adresse:	Holmboes Gate 5 A, 0357 OSLO
Aksjenummer:	144, 465-466
Gnr.	214
Bnr.	113

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82672696.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. IN-ordning gjelder kun for lån; 2OB928- lånenr. 9820.73.66412. Mulighet for innbetaling på In-ordningen 30.10 og 30.4. (innbetaling må være registrert hos oss 10 dager før). Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Styret ønsker oppgitt kjøpers e-mail adr. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf 22988923 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366412
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo:	17 396 097,04
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 392,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto renter	815,59	
Lån nr: 9820736641; IN lån 1 - Akonto avdrag	573,78	
Eiendomsskatt		782,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		782,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		782,25 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt	782,25	
TV/Internett	460,00	
Felleskostnader	5 761,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 069,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 720,-
Annen formue:	23 189,-
Gjeld:	194 969,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208453556
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362018
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366412
Restsaldo:	176 065,70
Kapitalkostnader:	1 312,97
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207372943
Restsaldo:	5 416,88
Kapitalkostnader:	136,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207771546
Restsaldo:	7 151,50
Kapitalkostnader:	94,35
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834955
Restsaldo:	2 619,98
Kapitalkostnader:	62,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 191 254,06,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER
FOR
AS BALKEBY

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

1. ANSVARSFORHOLD

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

2. FRAMLEIE

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

3. VEIER OG GRØNTANLEGG

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

4. TRAPPER

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

5. VASKERIER

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

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

6. VINDUER OG DØRER

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

7. KJELLER

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

8. SØPPEL

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

9. VANN- OG SENTRALOPPVARMING

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

10. HUSDYRHOLD

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

11. UTVENDIGE INSTALLASJONER

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

12. BALKONGER OG TERRASSER

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

13. LUFTING

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

14. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

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

15. HÅNDVERKSARBEIDER OG INN / UTFLYTTING

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

16. VEGGEDYR, KAKERLAKKER, SKJEGGKRE O L

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

17. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

Vedtekter

for BALKEBY BOLIGAKSJESELSKAP, org nr 920157009

vedtatt på generalforsamling den 29.05.2006
sist endret 09.07.2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 11
AS BALKEBY

Velkommen til årsmøte i AS BALKEBY

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BALKEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mathias Emil Hager er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 270 000 kr.

Sak 7

Asfaltering av gangveier innad i Balkeby sitt fellesområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mathias Emil Hager

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

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

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

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

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

- Angelica Gjestrum

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

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

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

- Ane Simonsen

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

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

- Wenche Findal

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

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

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

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

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

- Stevan Pravica

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

Vedlegg

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

---

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Tea Kristine Hegg

AS BALKEBY
ORG.NR. 920157009, KLIENTNR. 11

RESULTATREGNSKAP

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

AS BALKEBY
ORG.NR. 920157009, KLIENTNR. 11

BALANSE

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

Oslo,23.04.2026
Styret i As Balkeby

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 850**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13

BYGNINGER

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**118 935**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	107 400
SUM AKSJEKAPITAL	**107 400**

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

NOTE 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

NOTE 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid 2025-2026

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

Økonomi

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

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

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

Vedlikehold av bygningene

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

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

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

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

Heiser

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

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

Betongrehabilitering

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

Innbrudd/dører

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

Oppussing hos den enkelte

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

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

Fellesvaskeriene

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

Bredbånd og TV

Balkeby har fibernett i leilighetene.

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

Balkebyparken

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

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

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

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

HMS

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

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

Dugnad

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

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

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

Parkering og vakthold

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

Vaktmester og renholdstjeneste

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

Forretningsførsel

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

Informasjonsarbeid

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

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

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

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innstilling til styremedlemmer for perioden 2026-(28):

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkeby, 05.05.2026

På vegne av valgkomitéen

Tea Kristine Hegg Bjørn Westanmo

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BALKEBY AS

Møtedato: 15.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Uranienborg Menighetshus, Oslo

Til stede: 39 aksjonærer, 6 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Mathias Emil Hager.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Matias Emil Hager foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Toril Glenne foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. **Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken – forslagsstiller: Hagegruppen**
Saksframstilling:
Rundt i Oslo er det etter hvert mange beboere i byen som leter etter arealer der det er mulig å få lære seg og få erfaring i å dyrke egne grønnsaker – og selvsagt kjenne på gleden av å kunne servere mat fra egen avling.
Hagelaget foreslår at vi på Balkeby også nå bidrar til å gi parken vår et lite grønt løft

Forslag til vedtak:
5 beboergrupper på Balkeby ønsker å delta i et pilotprosjekt og få ansvar for å drifte 1 plantekasse hver til eget bruk gjennom sesongen. Hagelaget får ansvar for å finne egnet plass for plantekassene. Pilotprosjektet evalueres etter en forsøksperiode på 3 år. Styret bevilger kr 1000 pr pallekarm med torvfri plantejord, totalt kr 5000.

Styrets innstilling:
Dette har tidligere blitt fremmet som et forslag for GF og ble nedstemt. Styret er ikke positive til at dette gjennomføres på den måten forslaget er beskrevet. Plantekasser bør ikke plasseres til hinder for beboere og det er flere tenkelige utfordringer dersom de som har plantekasser ikke ønsker å ha det lengre eller flytter.
Dersom enkelte beboere ønsker noe slikt er de velkomne til å søke til styret om dette og styret anser at dette er en sak hvor ikke GF trenger å samtykke. At fellesskapet skal betale for enkelte beboeres ønske om grønnsaker er styret ikke positive til.

Man gikk til avstemming, som ga 20 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

---

8. **Betongrehabilitering – forslagsstiller: Hagegruppen**
Saksframstilling:
I årsrapport for 2020 sto det følgende i innkallingen til generalforsamlingen:
Styret har i 2020 gjennom Multiconsult foretatt en fornyet vurdering av Balkeby AS ' bygningsmessige tilstand og da spesielt bedt om en vurdering av betongkonstruksjon og betongelementer som balkonger, gesimser og baldakiner.
Multiconsults rapport viser at det er nødvendig med omfattende grep fremover for å reparere og motvirke ytterligere slitasje.
Rapporten viser at tilstanden for balkong, baldakiner og gesimser er preget av alder og man har laget en god oversikt med forslag til tiltak delt inn etter nødvendighet, alvorlighetsgrad og konsekvens.
Styret har etter gjennomgang av mottatt rapport prioritert å sette i gang vedlikeholdsarbeider for det som pekes på som nødvendige tiltak for 2021, samtidig som man forberede jobben for å fremskaffe tilbud på resterende tiltak til det det nye styret for planlegging av finansiering og fremdrift.....»
Betongprosjektet har også blitt omtalt senere, f.eks. i dokumentene til årsmøtet i 2022.

Forslag til vedtak:
Vi ber om at styret i sakspapirene til kommende generalforsamling legger fram en samlet oversikt over hva som er gjennomført i betongprosjektet og prioritering av og plan for det gjenstående arbeidet. I tidligere årsberetninger, f.eks. 2019, var det et punkt i beretningen om «Større vedlikeholdsarbeider gjennomført gjennom årene», Dette punktet kan med fordel videreføres, vil gi god informasjon for nye styremedlemmer og aksjeselskapets beboere.

Styrets innstilling:
Styret mener at forslaget slik det er utformet ikke er et forslag som formelt kan vedtas på GF. Den informasjonen som er gitt, er tilstrekkelig og styret har plan om å utføre arbeider på de delene som har fått tilstandsgrad 3. Dette gjelder i første rekke baldakiner i Industrigata og Holmboes gate.

Fremkom enighet om at styret fremlegger en oversikt som etterspurt senest på neste generalforsamling, eller eventuelt tidligere f.eks. på et beboermøte.

Vedtak: Vedtatt at styret fremlegger en oversikt som etterspurt senest på neste generalforsamling.

---

9. Forslag om vaskeri
Saksframstilling:
Jeg bruker vaskeriet og det kan være utfordrende til tider å få vasket alt gjennom uken grunnet stengetid. Jeg har spurt de som bor i første etasje i Industrigata 31 C (rett over vaskeriet) om de kunne høre noe fra vaskeriet. Svaret var nei.
Forslag til vedtak:
Da det ikke er sjenerende for naboer så håper jeg det kan være mulig å åpne for noen timer for vaskeriet på søndager. Det ville gjort hverdagen enklere!

Styrets innstilling:
Styret lar dette være opp til GF å vedta eller ikke.

Fremkom kommentarer om at aktuelt tidspunkt på søndag blir tilsvarende lørdag.

Man gikk til avstemming, som ga 10 stemmer imot forslaget.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble foreslått Stine-Marie R. Vik.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som varamedlem for 1 år, ble foreslått Stevan Pravica.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått
Bjørn Westanmo, Geir Øvensen og Thea Kristine Hegg.

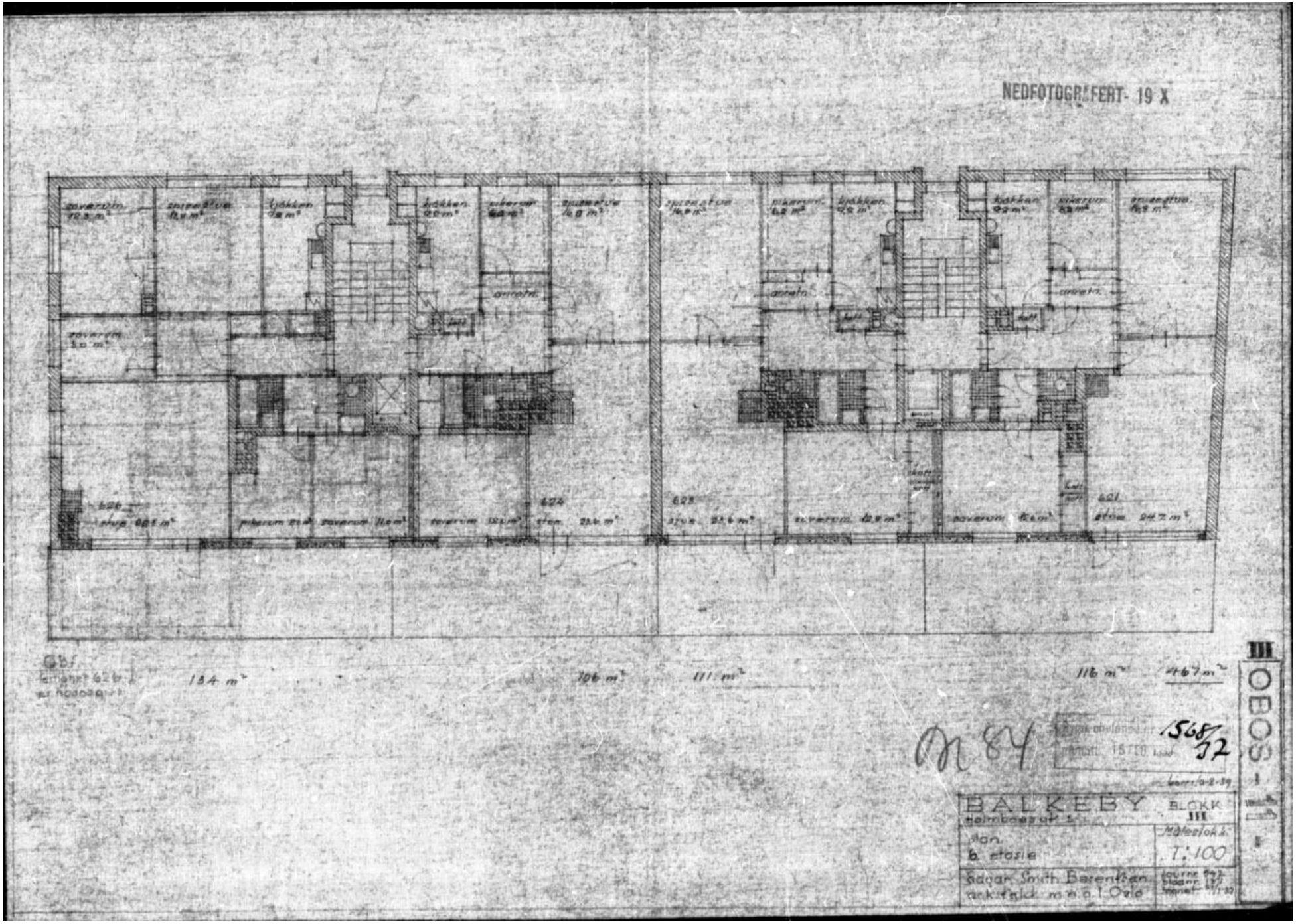
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

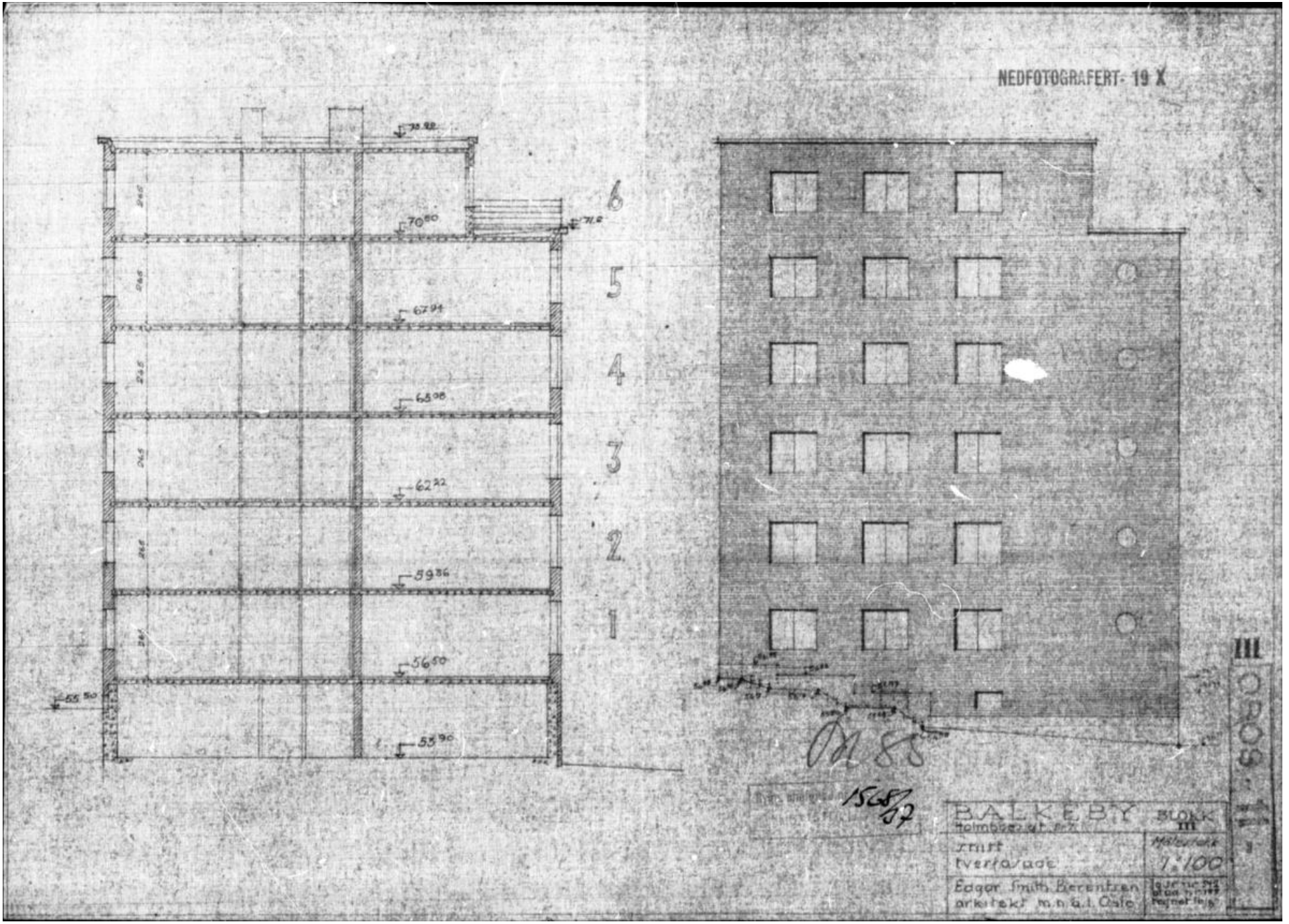
Møtet ble hevet kl. 19.45 Protokollen signeres av

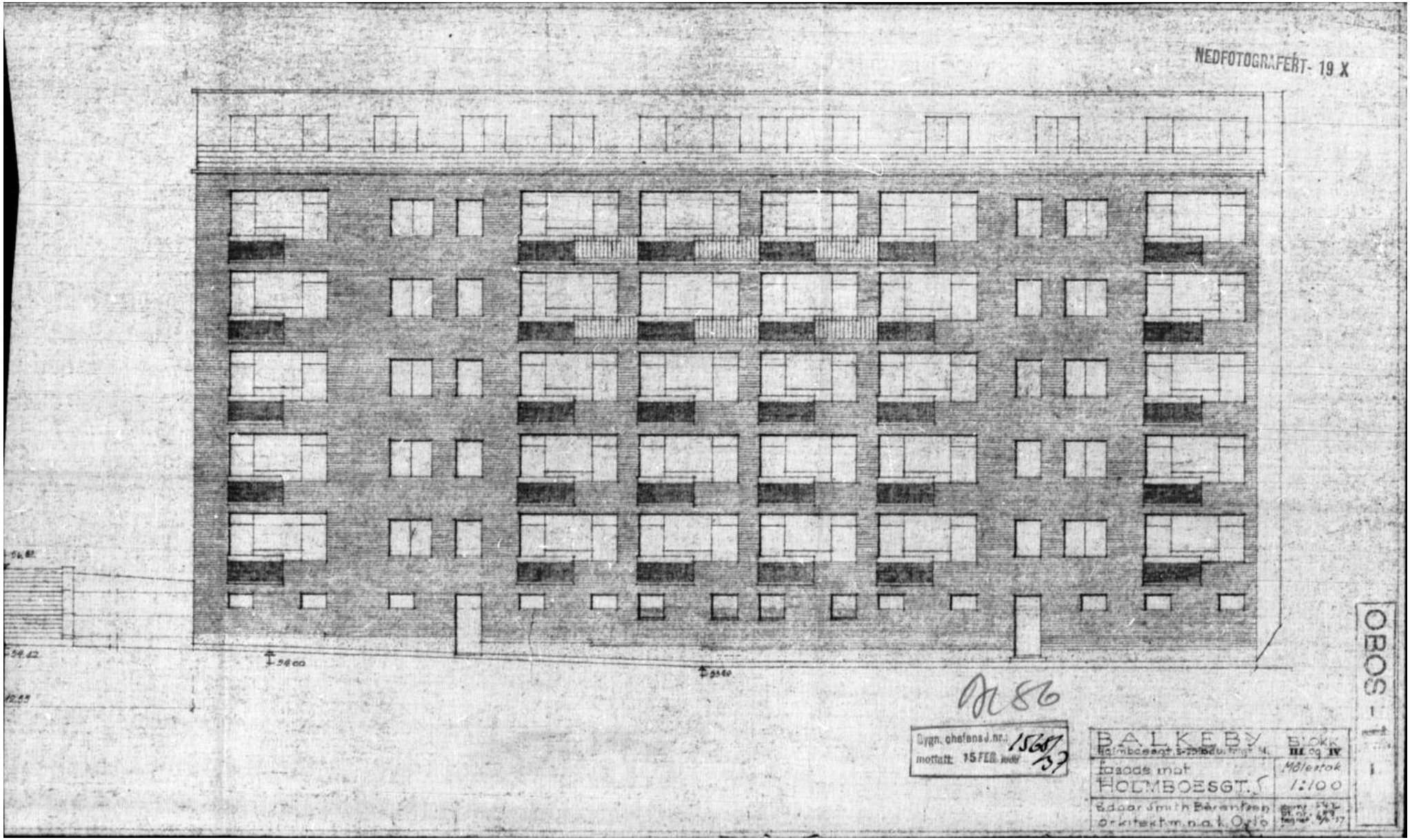
Mathias Emil Hager /s/	*Kine S. Arnestad /s/*	*Toril Glenne /s/*
møteleder	protokollfører	protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Matthias Emil Hager	Holmboes gate 7 A	2024-2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7 B	2024-2026
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes gate 7 B	2024-2026
Styremedlem	Stine-Marie R. Vik	Dunkers gate 4 C	2025-2027
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4 A	2025-2026


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
BALKEBY
BLOKK III
plan
6. etasje
Målestokk
1:100
Edgar Smith Barentsen
arkitekt m.n.a.l. Oslo
OBOS


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
6
5
4
3
2
1
BALKEBY
BLOKK III
Snitt tverrfasade
Målestokk 1:100
Edgar Smith Berentsen arkitekt m.n.a.l. Oslo
1568/57


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 15 FEB.
BALKEBY
Blokk III og IV
Fasade mot
HOLMBOESGT. S
Målestok
1:100
Edgar Smith Bærentsen
Arkitekt m.n.a.k. Oslo
OBOS

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

V.D. B.I.-No. 1568/37 * OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 5 Holmboes gate .

Innlevert 6. september 1937. Attestert 22/2-39

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

Oslo den 7-9-1937. E. Strandsen

Bygningschefen jr. nr. mott. 10. SEP. 1937

Opmålingschefen
Mott: 8 SEP. 1937

Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. Tomten omfatter gl. nr. 5 Holmboes gate og deler av nr. 7 Holmboes gate og nr. 31 Industrigaten. På nr 31 Industrigaten hviler en refusjon på kr. 2361,75, kgl 6/2-23 for grunnerhvelse. Beløpet forfaller ved ny bygg til Industrigaten.

Oslo 9/9-1937

M/GL

Holmboes gate 5.
Opm.chef.eksp.av 9/9 37.

VANNLEDNINGSVESEN
Nr. 006937 14 SEP. 1937

2

Overs endes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Holmboes gate er regulert 10 m. bred med 4 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. Gatens regulerte höide ved Ulfstens gates nordöst side er kote 54,28. Herfra faller den mot nordöst med 1:31,8 efter midtlinjen til kote 53,30 og videre med 1:123.

Fortågstigningen er 6 cm.

For eiendommen er vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekt (171). Bebyggelsesplanen fastsetter en innre byggelinje i 15 m. avstand fra og paralell med byggelinjen mot gaten, samt en avstand fra naboblokken Holmboes gate 5B på 18,0 m.

De i vedtektene og bebyggelsesplanen anförte gesimshöider hvortil bygningen kan opföres er inntegnet på fasadeoprissene bl. 8 og 9 med blå linjer. Den anmeldte bygning er for de vesentlige i overensstemmelse hermed.

Byplanvedtekt (171) er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet, men er for gesimshöidenes vedkommerde i overensstemmelse med tidligere av arbeidsdepartementet stadfestet byplanvedtekt 159.

Oslo reguleringsvesen, den 13. september 1937.

Harald Hals

O. Tyfli

3

AHj/GE.

J.nr. 6837/1937. matr. nr. 5 ~~og 8 b~~ Holmboes gate

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 53,90 approberes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde ynder kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning ca. 38 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 25 september 1937.

Ahj

29 SEP 1937

1568/37

Oslo helsenåd tiltrådt uttalelsen.

Oslo 30. sept. 1937. p.t. [illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Grenseveien 69
0605 OSLO

Dato: 22.04.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203132-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMBOES GATE 5 A - B	Eiendom:	214/113/0/0
Tiltakshaver:	AS Balkeby v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Grenseveien 69, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOLMBOES GATE 5 A - B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.09.2013.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.04.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bma Heisteknisk Rådgivning AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.03.2023
	202111129 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse:	HOLMBOES GATE 5A	Eiendom:	214/113/0/0
Tiltakshaver:	AS Balkeby	Søker:	Bma Heisteknisk Rådgivning AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Holmboes gate 5 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av to heiser, mottatt 09.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111129			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende tegninger			1/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

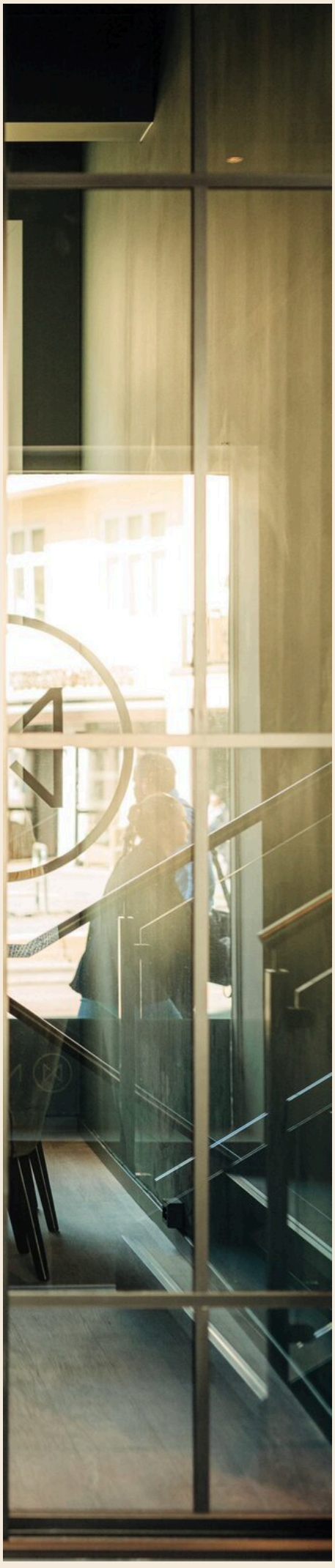
Kopi til:
AS Balkeby, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0167/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmboes gate 5A 0357 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489