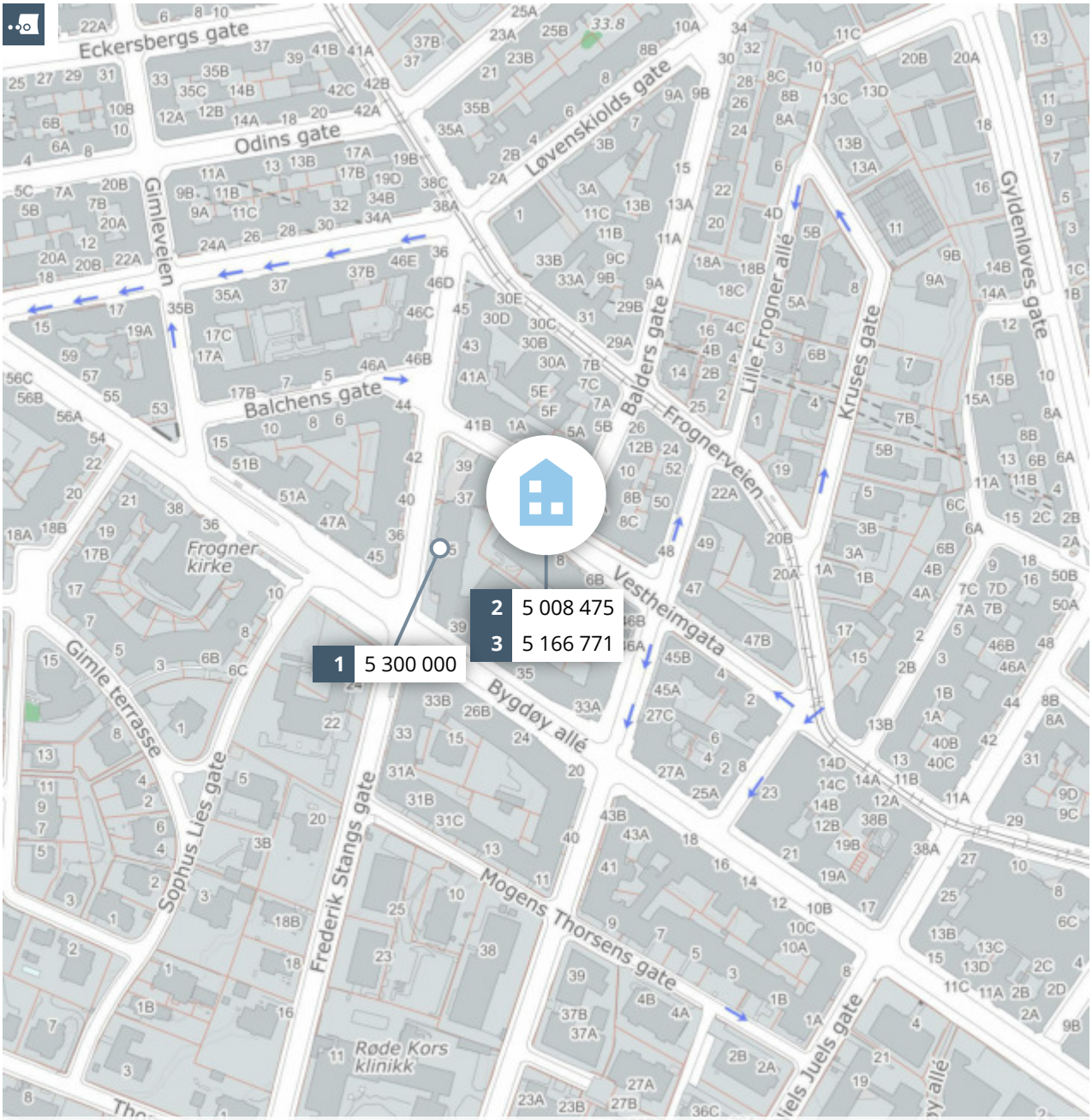
BALDERS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Megler-opplysninger
Innkalling årsmøte
Protokoll årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Områdeanalyse
Reguleringskart
S-2255
Arealbekreftelse
Byggeanmeldelse
Ekspedisjonsdok
Byggetegning
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BALDERS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Balders gate 4, 0263 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 212 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 10

Verdivurdert til

5 110 000

236 771	5 346 771	148 611
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	4 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	4 231
Formue	3 867
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frederik Stangs gate 35 34 m² 1940 3. etg 1 sov	22.01.2025	4 950 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**155 882**
2 Balders gate 4 34 m² 1940 1. etg 1 sov	04.02.2025	4 300 000	**4 810 000**	198 475	5 008 475	**147 308**
3 Balders gate 4 36 m² 1940 4. etg 1 sov	03.02.2025	4 950 000	**4 930 000**	236 771	5 166 771	**143 521**

Beliggenhet
Balders gate strekker seg fra Løvenskiolds gate i nord, til Vestheimgata i sør. Balders gate nr.4 ligger godt tilbaketrukket i en skjermet og rolig del av gaten med lite trafikk.

Fra leiligheten har man alt av servicetilbud innen gangavstand. I nabolaget finnes flere populære kafeer og restauranter. Gabel, W.B. Samson og Enoteca vinbar er populære innslag i nærområdet.

Dersom du setter pris på film og gode kinoopplevelser er Gimle Kino like i nærheten. Kinoen er kåret til Oslos beste og har kvalitet og høy servicegrad i fokus. Her er det også vin- og ølservering.

Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter. I Skovveien ligger eksklusive klesforretninger, mens i Bygdøy Allé finnes det en rekke nisjeforretninger og interiørbutikker. Fjelberg Fisk & Vilt byr på et bredt utvalg av havets delikatesser, Pascal har bakervarer av flere sorter. For den daglige mathandelen ligger butikker som KIWI, ICA, Rimi og søndagsåpne Bunnpris alle i umiddelbar nærhet. Gangavstand til byens beste handlegater Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Det er kort vei til Frognerparken. Her kan late sommerdager nytes på store gressletter eller gåturer blant spennende kunst. Parken brukes også flittig til treningsturer. På Bygdøy finnes det fine turstier som går langs sjøen. Her finnes også flere badestrender som blant annet Huk og Paradisbukta. Treningssenter på Solli plass.

Godt tilbud av kollektiv transport fra området. I Bygdøy Allé går det flere bussruter med hyppige avganger. Herfra går det buss til Bygdøy, Nationaltheatret, Oslo sentrum og flere andre destinasjoner. Fra Nationaltheateret går det flere lokaltog og flytog.

Fra Frognerveien går trikken går til Majorstuen den ene retningen, og sentrum den andre.

Innhold
Lys, 6 etg. (øverste), entré/gang, baderom, stue, kjøkken (åpen løsning) og soverom.

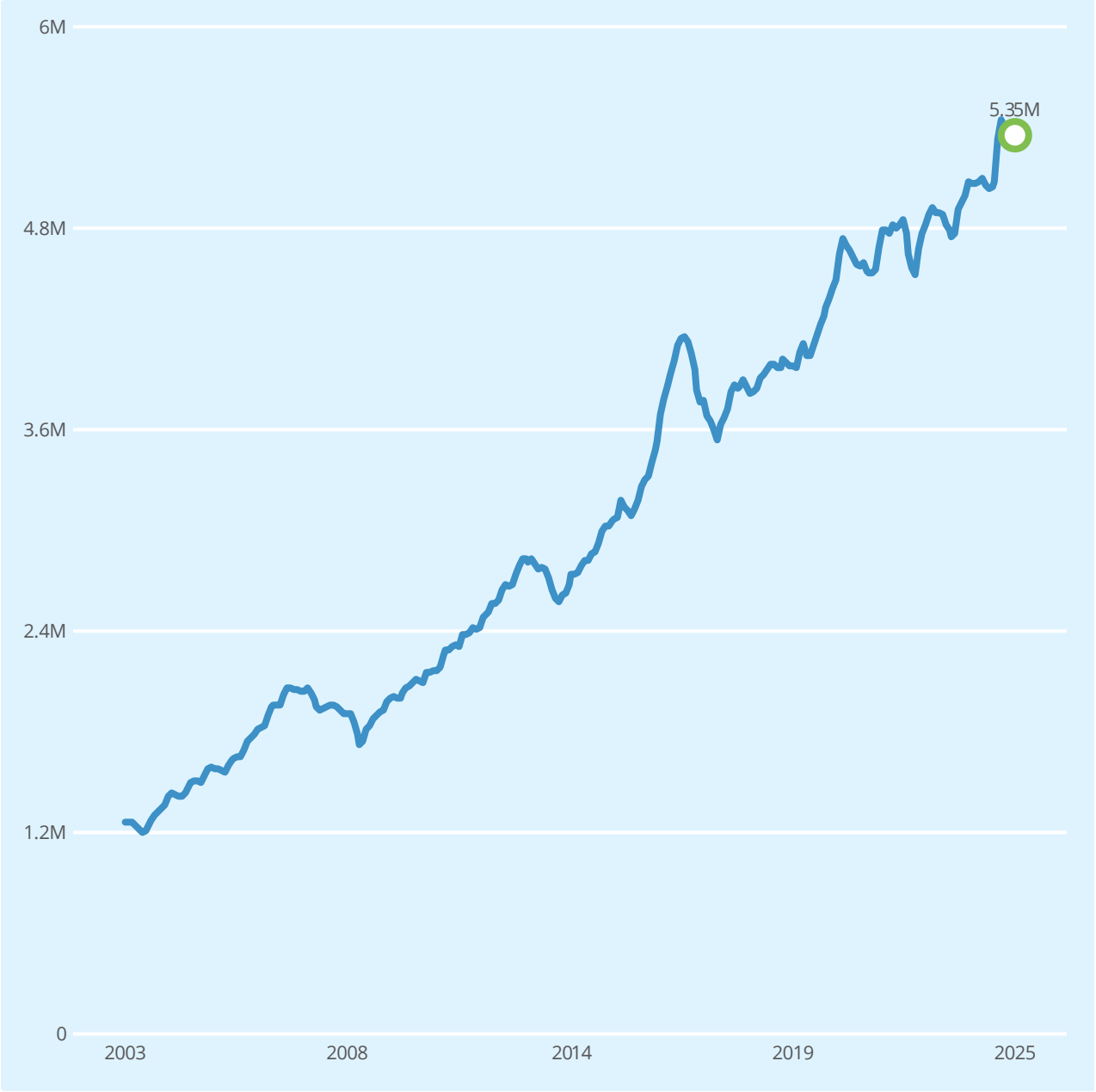
Disponerer 1 bod på ca 4 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



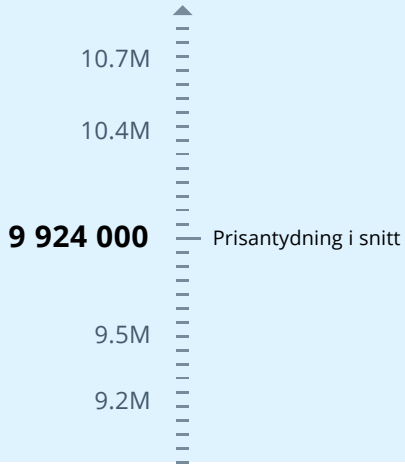
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 10 grunnkrets nå

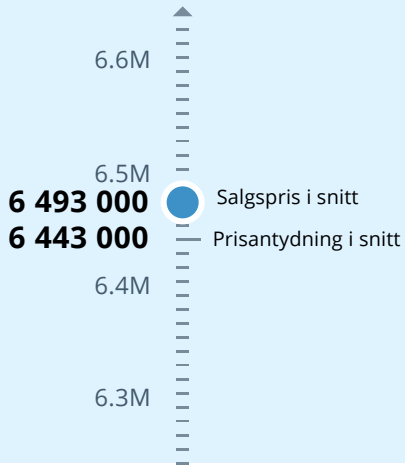
13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

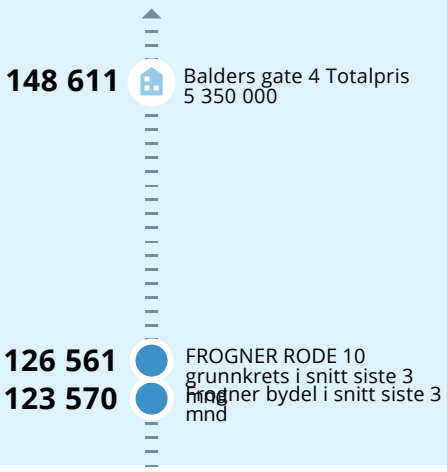
29
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Balders gate 4, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 4

Aksjenummer 763-774

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2110 **Referansenummer:** JI1236

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i 6.etasje i boligblokk fra 1940. Sentralt beliggende på Frogner i veletablert område bestående hovedsaklig av klassiske bygårder og boligblokker. Briskeby er like i nærheten. Det er gangavstand til bl.a. Vestkanttorget, Frognerparken, Solli plass, Slottsparken, Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig og har en arealeffektiv og ombygget planløsning. Lys og trivelig balkong ut fra stue/kjøkken. Leiligheten har gjennomgått betydelig oppussing i 2025. Det var enkelte gjenstående arbeider på befaringstidspunktet som ferdigstilles etter takstbefaring.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gate. Det er heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og gårdsrom.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader: Tot. innev. måned: 4 231,-

Fellesutgiftene er inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, trappevask, kabel-tv og bredbånd fra Telenor

Opparbeidet gårdsrom.

Det er 10 parkeringsplasser i boligselskapet (+1 plass som leies av næringslokalet). Disse leies ut til beboerne. Styret har venteliste.
Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Baldersgate 4 AS består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 10
Valgkrets: Oslo handelsgymnasium
Skolekrets: Uranienborg

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

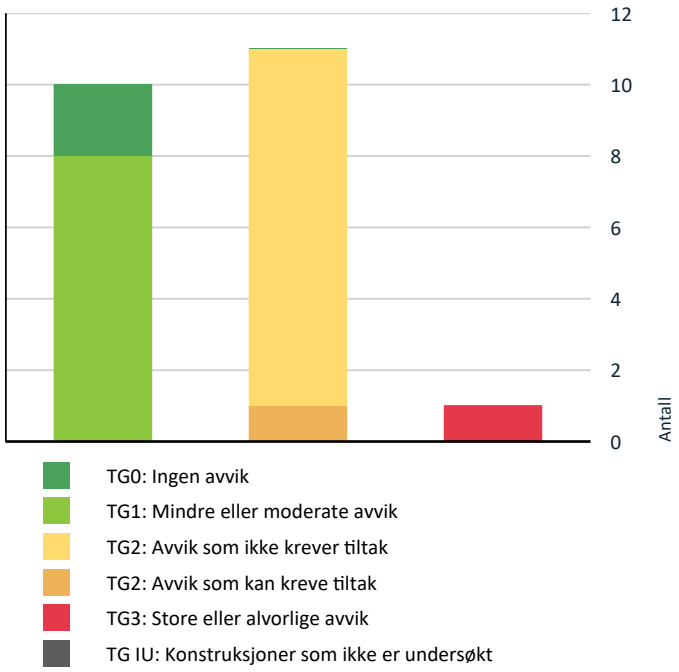
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

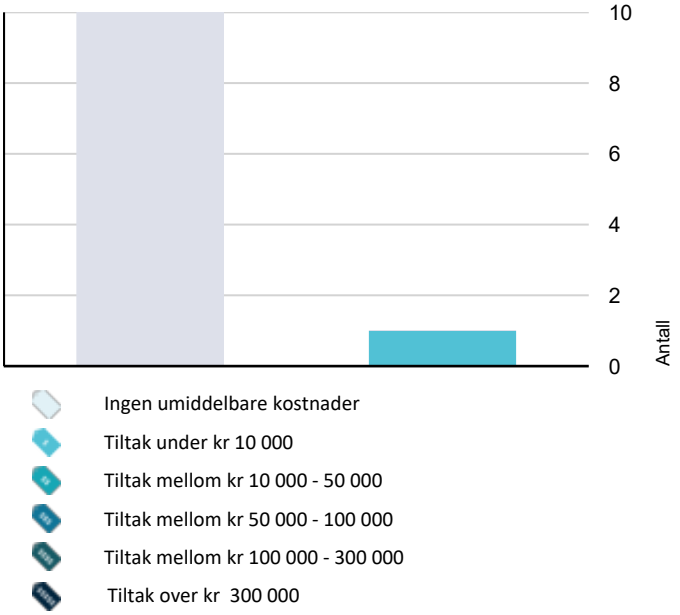
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

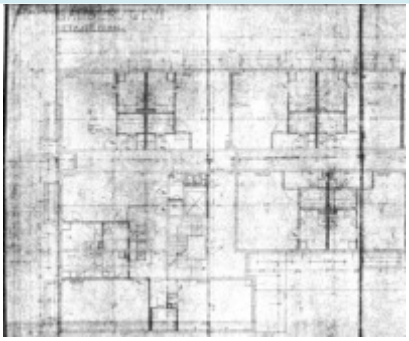
Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 6.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1940

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1940
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over seks etasjer i tillegg til kjeller. Beliggende på svakt skrånende tomt. Hovedkonstruksjoner i betong og murverk.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Forr.fører opplyser:
"Foretatt vedlikehold: Varmtvannsberederne skiftet ut i 2010. Inngangsdører til leilighetene og oppgangen er pusset opp i 2011/2012."

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2022.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



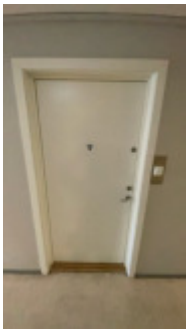
Datostempling

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser. Døren blir justert noe etter takstbefaring.



Dørtype



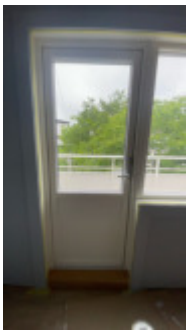
Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

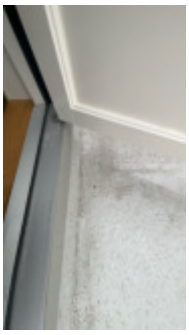
Balkongdør med isolérglass datert 22.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Balkongdør



Beslag/terskel.

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
Bygget med stålramme forankret til ytterveggen. Balkonggulv av epoxy eller tilsvarende.
Ved nedbør er det avrenning til sluk i balkonggulvet. Rekkverk i metal.

Rekkverk høyde: 124,5 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.



Balkong



Rekkverkshøyde



Balkong

TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Laminat. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malt mur. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på baderom.

Det er både nye og originale overflater. Leiligheten ble overflateoppusset i 2025.

TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/KJØKKEN OG SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 14 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 16 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

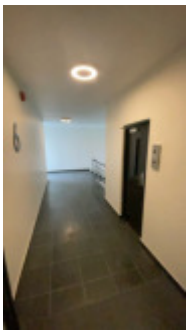
TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang. Heis.

Tilstandsrapport



Felles trappegang med heis.

TG 2 Innvendige dører

1 stk. original soveromsdør.
1 stk. ny baderomsdør.

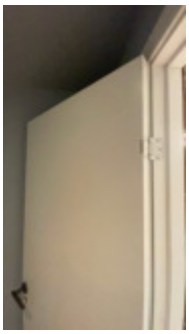
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soveromsdør med elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomsdør



Soveromsdør

VÅTROM

6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i 2005 i regi av dagens eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



Baderom

6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2005

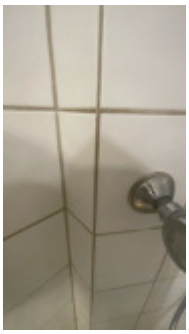
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss i sementfuger mellom veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i sementfuger kan fuges over med tilsvarende fuge men riss vil trolig oppstå på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen riss i sementfuger mellom veggfliser.



Himling

6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusj: 11 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusj: 3 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Membranoppkant (dukmembran) på ca. 5mm ved dørterskel var synlig, det legges ny eiketerskel etter takstbefaring.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

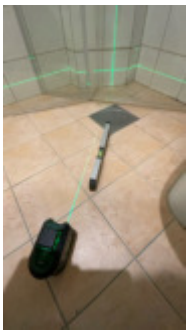
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Membranoppkant er lavere enn 15mm ved dørterskel.
-Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket men vær klar over ikke tilfredstillende fallforhold ved en evt. lekkasjesituasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er synlig dukmembran ved dørterskel. Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2005

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk



Fuktsøk med Protimeter fuktappat.

6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder et toalett, dusjhjørne med dusjarmatur, opplegg til vaskemaskin og servantskap med blandebatteri.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i toalett.

Håndklertørker fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av toalett pga. sprekkdannelse til tross for at toalettet opplyses å fungere fint.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusj

6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom tillatt i boligaksjelaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lufteventil



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.

6.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

6.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er opprinnelig fra 2005. Den er oppgradert i 2025 (sparklet over slitasjemerker deretter malt).
Det er montert ny benkeplate, vask, blandebatteri og ny oppvaskmaskin i 2025.
Hvitevarer er ikke testet av takstmann.

Årstall: 2005

6.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2005

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.

Dersom tillatt i boligaksjelaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte med avtrekk til kanal/sjakt eller yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator med kullfilter.



Ventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plastrør i underskap på kjøkken. Plastrør over himling på baderommet. Evt. gamle rørstrekk er ikke kjent for takstmann.

Fordelerskap: Nei. Det er montert en samlestokk med plastrør over himling på baderommet. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen tilsvarende løsning.

Hovedstoppekran for boligen: Over himling. Ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales på baderom og kjøkken, vanskelig å vurdere om det er krav til det pga. manglende opplysninger.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Det er fremvist faktura som viset til tilbud.

Evt. ytterligere dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2005

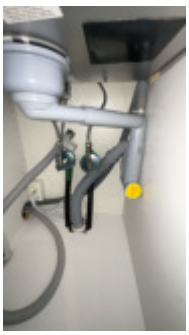
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Manglende dokumentasjon

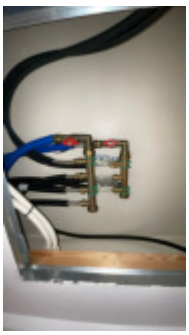
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør på kjøkken.



Samlestokk over himling.

TG 2 Avløpsrør

Trolig originalt da ingen annen opplysning er kjent.

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

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

Tilstandsrapport

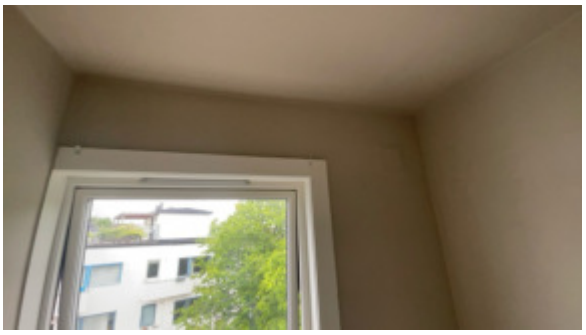
TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer og lufteluke i yttervegg på soverommet.

Se egne punkter for ventilasjon på bad og kjøkken.



Luftespalte



Luftespalte og lufteluke.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler fra 2005 på baderom. Nyere panelovn. Det gis TG1 som varmekilder.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Ja
Lekkasjestopper: Nei, anbefales.
Komfyrvakt: Nei, anbefales.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg i fellesgang.

TG 2 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.

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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

El.skap ble ikke besiktiget pga. manglende nøkkel.

-Automatsikringer i felles el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 25 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

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

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

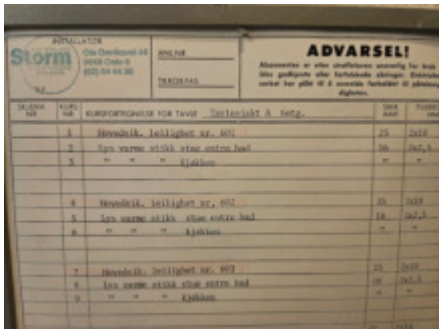
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.kurser



Felles el.skap



Kursanvisning

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

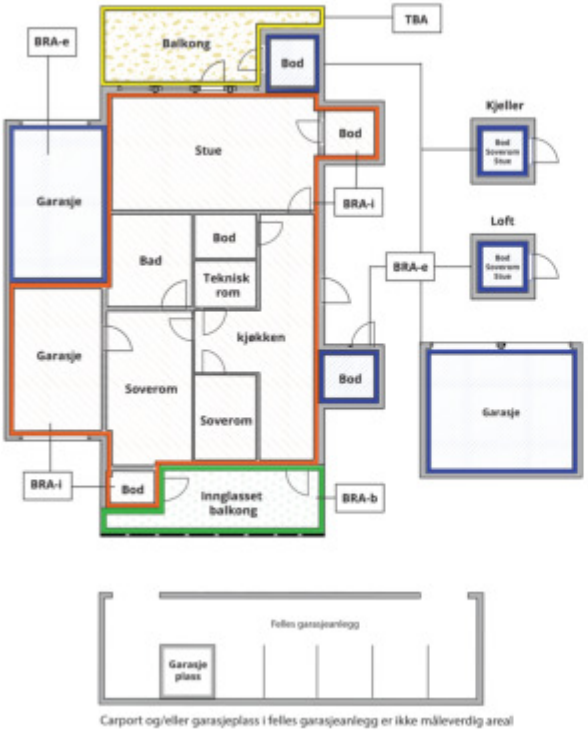
Hva er måleverdig areal?

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 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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.etasje, leilighet	36			36	4
Kjellerbod		4		4	
SUM	**36**	**4**			**4**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6.etasje, leilighet	Entré/gang, Baderom, Stue, Kjøkken (åpen løsning), Soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Balkong er 3,5m2 men avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (TBA).
Kjellerbod er 3,7m2 men avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Soverommet (tidligere kjøkken) er oppmålt til ca. 6m2 som er under dagens anbefaling for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,62m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK	36	0

Kommentar

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Joakim Fuglerud som ga opplysninger og viste leiligheten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	4		0	1358.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Balders gate 4

Hjemmelshaver
Baldersg 4 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
602/Baldersgate 4 AS	920157386	602	USBL	Gry Shetelig

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
763-774	112	3 867	*31.12.2024*	236 771	*31.12.2024*

Kommentar
Ajourf. Andel f.gj. (lån): 235 745 Gjeld siste årsoppg.: 236 771 Aksjeboenhetsnr.: 64

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		436 279	Samlet innskuddskapital:		100 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	174 798	Langsiktig gjeld (+):	+	17 159 980
Disponible midler:		261 481	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		17 260 780

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-161GO
Vedtatt: 17.10.1940
Formål: Måle- og avstandslinje
53251
Vedtatt: 20.12.1951
Formål: Fortau, Måle- og avstandslinje
S-5026
Vedtatt: 27.02.2019
Formål: Bevaring kulturmiljø, Forsamlingslokale, Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for boligaksjelaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	
3	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI1236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250262

Selger 1 navn
Gry Sofie S Fuglerud

Gateadresse
Balders gate 4

Poststed	Postnr
Oslo	0263

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP586986

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250262

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad: varmekabler, fliser, membram etc
Arbeid utført av	Erik Eggum AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble renovert ihht våtromsnorm på det tidspunkt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av fasade og balkonger
Arbeid utført av	Alliero AS

Document reference: 6250262

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250262

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250262

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Fugleruf	33723039dadbe6f80086 60a9518b33d6c2a584c3	20.05.2025 20:41:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250262

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLER-OPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Baldersgate 4 AS		**Vår ref.:**	824/602	**Fødselsdato eier:**	25.02.1980
Balders gate 4		**Type:**	Bolig AS		
0263 OSLO		**Eiere:**	Gry Shetelig		
Organisasjonsnr:	920 157 386	**Aksje:**	763-774	**Aksjeboenhetsnr:**	64

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 231**

Felleskostnader:	Avdrag Dnb lån	329
	Felleskostnader	2 767
	Renter Dnb lån	1 135

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 434**

Felleskostnader:	Avdrag Dnb lån	329
	Felleskostnader	2 970
	Renter Dnb lån	1 135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	235 745	Gjeld siste årsoppg.:	236 771
Klient ajourf. lån:	17 231 278,15	Klient gj. s. årsoppg.:	17 159 980

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366412399, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 12.05.2025: 17 085 617

Andel av saldo: 235 745

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.03.2051)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nina Bøe
Adresse:	Balders gate 4
Postnr/-sted:	0263 OSLO
Telefon:	Mob.: 98624242
E-post:	balders.gate.4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	236 771	Andre inntekter:	211
Annen formue:	3 867	Utgifter:	13 713		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	112	Opprinnelig innskudd:	0

Boligopplysninger:

Baldersgate 4 AS	**Vår ref.:**	824/602	**Fødselsdato eier:**	25.02.1980
Balders gate 4	**Type:**	Bolig AS		
0263 OSLO	**Eiere:**	Gry Shetelig		

Organisasjonsnr: 920 157 386

7: Pålydende

Aksjenr:	763-774	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	64

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1940		
Gårds/bruksnr:	212/4		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1359.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586986

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0604

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Aksjene er pålydende kr 112,-.

Felleskostnader: Endring av felleskostnader må vedtas av generalforsamlingen.

Fellesutgiftene er inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, trappevask, kabel-tv og bredbånd fra Telenor

Vaktmester er Sindre Brandal, mob. 92 46 88 32. Vaktmester kan bestille systemnøkler.

Styret i AS Baldersgate 4 har egen e-post: balders.gate.4@gmail.com

Det er fellesvaskeri i eiendommen som dekkes av felleskostnadene.

Noen aksjeenheter utløser eiendomsskatt. Boligaksjeselskapet faktureres fra Oslo kommune via kommunale avgifter hvert kvartal. På vegne av boligaksjeselskapet viderefakturerer Usbl de aksjonærer som utløser skatten i mai og oktober.

Det er 10 parkeringsplasser i boligselskapet (+ 1 plass som leies av næringslokalet). Disse leies ut til beboerne. Styret har venteliste.

Foretatt vedlikehold: Varmtvannsberederne skiftet ut i 2010. Inngangsdører til leilighetene og oppgangen er pusset opp i 2011/2012.

Husdyrhold: Tillatelse må innhentes fra styret.

Lån på 15 millioner til vedlikehold av fasader og balkonger ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.05.21. Lånet forventes utbetaling i januar 2022.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Baldersgate 4 AS	**Vår ref.:**	824/602	**Fødselsdato eier:**	25.02.1980
Balders gate 4	**Type:**	Bolig AS		
0263 OSLO	**Eiere:**	Gry Shetelig		

Organisasjonsnr: 920 157 386

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INNKALLING
ÅRSMØTE



INNKALLING 2024

Baldersgate 4 AS

Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00
Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS

Tid og sted: Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Kristin Krogstad
Styremedlem, Christine Marie Aanesland
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

5.1 Valg av leder

På valg for 2 år: Nina Bøe

5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg for 2 år: Krogstad, Kristin

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Ole Christian Nygjelten velges for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	47 607	15 267 422
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 405 658	-14 661 336
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 751 407	-558 480
B. ¡ rets endring disponible midler	345 749	-15 219 815
C. Disponible midler	393 356	47 607
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	590 605	2 183 170
Kortsiktig gjeld	-197 249	-2 135 564
C. Disponible midler	393 356	47 607

Boligaksjeselskapets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som selskapet har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Baldersgate 4 AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 343 231	3 054 378	3 073 897	3 644 252
Leie forretningslokaler	1	47 453	47 453	65 000	76 000
Sum driftsinntekt		3 390 684	3 101 831	3 138 897	3 720 252
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	720	570	30 000	0
Sum driftsinntekt		720	570	30 000	0
Sum inntekt		3 391 404	3 102 401	3 168 897	3 720 252
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	11 844	12 000	14 100
Styrehonorar	3	100 000	84 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		548 549	729 602	570 000	570 000
Kostnad eiendom/lokale	5	415 612	399 100	455 000	450 836
Kommunale avgifter/renovasjon		438 090	362 087	418 000	502 086
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	10 295	18 696	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 442	10 035	5 500	2 501
Reparasjon og vedlikehold	8	2 623 109	15 106 357	106 501	143 679
Revisjonshonorar		7 141	6 683	6 000	6 420
Forretningsførerhonorar		152 939	148 628	153 000	161 262
Andre honorar		12 938	10 425	6 000	1
Kontorkostnad		9 691	7 151	5 000	5 000
TV/bredb³ nd		388 840	357 716	389 000	424 568
Forsikring		296 120	264 628	296 000	347 942
Eiendomsskatt		0	522	0	0
Andre kostnader		9 225	5 194	9 500	4 501
Sum kostnad		5 055 090	17 522 668	2 537 501	2 758 896
DRIFTSRESULTAT		-1 663 686	-14 420 267	631 396	961 356
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 114	139 572	0	0
Rentekostnad		773 086	380 641	515 483	907 789
Netto finansposter		741 972	241 069	515 483	907 789
¡rsresultat		-2 405 658	-14 661 336	115 913	53 567
Overført til/fra annen egenkapital		-2 405 658	-14 661 336	0	0
Sum overføringer		-2 405 658	-14 661 336	0	0

Balanse 2023 Baldersgate 4 AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 293 250	1 293 250
Sum anleggsmidler		1 293 250	1 293 250
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 526	12 734
Kundefordringer		13 416	140 076
Andre kortsiktige fordringer		8 455	4 270
Forskuddsbetalte kostnader		192 111	400 251
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		347 096	1 625 838
Sum omløpsmidler		590 605	2 183 170
SUM EIENDELER		1 883 855	3 476 420

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 847 875	-13 442 217
Sum opptjent egenkapital		-15 847 875	-13 442 217
Sum egenkapital	9	-15 747 075	-13 341 417
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	17 433 681	14 682 273
Sum langsiktig gjeld		17 433 681	14 682 273
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		3 257	2 833
Leverandørgjeld		140 329	799 297
Påløpne renter		7 508	3 046
Annen kortsiktig gjeld		46 155	1 330 388
Sum kortsiktig gjeld		197 249	2 135 564
Sum gjeld		17 630 930	16 817 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 883 855	3 476 420
Pantstillelser	11	17 433 681	14 682 273

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Christine Marie Aanesland
Styremedlem

Kristin Krogstad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet p³ eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	2 135 292	2 083 308
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	673 191
3609 Leie parkering	121 458	89 580
3650 Innkrevde felleskostn. renter	752 108	6 209
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	334 373	197 370
3690 Andre leieinntekter	0	4 720
3605 Leie forretningslokaler	47 453	47 453
Sum	3 390 684	3 101 831

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	720	570
Sum	720	570

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	34 968
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-23 124
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	248 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-164 000
Sum	114 100	95 844

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 293 250
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 293 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 293 250
Anskaffelses³r :	1940
Antatt levetid i ³r :	

Boligselskapet best³r av 72 andeler og 1 nØringsdel.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 1 359,2 kvm. som utgjør kr 232 785 av byggets verdi.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586986.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	249 587	250 920
6340 Heisalarm	6 526	0
6360 Annet renhold	12 456	4 284
6361 Fast renhold	101 430	99 428
6364 Matteleie	7 485	2 899
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	21 696	23 931
6392 Containerleie/trŋmming	16 432	17 640
Sum	415 612	399 100

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	4 357	13 071
Sum	10 295	18 696

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	3 892	0
6540 Inventar	0	1 100
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	24 551	2 738
6552 Driftsmateriell	0	6 197
Sum	28 442	10 035

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	33 912
6602 Vedlikehold VVS	35 146	15 325
6603 Vedlikehold elektro	40 559	6 063
6611 Vedlikehold heiser	49 754	56 513
6616 Vedlikehold vaskeri	0	5 626
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	11 618
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 640	22 875
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	123 913	0
6643 Glassarbeid/Vindu	35 900	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	43 996	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	2 241 201	14 954 427
Sum	2 623 109	15 106 357

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
Sum innskutt egenkapital	100 800	0	100 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-13 442 217	-2 405 658	-15 847 875
Sum opptjent egenkapital	-13 442 217	-2 405 658	-15 847 875
Sum egenkapital	-13 341 417	-2 405 658	-15 747 075

Aksjekapitalen er p³ kroner 100.800. AksjonŊrer: 72 leiligheter.

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Nordea Bank abp, filial i Norge
Form³l:	Finansiering vedl. fasader, balkonger, mm	Finansiering vedl. fasader/balkonger	
L³nenummer:	16366412399	16364286353	60828001631
L³netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2023	2021	2007
Rentesats:	5.24 %	4.04 %	7.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2051	08.02.2023	30.03.2023
Opprinnelig ³nebelnp:	17 750 000	15 000 000	2 500 000
L³nesaldo 01.01:	0	14 669 247	13 026
Avdrag i perioden:	316 319	14 669 247	13 026
Opptak i perioden:	17 750 000	0	0
L³nesaldo 31.12:	17 433 681	0	0
Saldo 5 ³r frem i tid:	15 893 095	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³n 16366412399	5	374 915	1 874 575
	1	350 041	350 041
	10	245 306	2 453 060
	25	240 548	6 013 700
	20	226 214	4 524 280
	11	201 641	2 218 051

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokfnrt langsiktig gjeld	17 433 681	14 682 273
Boligselskapets pantesikrede gjeld	17 433 681	14 682 273
Bokfnrt verdi av pantsatt eiendom	1 293 250	1 293 250

Boligselskapets bokfnrte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Baldersgate 4 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baldersgate 4 AS

Styreleder	Nina Bøe (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kristin Krogstad (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Christine Marie Aanesland (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Sverre Thomas Jahre (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Baldersgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Baldersgate 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 budsjettall som er presentert sammen med 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

Penneo document key: P5PJI-BX8WX-4AVPJ-UF6X5-FK4S5-FXE8K

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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.
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: P5PJI-BX8WX-4AVPJ-UF6X5-FK4S5-FXE8K

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P5PJI-BX8WX-4AVPJ-UF6X5-FK4S5-FXE8K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding for 2023

Det ble avholdt seks styremøter i AS Balders gate 4 i 2023, de fleste på Teams. I tillegg har styret hatt utstrakt kommunikasjon pr mail og telefon.

Av større saker styret har arbeidet med i 2023 er disse:

Rehabilitering av fasaden
I februar 2023 ble det siste stillaset til fasaderehabiliteringen fjernet. Etter 9 måneder bak stillas og presenninger fremstod nå gården med ny puss og maling og nye balkonger, og hadde fått et betydelig løft. Gården står på Byantikvarens gule liste, og fasaden er nå tilnærmet lik den opprinnelige.

Revisjon av husordensregler og vedtekter
Husordensregler og vedtekter ble revidert i 2023. Det var spesielt viktig at fasaderehabiliteringen ble gjenspeilet i vedtektene: På grunn av den katodiske beskyttelsen av armeringsjernene i balkongene skal det ikke borres i ytterveggene eller monteres permanente installasjoner uten at det er godkjent av styret.

Revisjon av det elektriske anlegget i regi av Elvia
I juni foretok Elvia en inspeksjon av det elektriske anlegget i gården. Noen mindre avvik ble avdekket, og lukket i god tid innen utløpsfrist.

Utskiftning av hovednøkler
Før låsene til inngangsdørene, kjelleren og dørene inn til de forskjellige bod-avdelingene ble skiftet i september 2023, hadde flere av gårdens beboere opplevd innbrudd i kjellerbodene sine. For å begrense tilgangen til kjellerbodene ble det besluttet å skifte låsene til gårdens fellesarealer. Systemet ble videre lagt opp slik at aksjonærene kun har adgang til sin egen bod-avdeling. Utdeling av nye nøkler til beboere/aksjonærer ble foretatt av styret i midten av september 2023.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Baldersgate 4 AS Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (USBL).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Nina Bøe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

På valg for 2 år: Nina Bøe

Vedtak:
Valgt ble: Nina Bøe for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg for 2 år: Krogstad, Kristin

Vedtak:
Valgt ble: Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Christian Nygjelten for 1 år.

Protokoll for Baldersgate 4 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Nina Bøe (sign.)	12.06.2024

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR AS BALDERSGATE 4

Husordensreglene er vedtatt av styret i AS Baldersgate 4 20. mai 2008 (jf selskapets vedtekter pkt 3(1)5). Husordensreglene er et supplement til vedtektene i AS Baldersgate 4 ("selskapet"), som vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.05.1940 og sist endret 10.06.2008.

1 Formål

Husordensreglene skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboere i selskapet, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, og at selskapets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

2 Virkeområde

Husordensreglene gjelder for selskapets eiendom og omfatter alle aksjonærer og beboere i selskapet, samt andre personer disse gir adgang til eiendommen. Fellesbetegnelsen "beboer(e)" benyttes i husordensreglene.

3 Generelt

Aksjonærer og beboere er pliktig til å sette seg inn i selskapets vedtekter og husordensregler. Aksjonærer som leier ut/midlertidig overlater bruken av leiligheten til andre, skal sørge for at selskapets vedtekter og husordensregler er kjent og etterleves av disse (ref også pkt 15 i husordensreglene). Dette skal kontraktsfestes i utleiekontrakten.

4 Orden, renhold og vedlikehold

4.1 Leiligheten

4.1.1 Generelt

Den enkelte aksjonær er i henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1 pliktig til å sørge for å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og forestå vedlikehold, reparasjoner mv.

Ved lengre fravær skal aksjonær/beboer sørge for nødvendig tilsyn av egen leilighet, balkong og tilhørende bod.

Leiligheten skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

4.1.2 Dører og vinduer

Ved utskifting av dører til leiligheten (inkl balkongdør) og vinduer i leiligheten skal de modeller og malingsfarge som styret til enhver tid har godkjent benyttes. Styret skal kontaktes før utskifting/maling av dører/vinduer. Dør fra leilighet til korridor skal slå innover i leiligheten.

4.1.3 Våtrom og endring/ombygging av røropplegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal våtrom i leiligheten brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing av våtrom og endring/ombygging av røropplegg i leiligheten skal utføres av fagpersonell. Beboerne må sørge for å rengjøre sluk/avløp regelmessig.

4.1.4 Brannvern

Beboer skal sørge for at leiligheten har godkjent brannslukkingsapparat og røykvarsler(e).

4.1.5 Elektrisitetsanlegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes. Endringer/vedlikehold skal utføres av fagpersonell.

4.1.6 Lufting av leiligheten mv

Lufting av leiligheten må bare skje ved bruk av leilighetens balkongdør/vinduer. Det er ikke tillatt å lufte leiligheten ved å la entrédøren til korridoren stå åpen. Balkongdør skal ikke "stå og slå" mot vegger/balkong.

4.2 Husholdningsavfall, kildesortering mv

Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i særskilt container i bakgården. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, eksplosiver etc) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak.

Avfall må ikke settes i fellesarealene, slik som i korridorer/inngangsparti/fellesvaskeri eller legges i søppelbøtter i inngangsparti/fellesvaskeri mv.

Store ting/gjenstander skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Selskapet sørger for at det med jevne mellomrom settes ut en container i bakgården for kasting av større ting/gjenstander.

4.3 Skadedyr

I henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1(2) skal leiligheten holdes fri for insekter og skadedyr. Hvis det oppdages skadedyr skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret ser at beboer ikke vil ta ansvar for utrydding, skal styret foreta utrydding av skadedyrene for beboers regning.

4.4 Lufting/banking/risting av tøy

Banking og risting av tøy, tepper, dyner mv må kun foregå i bakgården. Lufting av tøy på balkongen må skje på en måte som ikke generer naboene eller gårdens utseende. Tøy skal ikke henges over rekkverket. Lufting av tøy mv skal ikke skje på søn- og helligdager.

5 Balkonger og uteareal

5.1 Generelt

Balkongen må ikke vaskes slik at vann renner ned på balkongene under. Sigarettstumper og annet søppel skal kastes i søppelet og ikke ut av vinduer/fra balkongene.

Ingen må plassere eller ha gjenstander på balkong eller utearealer som kan være til sjenanse for andre eller som skader eller nedgraderer gårdens helhetsinntrykk.

5.2 Balkong

Beboer er ansvarlig for at det ikke settes opp gjenstander på balkongen som kan falle ned eller som er til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal særskilt sikres.

Montering av parabol eller radio/TV-antenner er ikke tillatt.

Markiser, utvendige persienner eller utvendige skilledelere på balkongen må ikke settes opp uten styrets godkjennelse.

5.3 Sykler/mopeder

Sykler/mopeder skal plasseres på anvist plass ved sykkelstativ eller i gårdens sykkel-bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler/mopeder ved inngangspartiet.

5.4 Mating av fugler

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong, vinduer eller i bakgården.

6 Oppgang, korridorer, kjeller, heis, boder

6.1 Oppgang

Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede.

6.2 Korridorer

Det er ikke tillatt å henge opp ting/gjenstander i korridorene. Dørmatter eller andre ting/gjenstander skal ikke plasseres utenfor leiligheten.

6.3 Heis

Heisens vektbegrensning skal ikke overskrides. Utbedring/reparasjon av heisen skal ikke iverksettes av beboere men av vaktmester eller styret.

6.4 Boder

Beboerne skal holde sine boder i forsvarlig stand. Husholdningsavfall eller gjenstander/avfall som kan medføre brann eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne skal ikke oppbevares i bodene.

Selskapets sykkelbod er disponibel for beboernes sykler.

6.5 Postkasseskilt, navneskilt

Postkasseskilt og navneskilt på calling-anlegget skal ha standard utforming i gården. Beboer skal ta kontakt med vaktmester ved endring av navn på skilt. Endring av skilt bekostes beboer.

7 Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til egne ordensregler for bruk av gårdens fellesvaskeri. Ordensreglene er tilgjengelig i vaskeriet.

8 Parkering

Selskapet disponerer syv parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere.

9 Dyrehold

Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret. Besøkende som har med dyr må alltid sørge for at dyrene følges og at de ikke settes/bindes utenfor leiligheten eller settes/bindes i bakgården/utenfor inngangspartiet.

10 Nøkler

Ingen leilighet skal ha flere enn tre nøkler til fellesdører. Nøkler til fellesdørene som mistes/blir frastjålet skal omgående meldes til styret. Kun selskapets aksjonærer kan be om ny nøkkel til fellesdørene. Styret vil sørge for ny nøkkel til aksjonæren som bekostes av denne.

11 Støy/nattero

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 på hverdager skal det være nattero i gården, og på søn- og helligdager frem til kl 09:00. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Musikkøving eller annen støy må ikke skje i perioden for nattero.

12 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid

Håndverksarbeid/oppussingsarbeider som gir støy for beboere skal kun utføres i perioden kl 08:00 til kl 20:00 på hverdager og kl 10:00 til kl 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

13 Dugnad

Styret kan ved behov innkalle til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer.

14 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som gis av styret.

15 Overtredelse av husordensreglene

Aksjonær/beboer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene etterleves av beboere og andre han/hun har gitt adgang til gårdens eiendom og vedkommendes leilighet. Om erstatningsansvar vises det til selskapets vedtekter pkt 4-1(7).

Hvis aksjonær ikke selv bor i leiligheten, plikter aksjonær å føre nødvendig tilsyn med leiligheten og overholdelse av selskapets vedtekter og husordensregler.

Overtredelse av husordensreglene og selskapets vedtekter skal rapporteres til styret.

Styret kan påtale enhver overtredelse av vedtekter og husordensregler overfor aksjonær og beboer. Styret kan, etter slikt varsel/påtale utbedre eventuelle skader og mangler for aksjonærs eller beboers regning.

16 Adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av leiligheten/boden/balkongen, dersom det antas å foreligge forhold som innebærer brudd på selskapets vedtekter eller husordensregler.

17 Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.

VEDTEKTER

Vedtekter

for

AS Balders gate 4 org nr: 920 157 386

Antas vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1940, sist endret den 10. juni 2008

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Balders gate 4 er et leilighetsaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen leilighet 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 der.

2 Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800,- fordelt på 900 aksjer à kr 112,-.

(2) Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt leilighet.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av leilighetene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe leiligheter og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe leiligheter 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 leiligheter til vanskeligstilte.

(4) Leilighetene 112, 212, 312, 412, 512 og 612 er tilknyttet 18 aksjer hver. Øvrige leiligheter er tilknyttet 12 aksjer hver.

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

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, 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 pkt 2-1 (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 leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en leilighet 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 leiligheten til annet enn leilighetsformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten 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 leiligheten. 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 leiligheten 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 leiligheten til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele leiligheten dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele leiligheten for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten 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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av vinduer og dører mellom leilighet og fellesgang, bod dører, dernest også slikt som rør fra stigerør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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 fellesledning/stigerør. Aksjeeieren skal også rense sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde leiligheten 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 leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer vil 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 leilighet 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 leiligheten, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bodvegger (men ikke boddører), bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til leiligheten 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 leiligheten.

(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 aksjene, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene 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 leiligheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hvert kvartal. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel i henhold til vedtak på generalforsamlingen.

(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 aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre medlemmer med et varamedlem.

(2) Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styreleder, et styremedlem og varamedlemmet velges ordinært det ene året, mens to styremedlemmer velges det andre.

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

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen og alle styremedlemmer, herunder varamedlem ved andres forfall, er gitt anledning til å delta. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dersom bare to medlemmer kan delta på møtet, skal minst ett av styremedlemmene på forhånd ha kunnet uttale seg om saken og meddele dette til de møtende.

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 skal innkalles skriftlig av styret til alle aksjeeiere med kjent adresse med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet.

(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
I generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 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 leilighetene.

OMRÅDEANALYSE

DOK-analyse for eiendom 301-212/4

Dato for analyse	06.05.2025 kl.15:19	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	67

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	05.05.2025	06.05.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	05.05.2025	06.05.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	06.05.2025	06.05.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	06.05.2025	28.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	06.05.2025	06.05.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		23.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet	0.0 km	Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	3.0 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.05.2025	28.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn	0.0 km	Miljødirektoratet		28.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.4 km	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	22.2 km	Avinor	01.11.2024	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	0.6 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	56.6 km	Forsvarsbygg	08.12.2023	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	40.7 km	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.1 km	Miljødirektoratet		28.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	1.3 km	Miljødirektoratet		28.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	0.7 km	Kartverket	04.05.2025	28.04.2025
Geologi: Bergrettigheter	23.6 km	Direktoratet for mineralforvaltning	05.05.2025	28.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.1 km	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Grus og pukk	6.8 km	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.4 km	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	2.0 km	Riksantikvaren	20.04.2025	21.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.0 km	Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.0 km	Riksantikvaren	01.05.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	2.0 km	Riksantikvaren	15.04.2025	23.04.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	2.1 km	Fiskeridirektoratet	06.05.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	5.7 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	86.2 km	Havforskningsinstituttet	30.04.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	5.9 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	29.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	1.1 km	Norsk institutt for bioøkonomi		30.04.2025
Landbruk: Jordkvalitet	1.1 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	149.0 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	160.1 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	155.5 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	117.0 km	Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	75.6 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	316.3 km	Landbruksdirektoratet		28.04.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	182.9 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	304.9 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	92.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	75.6 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	585.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	124.1 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	230.8 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	230.8 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	94.1 km	Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	306.8 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	403.2 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	140.0 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	5.8 km	Miljødirektoratet		30.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.0 km	Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Naturvernområder	0.9 km	Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	9.6 km	Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	19.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2025	02.05.2025
Natur: Villreinområder	72.9 km	Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen	4.3 km	Klima- og miljødepartementet	02.05.2025	02.05.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	0.6 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	02.04.2025
Samferdsel: Ankringsområder	4.4 km	Kystverket	04.05.2025	02.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	1.5 km	Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	1.4 km	Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.1 km	Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	2.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	6.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	40.0 km	Forsvarsbygg	04.04.2024	02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	3.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	67.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	1.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	3.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	0.6 km	Kartverket	04.05.2025	08.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.05.2025
Antall treff	2	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
284809692	Balders gate 4
284831189	Vestheimgata 8

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.05.2025
Antall treff	8	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Kino/teater/opera/konsertbygn	80495382
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	80498918
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	80507372
Garasjeuthus anneks til bolig	81359717
Garasjeuthus anneks til bolig	81359725

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	80494963
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	80494998
Garasjeuthus anneks til bolig	81359733

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	06.05.2025
Antall treff	125	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Seksjon	0301	212	3	0	5
Grunneiendom	0301	212	7	0	0

Flater

Seksjon	0301	212	7	0	7
Seksjon	0301	212	7	0	13
Seksjon	0301	212	3	0	9
Seksjon	0301	212	3	0	10
Grunneiendom	0301	999	1	0	0
Grunneiendom	0301	999	154	0	0
Grunneiendom	0301	212	1	0	0
Seksjon	0301	212	2	0	1
Seksjon	0301	212	2	0	5
Seksjon	0301	212	2	0	15
Seksjon	0301	212	2	0	19
Seksjon	0301	212	2	0	21
Seksjon	0301	212	2	0	24
Seksjon	0301	212	2	0	28
Seksjon	0301	212	2	0	32
Seksjon	0301	212	909	0	1
Seksjon	0301	212	909	0	2
Seksjon	0301	212	909	0	7
Seksjon	0301	212	909	0	8
Seksjon	0301	212	909	0	11
Seksjon	0301	212	909	0	12
Seksjon	0301	212	909	0	13
Seksjon	0301	212	909	0	14
Seksjon	0301	212	909	0	17
Seksjon	0301	212	909	0	18
Seksjon	0301	212	909	0	21
Seksjon	0301	212	909	0	24
Seksjon	0301	212	909	0	26
Seksjon	0301	212	909	0	27
Seksjon	0301	212	909	0	30
Seksjon	0301	212	909	0	31
Seksjon	0301	212	909	0	32
Seksjon	0301	212	909	0	35
Seksjon	0301	212	909	0	38
Seksjon	0301	212	909	0	39
Seksjon	0301	212	909	0	40
Seksjon	0301	212	909	0	45

Flater

Seksjon	0301	212	909	0	48
Seksjon	0301	212	35	0	37
Seksjon	0301	212	2	0	2
Seksjon	0301	212	2	0	4
Seksjon	0301	212	2	0	6
Seksjon	0301	212	2	0	8
Seksjon	0301	212	2	0	9
Seksjon	0301	212	2	0	10
Seksjon	0301	212	2	0	12
Seksjon	0301	212	2	0	13
Seksjon	0301	212	2	0	14
Seksjon	0301	212	2	0	16
Seksjon	0301	212	2	0	17
Seksjon	0301	212	2	0	18
Seksjon	0301	212	2	0	20
Seksjon	0301	212	2	0	25
Seksjon	0301	212	2	0	26
Seksjon	0301	212	2	0	27
Seksjon	0301	212	2	0	29
Seksjon	0301	212	2	0	31
Seksjon	0301	212	2	0	33
Seksjon	0301	212	2	0	34
Seksjon	0301	212	2	0	35
Seksjon	0301	212	2	0	37
Seksjon	0301	212	2	0	39
Seksjon	0301	212	2	0	41
Seksjon	0301	212	2	0	42
Seksjon	0301	212	3	0	2
Seksjon	0301	212	3	0	3
Seksjon	0301	212	3	0	6
Seksjon	0301	212	7	0	1
Seksjon	0301	212	7	0	5
Seksjon	0301	212	7	0	6
Seksjon	0301	212	7	0	8
Seksjon	0301	212	7	0	9
Seksjon	0301	212	7	0	10
Seksjon	0301	212	7	0	14

Flater

Grunneiendom	0301	212	35	0	0
Grunneiendom	0301	212	308	0	0
Grunneiendom	0301	212	909	0	0
Seksjon	0301	212	909	0	3
Seksjon	0301	212	909	0	4
Seksjon	0301	212	909	0	5
Seksjon	0301	212	909	0	6
Seksjon	0301	212	909	0	9
Seksjon	0301	212	909	0	10
Seksjon	0301	212	909	0	15
Seksjon	0301	212	909	0	16
Seksjon	0301	212	909	0	19
Seksjon	0301	212	909	0	20
Seksjon	0301	212	909	0	22
Seksjon	0301	212	909	0	23
Seksjon	0301	212	909	0	25
Seksjon	0301	212	909	0	28
Seksjon	0301	212	909	0	29
Seksjon	0301	212	909	0	33
Seksjon	0301	212	909	0	34
Seksjon	0301	212	909	0	36
Seksjon	0301	212	909	0	37
Seksjon	0301	212	909	0	41
Seksjon	0301	212	909	0	42
Seksjon	0301	212	909	0	43
Seksjon	0301	212	909	0	44
Seksjon	0301	212	909	0	46
Seksjon	0301	212	909	0	47
Seksjon	0301	212	7	0	15
Seksjon	0301	212	7	0	2
Seksjon	0301	212	7	0	3
Seksjon	0301	212	7	0	4
Seksjon	0301	212	7	0	11
Seksjon	0301	212	7	0	12
Grunneiendom	0301	212	2	0	0
Seksjon	0301	212	2	0	3
Seksjon	0301	212	2	0	7

Flater

Seksjon	0301	212	2	0	11
Seksjon	0301	212	2	0	22
Seksjon	0301	212	2	0	23
Seksjon	0301	212	2	0	30
Seksjon	0301	212	2	0	36
Seksjon	0301	212	2	0	38
Seksjon	0301	212	2	0	40
Grunneiendom	0301	212	3	0	0
Seksjon	0301	212	3	0	4
Seksjon	0301	212	3	0	7
Seksjon	0301	212	3	0	8
Grunneiendom	0301	212	4	0	0

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET	Antall
Areal under marin grense	2

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	06.05.2025
Antall treff	17	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). \\n\\nOverordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.\\n\\nEksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/ gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).\\n\\nEn sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

TYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	Antall
Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Gimle Kino - Bygdøy allé 39	192	-	02/27/2019	1

Flater

Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Frederik Stangs gate 35 - utomhusområde	192	-	03/13/2019	1
Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Bygdøy allé 39 - utomhusområde	192	-	03/13/2019	1
Lokalitet	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Gabels gate 46/ Vestheimgata 6-8	-	-	01/01/1900	1
Lokalitet	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 8	-	-	01/01/1900	1

Flater

Enkeltminne	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 8	184	-	01/01/1900	1
Enkeltminne	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 1	184	-	01/01/1900	1

Flater

Enkeltminne	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 3	184	-	01/01/1900	1
Enkeltminne	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Vestheimgata 8	192	-	01/01/1900	1

Flater

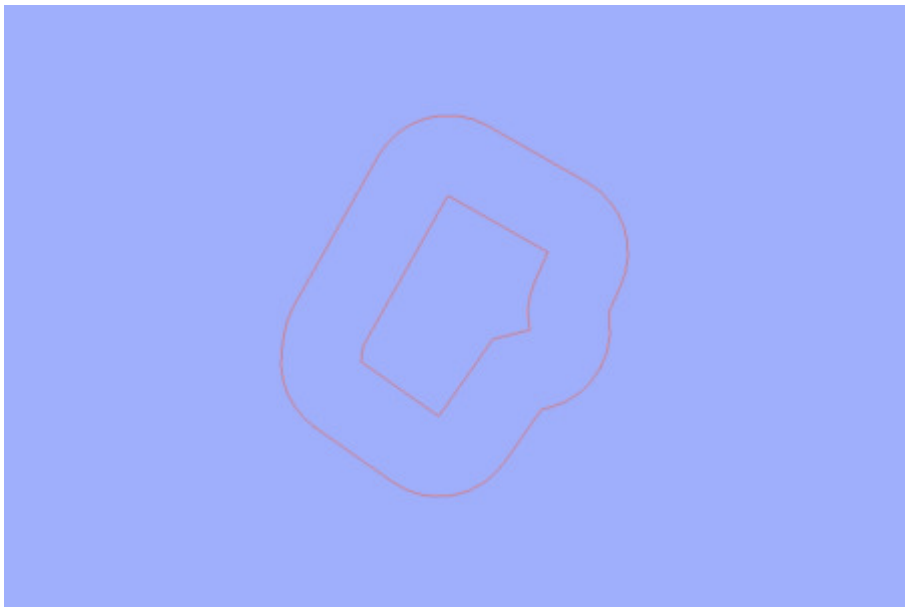
Enkeltminne	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 4	192	-	01/01/1900	1
Enkeltminne	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Frederik Stangs gate 35	192	-	02/27/2019	1
Lokalitet	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 3	-	-	01/01/1900	1

Flater

Lokalitet	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 1	-	-	01/01/1900	1
Lokalitet	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Bygdøy allé 39 - Gimle kino/ bygårdsanlegg	-	-	02/27/2019	2
Lokalitet	kulturminne vernet gjennom Plan og Bygningslovens bestemmelser	Frederik Stangs gate 35	-	-	03/13/2019	1
Lokalitet	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Balders gate 4	-	-	01/01/1900	1

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	06.05.2025
Antall treff	4	Nedlastet	06.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.05.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Skjermet indre kystslettelandskap med by

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.05.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
alm	1	20241029000000	20241029000000	1

Flater

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

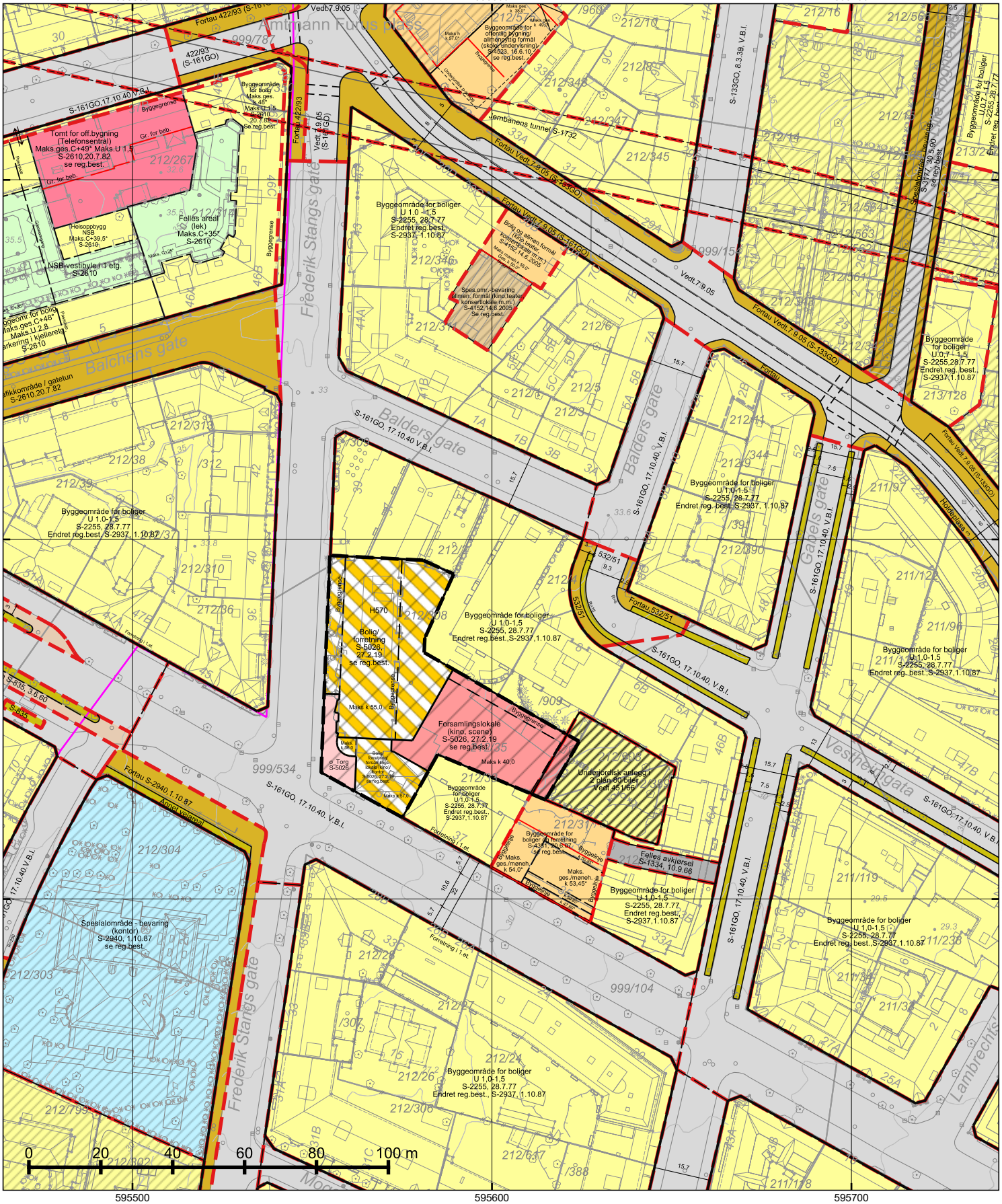
Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	04/05/2025	NVE

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142504/ 86511498
Adresse: BALDERS GATE 4
Gnr/Bnr: 212/4

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

- 1165 - Forsamlingslokale
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

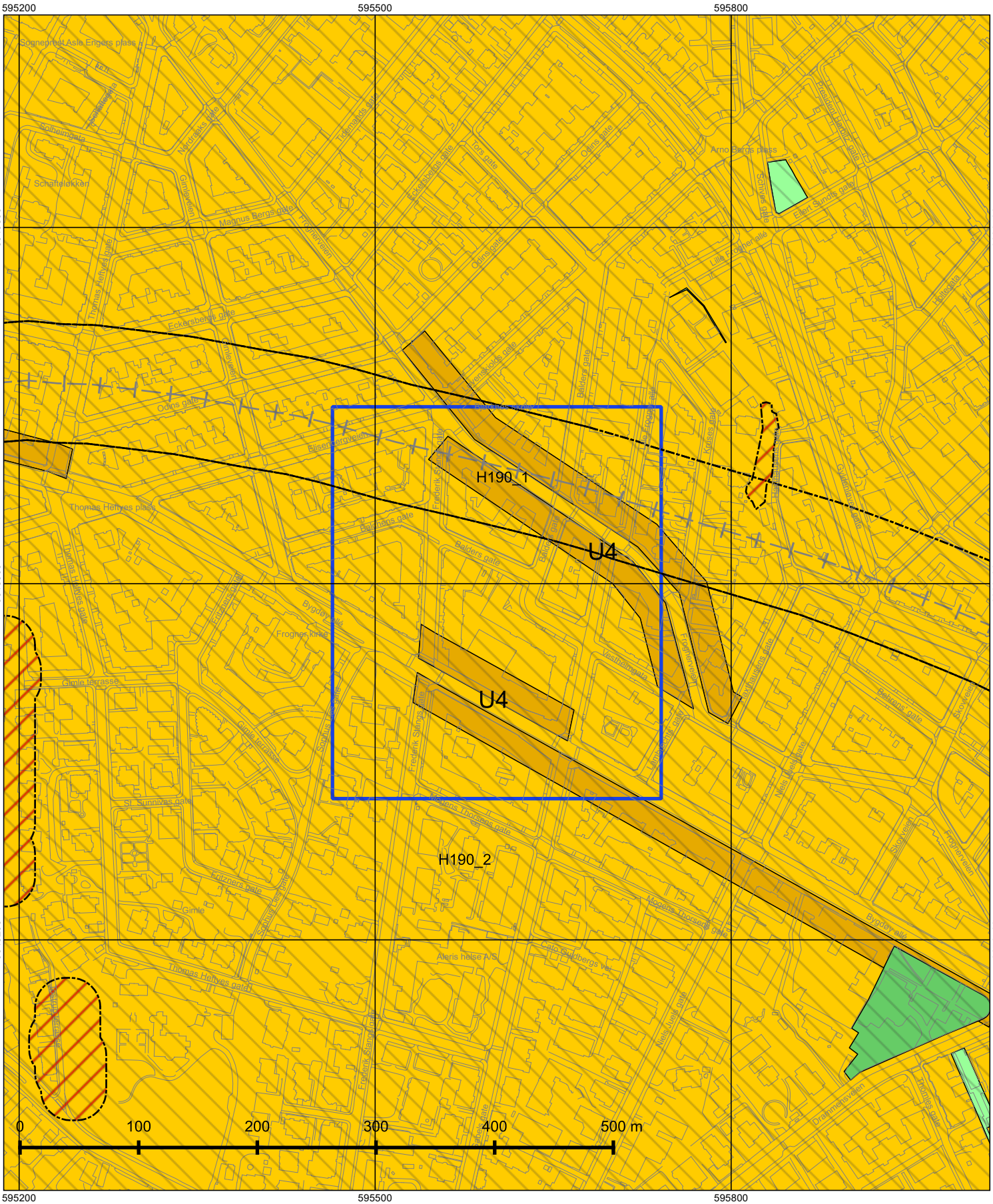
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142504/ 86511498
Adresse: BALDERS GATE 4
Gnr/Bnr: 212/4

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142504/86511498
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
BALDERS GATE 4

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511498
8501229

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20250506 for BALDERS GATE 4.

GNR. 212 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1897.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1359 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

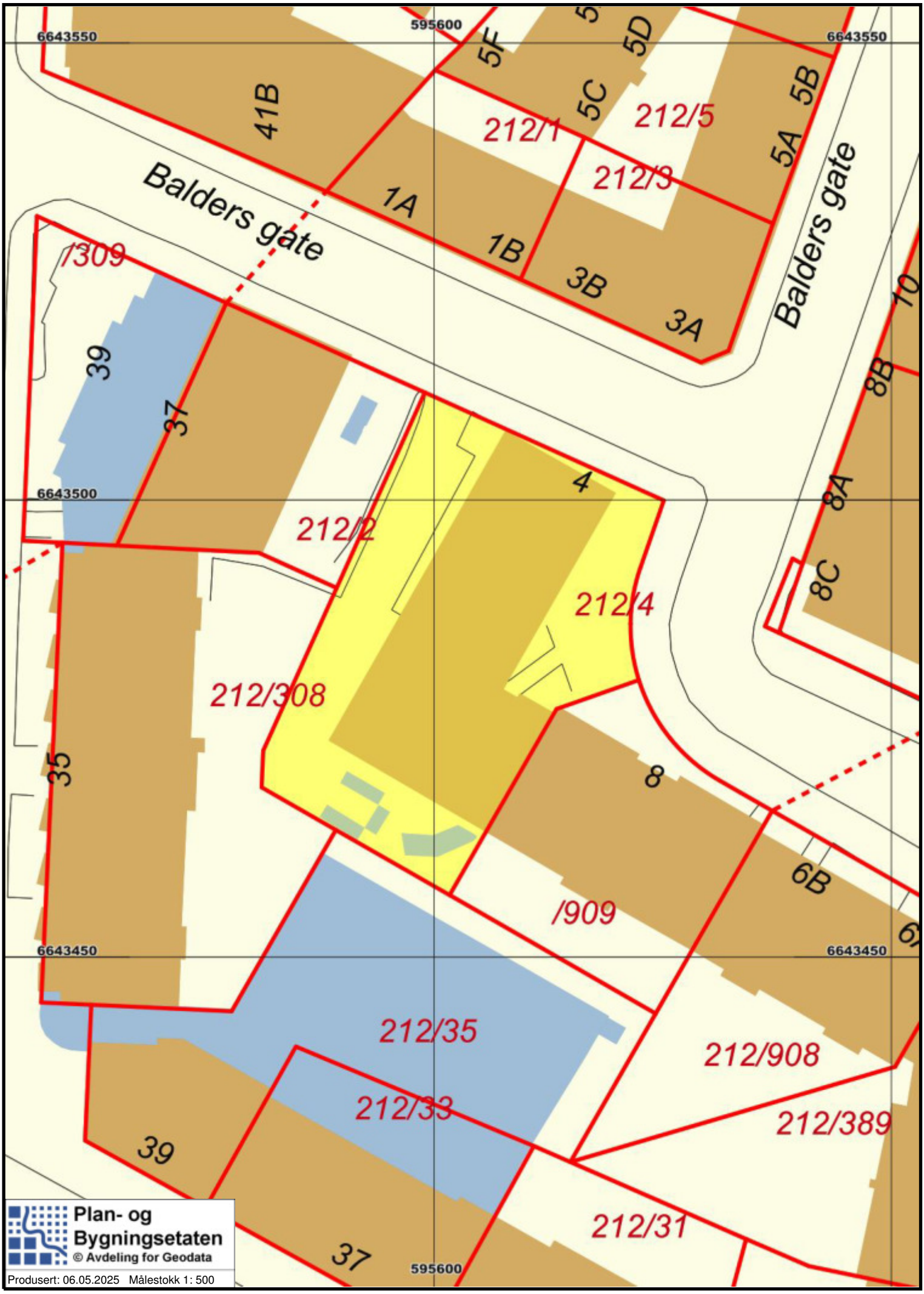
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 500

BYGGEANMELDELSE

Skjema nr. 1.

BYGNINGSRÅDET B.J.-No. 81/39 OSLO

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldesesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret*, med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 4 *til* Balders *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

1) Situasjonsplan M: 1:500
2) Plan av kjeller 1:100
3) Plan av 1.etasje 1:100
4) Etasjeplan 1:100
5) Fasade m. Vest 1:100
6) " m. Nord 1:100
7) snitt og fasade m. Ø. 1:100
8) Fasade m. Syd 1:100
9) Perspektiv

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Hus med enkeltværelser.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på ___ vær., kjøkk./thekjøkk., bad/dusj — på ___ vær., kjøkk./thekjøkk., bad/dusj

— på ___ vær., kjøkk./thekjøkk., bad/dusj — på ___ vær., kjøkk./thekjøkk., bad/dusj

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser: 120.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. Ingen.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 1. Redegjørelse vil bli sendt senere.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Anmeldelse vil bli innsendt ved spesialkonsulent.

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Vanlig lovbefalt.

RAGNVALD TØNSAGER
ARKITEKT
M.N.A.L.
Telf.: ~~16606~~ 40244
FR. NANSENS PL. 4

Parkveien 79.

OSLO, 18 okt. 1945.

Bygningsetaten
19 OKT. 1945
81/39

81/39 V 1.

Til

Bygningssjefen i Oslo.

Ad: Mtr.nr.4 Baldersgate.

I henhold til konferanse med Dem den 17 ds. tillater jeg mig å anmelde reparasjon og fornyelse av trappegangsvinduer.

De tidligere murede glassvinduer har helt gått istykker, og man finner det nødvendig å opsette jernvinduer istedet, i overensstemmende med innsendte tegninger. Det er tenkt anvendt ugjennemsiktig glass, f.eks. hamrett glass.

Ærbødigst

Ragnvald Tønsager

NORSKE HAGER A/S

HAGEARKITEKT og ANLEGGSGARTNERFIRMA

HERI OPTATT FIRMAENE STRØM & HINDHAMAR A-S OG E. GROBSTOK ——

Kontorene:
OG H. HINDHAMAR
GLOCKSTADGT. 1 · OSLO
TELEF. 67516 — 69381

Planteskolen:
OG E. GROBSTOK
— BLOMMENHOLM —
—— TELEF. 38 464 ——

ENESTE GULLMEDALJE I VÅR BRANSJE PÅ

TRØNDELAGSUTSTILLINGEN 1930

Oslo 19.6. - 40.

Mottatt 20. juni 1940 87/39

Til Oslo Bygningskontroll,

Her.

Ad. Balders gate 4,
Forhage mot Vestheimgt.

På vegne av Herr ingeniör Th. Furuholmen tillater vi oss herved å anmelde plan for forhagen ved ovennevnte nybygg. Fortåg med grönnbelte mot gaten, gjennemföres som påbegynnt i Vestheimgaten. Hellelagt vei föres fra inngangen til den rummelige plass ved kinoutgang. Plengjerde av Oslo Parkvesens type opsettes som vist på tegning med blå strek. Matjordsdybden skal være 20cm. for plener og 40 cm. for rabatter, i sammensunket stand.

Ærbödigst.

NORSKE HAGER A/S

I. Hatved

LEHMKUHL'S VERKSTEDER

KONTOR OG SERV. VERKST.: N. VOLLGT. 3
UTST.: KARL JOHANSGT. 33 - N. VOLLGT. 3

AVDELING
VASK

OSLO

HOVEDVERKSTED: SKØYEN
TELEF.: C. B 20820 - TELEGR.: FRIDAIRE

In duplo.

4. januar, 1939.

Herr Bygningssjefen i Oslo,
Roald Amundsens gate 4,
O s l o.

Bygn. chefens d.nr.: 81
mottatt 12 JAN 1939

Anm. sendt 11.-40 D.K. i anl. 14.62

Ad : Tilleggsanmeldelse av vaskerianlegg.-

Vi tillater oss herved å anmelde installasjon av vaskerianlegg i

Matrikkelno. 4, Baldersgate,
Eier : Herr ingeniør Thor Furuholmen.

Spesifikasjoner og tegninger følger vedlagt.-

Ærbødigst
LEHMKUHL'S VERKSTEDER

Eier :
Thor Furuholmen.

GO/BB.

Vidt. mem.

SKJER I OVERENSSTEMMELSE MED LEVERINGSBETINGELSER.

INGENIØR THOR FURUHOLMEN
ENTREPRENØRFORRETNING
Telefon 22050 - 22620

OSLO, den 23. desember 1939.
FR. NANSENS PLASS 6.

Byggn. chefens J.nr.: 81/39
mottatt 27 DEC 1939

Bygningssjefen i Oslo,

O s l o.

Ad Baldersgt. 4.

Jeg søker herved om tillatelse til å utføre korridorer med finpussede vegger og tak, og gulvbelegg av gummi. Veggene er utført som 12 cm.'s jernbetongvegger. Trappegangen blir opvarmet.

Ærbødigst

INGENIØR THOR FURUHOLMEN
Entreprenørforretning

Thor Furuholmen.

2-4

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109. 4 stk. vannklosetter i hver etasje.
1 " " i kjelleren.

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 5. vil senere bli anmeldt.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13. Anmeldelse av pipe for centralkjeler vil senere bli innsendt.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14. Varmtvannscentralanlegg. Mekanisk ventilasjon, (vil senere bli spesialanmeldt)

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5. Ingen.

Bevidnelse fra den ansvarshavende.....vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132[8] anmeldt til følgende naboer:
Herr ing. Thor Furuholmen ., (Fr.Stangs gate 37),Fr.Nansens pl.6.
Herr tømmermester A.Røising (Vestheimgaten 8),Kongensgate 15.
Herr grosserer A. Bossum., (Bygdø Alle 39),Fridthjof Nansens pl.5.
Firma A/S Benzin (Fr.Stangs gate 39),Fr.Stangs gate 39.

Oslo den .....

For A/S Baldersgt. 4

Eier: Jagaar Trakeltan

Adresse: Kirkeberggt. 4
(Egenhendig underskrift).

RAGNVALD [illegible]AGER
ARKITEKT,

Anmelder: Ragnvald Jensen

Adresse: Klingenbergt. 4 (v.6660)
Telef: 16606

Ansvarshavende: vil bli meddelt senere

Adresse: .....

Tegninger på transparang vil bli innsendt senere.

18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Ingen.
19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	Etasjehøide i lyset = 2.65 m. Lovbefalt lysflate.
20. Isolasjon mot kulde av loftsog portrumsværelser.	Ingen.
21. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Ingen.
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 4.	Flatt tak. Mineralittpuss.
23. Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.	2 lag asfaltpapp.
24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	Ingen.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5.	Lovbefalte dimensjoner.
26. Lysgårder. § 78.	Ingen.
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Heisen vil bli spesialanmeldt.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2.	Baldakin over hovedinngang.
29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Intet.

7.	Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Kjellervegger støpes av 4o cm. betong. Ytter-vegger av 15 cm. jernbetong med 3 cm. korkisolasjon. Trappehusvegger av 12 cm. jernbetong og isoleres som utvendig vegg. De øvrige innvendige delevegger utføres av 1/2 stens mur. Etasjeadskillere og tak støpes av armert betong. Gulvene avrettes i cement, derover Linolag og Linoleumsbelegg. Taket isoleres med 12 cm. bimsbetong eller 8 cm. Thermosit.
8.	Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132 2.	Redegjørelse vil bli innsendt ved spesialkonsulent.
9.	Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Balderagate = 15,7o m. bred.
10.	Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	Gårdsrummets areal = 488 m^2
11.	Bebyggelsens grunnflate i $m.^2$ og antall etasjer. §§ 126 og 74.	63o m^2 6 etasjer.
12.	Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Se tegningene.
13.	Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14.	Innvendige trapper §§ 89 og 93.	Trappene utføres ildfaste i lovbefalte dimensjoner.
15.	Utvendige fritrapper § 90 8.	Ingen.
16.	Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.	Utføres på lovbefalt måte.
17.	Nedfallsrør klokkledning og kummer. § 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Spesialanmeldelse vil bli innsendt.

EKSPEDISJONSDOK

Ferdig attestert 23/5 - 1956

A N M E L D E L S E .

V.D.

BYGNINGSKONTORET
M.J.-No. 81/39
* OSLO *

Skrivelse.
11 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående hybelhus

på matr.-nr. 4 Baldersgate.

Innlevert 16. januar 1939. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 43, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 17-1-1939.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 19. JAN. 1939

Opmålingschefen
Mott 18. JAN. 1939

Sendes hr reguleringssjefen.
Parsellens grenser overensstemmende med utskykningsplanen for eiendommen er rist med grønne linjer på Bl. 1. Kartforedning kan ikke avholdes før byggningsrådets betingelser for godkjennelse av delingsplanen er oppfyldt.

Tinglyst den 23/3-39

Oslo 18/1-1939

E Lund

2.

B

Tel Nr. 64/63, dzień miesiąc. ob-
lub, mity wszelkiej, ob bonusu.

middag 7/11 05

Ost- 7/11 39.

U. Rzeszów

81/39

Beregninger

Ekspedisjons-Dokument

angående kybellus

på matr.-nr. 4 Baldersgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Bl. 39/43.

Til bl. 41 og 42, hvor rund bunn av kvistdannelse og gulv i 1. etasje, endret ved at bunnen ikke avrundes, at bygge rund rød anfelt på tegn.

Middum 22/8 35

Oslo 17/8 39.

Bl. 53/55

L. Pettersen

Til bl. 39/40, 43 og 53/55, hvor rund bunn av gulv i 1-5 etasje og av kullrom, endret benevning av bunnen.

Mottatt 7/9-39.

Oslo 1/9 39.

L. Pettersen

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

Sendes herr feiermesteren til besiktigelse og erklæring.

Oslo brannvesen den 17. juni 1940.

Sendes tilbake til herr brannsjefen. Det er intet til hinder for feiningens utførelse.

Oslo den 20/6.40.

Bygn. inspektøren
mottatt 22 [illegible]

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Oslo brannvesen den

Jnr. V-D 81/39.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Jnr. 006140 7 DEC 1940
BYGNINGSAVD.

4 Baldersgate

Sundes Orbr vann og kloakkvesen
tik forsynt besiktigelse
Orbr. 6/12-40

Akkvisisjonsmenet

J. nr. 6140 /1940
Eiendom nr. 4 Baldersgate
Vedkommende herr bygningsinspektøren i Vestre distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. (Jnr. 6003/39)
Oslo vann- og kloakkvesen, den 28/12 1940
Efter bemyndigelse

Th. Stenersen

R. Burdin.

Th. Stenersens J.nr. ...
mottatt 3- ... 1941

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Jnr. 81-1939

Oslo 13/6 - 40

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 002958 14 JUN 1940
RØRLEGGERAV.

Til

Oslo vann- og kloakkvesen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om det utførte kloakkanlegg på matr. nr. 4. Baldersgate *er i orden.*

6003/39

PF/GB.

J.nr. 2958/1940. matr.nr. 4 Balders gate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektören i vestre distrikt.

(J.nr. 6003/1939.)

Rörleggerarbeidet/er besiktiget. Arbeidet i kjelleren er ikke ferdig. Endel mangler må rettes för arbeidet kan godkjennes. Herom er vedkommende rörleggermester tilskrevet(Blankett X.)

Oslo vann- og kloakkvesen den 28 juni 1940.

Efter bemyndigelse

P. Fragnes.

Bygn. chefens kt. nr.
mottatt 28 JUN 1940

29/6-40 Finndalsmm Ahlm

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Inspkt. jnr. 7-J 81/39

Oslo 16de Juli 40

Til

Oslo heisekontroll

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte heise-anlegg på matr. nr. 4 Baldersg. gt. *er i orden.*

A. Pedersen

Endret ikke godkjent.
Oslo 17/7-1940
Stockfleth

Bygn. chefens kont.
mottatt: 18 JUL 1940

Sendes ha heisinspektøren med fremmet fremstilling.
Oslo 24/12-40.
A. Pedersen

Godkjent 10/12-1940
Oslo 27/12-40
Stockfleth

DET KONGELIGE
DEPARTEMENT FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

Jnr.3466/39 B.

Bygn.sjefens J.nr.: 8[illegible]/39
mottatt 13 OKT 1939

Bygningssjefen i O s l o .

Baldersgate 4.

I anledning av søknad fra arkitekt R. Tönsager meddeles at departementet - dersom formannskapet anbefaler det - vil meddele dispensasjon fra bygningslovens §66 p.1, jfr. bygningsvedtektene for Oslo, for oppførelse av bygning på nevnte eiendom i samsvar med innsendte tegninger.

Med dette bes vedkommende gjort kjent.

O s l o , den 12 oktober 1939.

Olav Hindahl

FRA
BYGNINGSCHEFEN I OSLO

Baldersg. 4.

81
1939.

Vedlagte søknad til arbeidsdepartementet om unntak fra bygningslovens § 66,1 sendes Oslo reguleringsvesen.

Reguleringslinjer bes tegnet inn.

Oslo den 3. oktober 1939.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 4 - OCT 1939

M/GL

Baldets gate 4.
Bygn.sjef.eksp.av 3/10 39.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

De avvikkelser fra den gjeldende regulering som det sökes om unntak for bes tydelig inntegnet på grunnplanen.

Den gjeldende regulering er inntegnet på situasjonsplanen som medfölger bygninganmeldelsen.

Oslo reguleringsvesen, den 5. oktober 1939.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 6 - OKT 1939

Unntak er anbefalt av Reg.sjefen 6/10 39
i skrivelse 4/10 39 på kontoret.
Innlegges.

FRA
BYGNINGSCHEFEN I OSLO V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 81/39
OSLO

Hybelhus,
matr.nr. 4 Balders gate. D u p l i k a t .

406/39
NLVESL

Oversendes herr Brannsjefen.
Oslo, den 24-1-1939.

KN/JH
406/39. Balders gate 4. Hybelhus.

Oversendes Oslo Brannstyre.

Bygningen, som blir på 6 etasjer, får ildfaste vegger, dekker og trapper.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Pkt. 1 - 10 som vedlagte forslag.

11. Trapperomsdörer tillates ikke utfört som pendeldörer. For-övrig skel dörer fra korridor og trapper og fra trapper til det fri være utadslående og anbrakt slik at de ikke kan hindre passasjen i trapper og korridorer. Utgangsdörene må ikke slå utenfor byggelinjen mot geta.

12. Feieluke må ikke anbringes i söppelrom.

13. Vinduene i fyrrom må gjöres så store at de kan tjene som redningsvei.

14. Brannkraner med påskrudde slanger og vanntilförsel fra minst 2½" kobberledning må anbringes etter brannsjefens nærmere bestemmelse.

Oslo Brannvesen den 2. februar 1939.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
I henhold til brandlovens § 5a ~~med hjemmel~~ ~~bestemmelser~~ gir brandstyret følgende pålegg:
Pkt. 1-14 som brandchefens forslag av 2. da
Oslo brandstyre den 7/2 1939.

24

Sendes hr. kommunikasjonsrådmann
på anmodning

Oslo 20/3-52
[illegible]

Sendes bl. Vestre Distrikt
uten tillegg
21/3 52
[illegible]

OSLO PARK
ANK. 16 MAI 56
SAKNR. 16/5

Sendes parkvesenet hagebrukskontoret med henstilling om at parkvesenet gir sin tilslutning og om saken kan gis ferdigattest

Oslo 15/5-56
[illegible]

16/5.BRE/BMK.
Baldersgt. 4 - Forhagen.
Bygningskontrollens påtegn.av 15.5.56.

Sendes bygningskontrollen.

Forhagen er innskrenket til en liten stripe langs östre vegg, på grunn av trafikkforholdene på stedet. - Ferdigattest kan anbefales.

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, 22.5.56.

Karl Flod

B.R. Ermesjö

OSLO BYGNINGSKONTROLL
007647 23 MAI 56
Gnr. Bnr.

23

B 94

V.D.

Vestre distrikt i anledning bl. 95.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 3. nov. 1951.

A. Løve

5604 * 1.11.51

KF/RH

Ad. bl. 94/95:

Sendes herr reguleringssjefen til uttalelse.

Oslo, bygningsinspektören i vestre distrikt,
den 3. november 1951.

G.Bö/RSL Jnr. 5604/51. Sak 532/51.

Vedr. Balders gate 4. Regulering av Vestheimgata, bygningsinspektören i vestre distrikts eksp. av 3/11-1951.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektören i vestre distrikt, idet meddeles at saken er tatt opp av reguleringsvesenet og en plan for utvidelse av Vestheimgatas kjörebane ble vedtatt av reguleringsrådet i möte 20/12-1951.

Saken blir så snart råd er sendt kommunikasjonsrådmannen til forelegg for formannskapet.

Oslo kommune, byplankontoret, 27. februar 1952.
For byplansjefen
G. Börgund.

KF/RH

Ad. bl. 95:

I anledning Deres skriv av 3.juli 1951 vises til

Parkvesenets påtegning av 30.okt. 51 og
Byplankontorets " " 27.febr.52 } som vedligger i avskrift.

Oslo, bygningsinspektören i vestre distrikt,
den 4. mars 1952

Medl. 5/3-52

22

Str/RJ.
J.nr. 15/5.

Ad: Baldersgate 4./ påtegn. av 26/9.1947 fra bygningsinsp. for vestre distrikt.

Tilbakesendes med vedlegg herr BYGNINGSINSP. FOR VESTRE DISTRIKT.

Vi anbefaler ferdigattest utstedt, på betingelse av at det avgis skriftlig erklæring om at forhagen blir satt i presentabel stand tidligst mulig våren 1948.

Oslo parkvesen den 30. september 1947

Marius Röhne.

Eyvind Ström.

Bl 90/91

4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. EN/RA.

Sendes herr Bygartneren til uttalelse i anl. bl. 90/91.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 11. oktober 1947.

Einar Norling

15/5.

RT./MK. 15/5.

Ad: Balders gate 4.
Bygningssjefens påtegn. av 11/10-1947.

./. Tilbakesendes med vedlegg herr bygningssjefen for V.distrikt.

Kan absolutt ikke godkjennes i foreliggende form.

Oslo parkvesen, den 22.oktober 1947.

Marius Röhne

Eyvind Ström

Bygartnerens påtegning meddeles. i anl bl. 90/91

Oslo, bygningssjefens kontor den 27. oktober 1947.

FOR BYGNINGSCHEFEN
ETTER BEMYNDIGELSE
Einar Norling

Helge Heiberg

Meddl. 29/10-47

1/7-48. a/d Formelt Godkj. Eidsh. Te gruns.

21

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No.
OSLO

Ekspedisjons-Dokument 6

angående Balizbygg

på matr.nr. 4 Baldersgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Sendes OSLO HELSERÅD

I bestillingen.

Hellerbl. Fend. bl.

[illegible] kontroll, vestre distrikt den 29/9 1947

for Insp. [illegible]

SB/MH.

Baldersgt. 4.

Sendes herr bygningssjefen.
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, den 4. september 1947.
Etter fullmakt.

Sigurd Bay

Bygn. sjefen mottatt 4-SEP 1947

15/5

Overstående saksmaterial med forespørsel om saken kan bli gitt kordigattest med forbehold om at forhagen skal opparbeides og beplantes iht. merk. forhåndene bestemmelser.

Oslo 25/9-47
for Insp. [illegible]

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Snoen A/S. Oslo.

20

Sendes Ø.lr Helsevåd til fornyet behandlelse under henvisning til bl. 86

Oslo 19/2-41.

GM/RE

Ad nr. 4 Balders gt.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad bl. 86.

Hvis det er utelukket å sette opp permanent banke- og tørkestativ må det settes opp provisorisk.

Ellers ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 15. mars 1941.

Etter fullmakt

Mødet 19/3-41

Byg... Kontoret
mott. 18 MAR 1941

Bl 87/89

V. d. i anledning blad 87/89.

Oslo 22. oktober 1945.

Ad. nr. 4 Balders gt.
J. nr. 81/39.HF.

Sendes tilbake.
Bl. 87/89 innstilles til godkjennelse.
Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo den 23. oktober 1945.

Tilleggsanmeldelsen bl. 87/89 godkjennes som innstilt.

Oslo 25. oktober 1945.

Møtt 26/10-45

SB/RE

Ad matr. nr. 4 Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Bøttekott i korridorer og rommet under trappegangen er ikke ventilert.

Nedløpsrøret fra balkong har utløp i kjellertrappa.

Kjellervinduene er ikke forsynt med nettingrammer.

Gårdsplassen er ikke gruset.

Tørke- og bankestativ er ikke satt opp.

Ad vaskerianlegget :

Det må settes lukkbar ventil foran åpningene for friskluft - tilførsel i rulle og vaskerom. Ventilene må lett kunne åpnes og lukkes.

Det mangler bord i rulle.

I det rommet hvor fremtidig vaskeri skal settes opp, må sluket tørres igjen, så lenge det ikke brukes vannkran i rommet.

Oslo Helseråd, 24. desember 1940.
Etter fullmakt :

Bygn. chefens kont.
mottatt 27 DES 1940

Sendes herr brannsjefen til underretning.
Oslo 27/12-40. Sandvand. Okt. 78.

OSLO BRANNVESEN
Jnr. 3421 * 29 DES 1940
Sak V/ Behandles av:

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brannvesen den 7/1 41.
For brannsjefen

Bygn. chefens kont.
mottatt 8 JAN 1941

18

V.d. innk. bl. 73-74.

Oslo 12/7. 40. E.S.

Forhageplanen bl. 73-74 innstilles til godkjennelse
15/7-40
Arkitektavdelingen

bl. 73/74 godkjennes.
15/7-40
Meddeles 15/7-40
Arkitektavdelingen

Sendes Oslo helseråd til behandling
Oslo 16/7-40. Arkitektavdelingen

GM/VW.
Ad: 4 Baldersgate.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Vaskeri er fremdeles ikke innredet så det kan brukes.
Etter konferanse med byggelederen har vi latt saken ligge i påvente av at manglene skulle bli rettet. Dette er ikke gjort. I mellomtiden er ca. 20 familier flyttet inn uten helserådets samtykke. Ansvarshavende bes fremkomme med en forklaring.
Oslo helseråd den 12. august 1940.
Etter fullmakt
G. Mann Meyer

Oslo bygningskontroll
mottatt 13 AUG 1940

Innsendt 15/8-40.

Sendes Oslo helseråd til fornyet behandling
Oslo. 6/12-40. Arkitektavdelingen

17

V. d. j.nr. 81/1939

Ekspedisjons-Dokument 5

angående boligbygg

på matr.nr. 4 Baldersgate

Innlevert ..... Attestert .....

Tilleggsanmeldelsen blad 70-72 godkjennes som innstillet.

Oslo den 24. januar 1940.

A. Skillmark

A. Christiansen

Oslo Parkvesen
Ank. 21. JUN. 1940
Saksnr. 915

Anmeld. 24/1-40
Nr 73/74 forhøye

Hr. bygningssjefen i anm. bl. 73/74.

20/6 40

A. Skillmark

ES./VP. 15/5.

4 Balders gate.
Bygn.v.20/6-40.

Tilbakesendes med vedlegg hr. bygningssjefen.

Vi har ikke noe å bemerke til foreliggende anmeldelse.

Oslo parkvesen den 10. juli 1940.

Kontorsjefens ...
mot. 12. JUL. 1940

Bygn. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

16

Søknaden bl. a. innvilges.

Oslo 12/1. 40.

A. Stiemann

Medd. 13/1-40.

G. F. Strandlund

Oslo helseråd i anl. bl. 70-72.

Oslo 15/1-40

A. Stiemann

GM/TB

Ad: 4. Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

ad: blad 70-72.

Søknaden om en midlertidig installasjon av et dobbeltanlegg anbefales, idet en forøvrig holder seg til hva som er anført på bl. 71 om eventuell senere innreding av et 3dje vaskeri.

Oslo helseråd den 22. januar 1940.

Etter fullmakt.

Axel Strøm

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. C/B.

V. d. i anledning blad 70-72.

Oslo den 23. januar 1940.

Bl. 70-72 - vaskeriandlegg - anbefales godkjennt på de av helseråd nevnte vilkår.

23/1-40

Arbeidsinspektøren

15

Søknaden bl.68 om tillatelse for å isolere de 12 cm jernbetongvegger mellom leilighetene og korridor anbefales imøtekommet - Det legges gatemmiddelegg på korridorgulvene.

27/2.39

81/39

Søknaden bl. 68 imøtekom.

Oslo 28/12. 39

meddelt 29/2 39

bl.69 vedr. fra ing. Fuglehaugen

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. A/B.

V. d. i anledning blad 69.

Oslo den 10. januar 1940.

Den i bl-69 anmeldte gulvisolasjon anbefales godkjent

11/1-40

J. k. i anl. bl. 69

Oslo 11/1. 40.

Tilbakesendes bl. byggesakskontor.
Tilbl.69 antatt av bekjentgjort.

Oslo 12/1 40.

bl. 70/72.

14

HH/B

Balders gate 4

Legges fram for reguleringsrådet idet innstilles:

Unntak fra § 66[1] for fravikelse fra indre og ytre byggelinjer anbefåles.

Oslo reguleringsvesen den 26. september 1939.

Ernst Mellbye

OH/GL

Balders gate 4.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringsrådet fattet i möte den 10. oktober dette enstemmige vedtak:

"Unntak fra § 66[1] for avvikelse fra indre og ytre byggelinjer meddeles.", jfr. blad 51 og situasjonsplan datert 27/9 1939.

Oslo reguleringsvesen, den 11. oktober 1939.

Bygn.-sjefens d.nr.: 81/39
mottatt 11 OKT. 1939

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Reguleringsvesenets påtegning meddeles.

Oslo den 13. oktober 1939.

Anmerkningen kan ikke nå forhåndsplanen kommer.

§ 65 forelöp meddelt skyl
Unntak fra § 66[1] til arbeidsdep. skrivelse kons. Reg.v. påtegn. av 11/10-39
v/ Bl 66 ansökn. om påby. mindre besl. 12/12 39
v/ Bl 67 — " — innv. gjäss.
Bl 68

V/d. inspl. bl. 68.
Oslo 27/12. 39.

13

V.d. 81/39

Ekspedisjons-Dokument 4

angående Boligbygg

på matr.nr. 4 Balders gate

Innlevert ..... Attestert .....

Tilleggsmeddelelse til bl. 56 godkjennes.

Oslo 4/9. 39.

Meddelt 7/9-39 B. Hilland

Bl. 57 anv. om støyhetl. E. Arnesen

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

V. d. i anledning blad 57.

Nr 58 Brev fra saken angående Oslo den 9. september 1939.

E. N.

Til bl. 57 bemerkes.
Arbeidet anbefales tillatt forbrakt til op med 1ste etasjes gulv på eget ansvar.

11/9. 39
A Bjerkhammermund

Tegninger anm innstillet.

Oslo 13/9-39
B. Hilland

Medd. 18/9-39

Bl. 59

12

Klosettinnretningens påleggning meddelen i anl. bl. 44-46
Den må redegjøres for utførelsen av den vanskelige stigning i kjelle

Meld. 17/6-39. 8/8-39

Sendes helserådet i anl. bl. 49-51

8-39

GM/TB

Ad: 4. Balders gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.
Vedlagte regler for søppelanlegg må følges.
Oslo helseråd den 10. august 1939.
Etter fullmakt.

Bl. 49-51 - søppelanlegg - godkjennes på de av helserådet nevnte vilkår

Meddelt 14/8-39. 12/8-39

28.44/46
meddelt.

B.M. 53/55 bergen.
56

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

V. d. i anledning blad 56.

Oslo den 30. august 1939.

De: bl. 56 anmeldte isolasjonen anbefalles godkjennt
2/9-39

m. m. gjeldende anvisninger

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
INN 005682 28 JUL 1939
RØRLEGGERAVD.

Oslo vann- og kloakkvesen i anledning 44/46

Oslo 27/7-39
A. Lillemark

...SE.

...5682/1939. matr.nr. 4 Balders gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Golv i fyrrom kote + 29,40 approberes med drenasje ... til pumpekum, under forutsetning av at drensledningen kan ...ges som nedenfor anført.

På de steder hvor drensledningen ikke kan leg- ... reglementert i forhold til kjellergolv må golv og omfangs- ...e stöpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten ... 30 cm over tilliggende drenasje eller til over terreng, hvor ...n ikke kan legges.

Pumpekummen må stöpes vanntett, og der må for ...hne anbringes elektrisk dreven pumpe med aut. igangsetting og ...st forbundet til avlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte ...hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over ...nderkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde ...nder kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter höyde må tverrgående ...renasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjeller- ...olv og på den side av skillet hvor kjellergolv er höyest. Man ...forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn ...til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulle vise seg ...nödvendig.

For övrig henvises til vår påtegning av 1/2.

Oslo vann- og kloakkvesen den 1 august 1939.

...mottatt 2-AUG. ...

Etter bemyndigelse
Th. Stenersen

V. d. anl. bl. 44/46
Oslo 3/8. 39 E. S.

10

Ad matr.nr. 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. EM.

Fasaderådet har i møte 30.f.m. besluttet:

"Blad 37/38 anbefales godkjent".

Oslo, den 1. juli 1939.

A. Schiellerup

E. S. Grevenberg

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning fasader og oppbygg over tak.

Fasaderådet anbefaler fasaden.

Der innstilles:

Oppbygg over tak og fasader blad 37-38 godkjennes.

Oslo den 4. juli 1939.

A. Schiellerup

E. S. Grevenberg

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Bygningsrådet har i möte den 5. juli 1939 besluttet som innstillet, samt:

"Materialbehandlingen må utföres helt i overensstemmelse med tilliggende nabobygning."

Meddeles i anledning blad 36-38.

Oslo den 6. juli 1939.

A. Schiellerup

E. S. Grevenberg

9

7. m. 81/39

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående boligbygg

på matr.-nr. V Baldersgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Tilbakesendes bl. byggn. dep.
Delningsprotokoll mottatt ogsa ca 72 pes.
Det paa pl. 19 viste delningsrom i dyllerom de
tilstrebedes vist der dimensjonerende lufte-
tilførsel. Paaviser henvises til det tidligere tilsendte
tilstedværelse paa tegn. Det gjeldende regler for
innredn. av delningsrom maa beholdes.

Oslo 26/6 39.
V. Pettersen

Paategning av 22 ds. og ingeniørens paategning med-
delt.

Oslo 27/6. 39.

Medd. 28/6-39.

Bf-bl 38 fasader og perspektiv.

Hgv. bl. 24. X-36. 3000.

8

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Bygningsrådet har i möte den 21. juni 1939 besluttet som innstillet.

Unntak fra § 66,1 må erverves ved söknad til departementet.

Videre bemerkes:

Oppmålingsvesenets påtegning, reguleringsvesenets påtegning, vann- og kloakkvesenets påtegning, helserådets påtegning av 8/6, brannvesenets påtegning og bygningsinspektörens innstilling punkt A,1,2,3,4,5,5a,6,7,8,9,10, 11,12,13,14.

Anmeldelsen vil nu bli sendt Oslo reguleringsråd i anledning unntak fra § 66,1.

Oslo den 22. juni 1939.

Medd. 28/6-39.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

I. k. i anledning dekningsrom.

Oslo den 22. juni 1939.

Bl. 29/35 Fasader.

Ad matr. nr. 4 Balders gate:

J. nr. 81/1939. R.NS.

Fasaderådet har i møte 23. ds. besluttet:

"Bl. 31 -gavlen - anbefales ikke. Forøvrig anbefales bl. 30-35."

Oslo, den 24. juni 1939.

7

Ad matr. nr. 4 Balders gate:

Fasaderådet har i møte 16. ds. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

Meddles. Oslo, den 17. juni 1939.

Medd. 17/6-39.

(~~M.23/~~ se ~~for~~ ovenfor Sak m/ tilhørende plan) utgår.

Bl. 25/28 smith, fasade, perspektiv.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning unntak fra § 66,1 for avvikelse fra byggelinjer, fra § 73,2 for heis og trappoppbygg ~~og~~ over fastsatt gesimshøyde, fra § 75/76,2 for gårdsplassens mindste utstrekning, fra § 68 for trappefremspring og fra § 67,1 for balkongers fremspring og avstann til nabo samt i anledning fasader.

Helserådet og brannvesenet anbefaler anmeldelsen.

Fasaderådet anbefaler ikke fasadene.

Der innstilles:

Unntak fra § 66,1 anbefales.

Unntak fra§§ ~~73,2~~, 75/76,2, 68 og 67,1 meddeles på de vilkår brannvesenet og helserådet har stillet.

Fasadene ~~godkjennes~~ ikke.

Oslo den 20. juni 1939.

6. 7-39

V/MS.J.nr.91/1939.

6

Ad. 4 Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Ad. blad 1 og 14-22.

Bebyggelsen er underlagt byplanvedtekt 174. Denne er ennå ikke stadfestet av Bystyret og Departementet.

Innstillingen er avgitt under forutsetning av at byplanvedtektene stadfestes. - Bygningens höyde er fastsatt til kote 52.

Det trenges unntak fra:

A. § 66,1 for avvikelse fra fastsatt indre byggelinje og byggelinje mot plassen ved nr. 8 Vestheimgata. Fløyen som stöter inn til nr. 8 Vestheimgata er regulert 13,50 m dyp og anmeldt 14,85.

B: § 73,2 for heis og trappopbygg på tak over fastsattgesimshöyde.

C: § 75/76,2 for gårdsplassens minste utstrekning, anbefalt av helserådet.

D: § 68 for den utvendige trapps fremspring mot plass ved Vestheimgata 8.

E: § 67,1 for balkongenes fremspring og avstand til nabo.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses.

2. Gateopparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.

3. Fasadene må godkjennes. Det forutsettes anvendt naturstens sokkel.

4. Fundamenteringsforslag må innsendes og godkjennes.

5. Det må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

5a. I henh. til kloakkvesenets påtegning må det innsendes ny kloakkplan.

6. Den anmeldte isolasjonsforslag for yttervegger og trappehusvegger og etasjeadskillere samt for taket når det på dette brukes 13 cm bims anbefales godkjent.

7. Isolasjon av skillevegger mellom leiligheter må fremsendes samt for vegg mot korridor.

7a. Det på kjellerplanen anbefales godkjent når det innredes efter forskriftene og der anvendes mekanisk ventilasjon.

8. Sentraloppvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.

9. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.

10. Heisanlegget må anmeldes til heisinspektören.

11. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.

12. § 95,2 må befölges for dör mot gate.

13. For övrig henvises til reguleringssjefens, vann- og kloakkvesenets, helserådets og brannsjefens foranstående påtegninger.

14. Anmeldelsen kan ikke godkjennes för:

a: De under A, ~~B, C, D, E~~ nevnte unntak er ervervet.

b: De under punkt 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11 nevnte forhold er i orden.

Oslo den 14. juni 1939.
for inspektören

6

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Boligbygg

på matr.-nr. 4 Baldersgate

Innlevert ..... Attestert .....

GM/VW.

Ad: 4 Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^{2} og $76,76^{2}$ anbefales innvilget.

Gjeldende regler for innredning av W.C. rom og for nedkast-sjakter m.v. må følges. Søppelrommene må være 1 x 2 m.

Entreer foran W.C. rom må få frisklufttilførsel. Gang foran søppelrom må få avtrekk til pipe.

Rom med glassflate mer enn 1/8 må få dobbelte vinduer.

Balkongdører må være dobbelte.

Vaskeri med rull og tørke må være tilstrekkelig til 14 daglig vask. Det viste vaskeri antas for lite.

Samtlige boder må kunne gjennemluftes.

Korridorene må skaffes luftfornyelse.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter følges.

Oslo helseråd den 8. juni 1939.

Etter fullmakt

Ekspedert 9 - juni

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

V. d. til innstilling.

Oslo den 12. juni 1939.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

4

GM/TB

Ad: 4. Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Helserådet har i møtet 21. ds. fattet følgende vedtak:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104[9] anbefales ikke gitt."

Vedtaket er enstemmig.

Oslo helseråd den 22. februar 1939.

Etter fullmakt.

Mottatt 23 81/39

Bl. 13 Brannt. bebinglse.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Helserådets påtegning meddeles.

Oslo den 24. februar 1939.

Mottatt 27/2-39

Bl. 14/22.

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd i anledning blad 14-22.

Oslo den 4. mai 1939.

✓

3

EAF/GE.

J.nr. 525/1939. matr.nr. 4 Balders gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Der må legges 2 uttrekk.-Kjellergolv kote + 31.1o og kote + 30,2o (fyrhus) 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 under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolv er höyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 48 m.

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

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

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

Oslo vann- og kloakkvesen den 1 februar 1939.

Bygn. Cont. mottatt 81/39

Ad: 4 Balders gate.

J.nr. 81/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 3. februar 1939.

2

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 000525 23 JAN. 1939
BORLIGGERAVD.

M/CL

Balders gate 4.
Oppm.sjef.eksp.av 18/1 39.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
OSLO VANNAVGIFTSKONTORET

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringe og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Balders gate er regulert 15,7 m. brei.

Gatas regulerte höyde ved Vestheimgata er kote 33,20. Herfra faller den mot nordvest med 1:136 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 10 cm. Hensyn må tas til den bestående ~~kantsteinshöyde~~ fortaukants höyde.

Vestheimgata er regulert 9 m. brei med byggelinjen ca. 6,5 - 11,0 m. trukket tilbake på vestsia.

Denne gatas regulerte reviderte profil er ved Balders gate kote 33,10. Herfra faller den med 1:21,9 etter midtlinjen til kote 30,50. Fortaustigningen er 10 cm.

For eiendommen er regulert en bygningsblokk hvor flöyen som stöter inn til Vestheimgata nr. 8 er regulert 13,5 m. dyp og flöyen fram mot Balders gate 14 m. dyp.

Bygningen er regulert med gesimshöyde beliggende på kote 52, og med flatt tak.

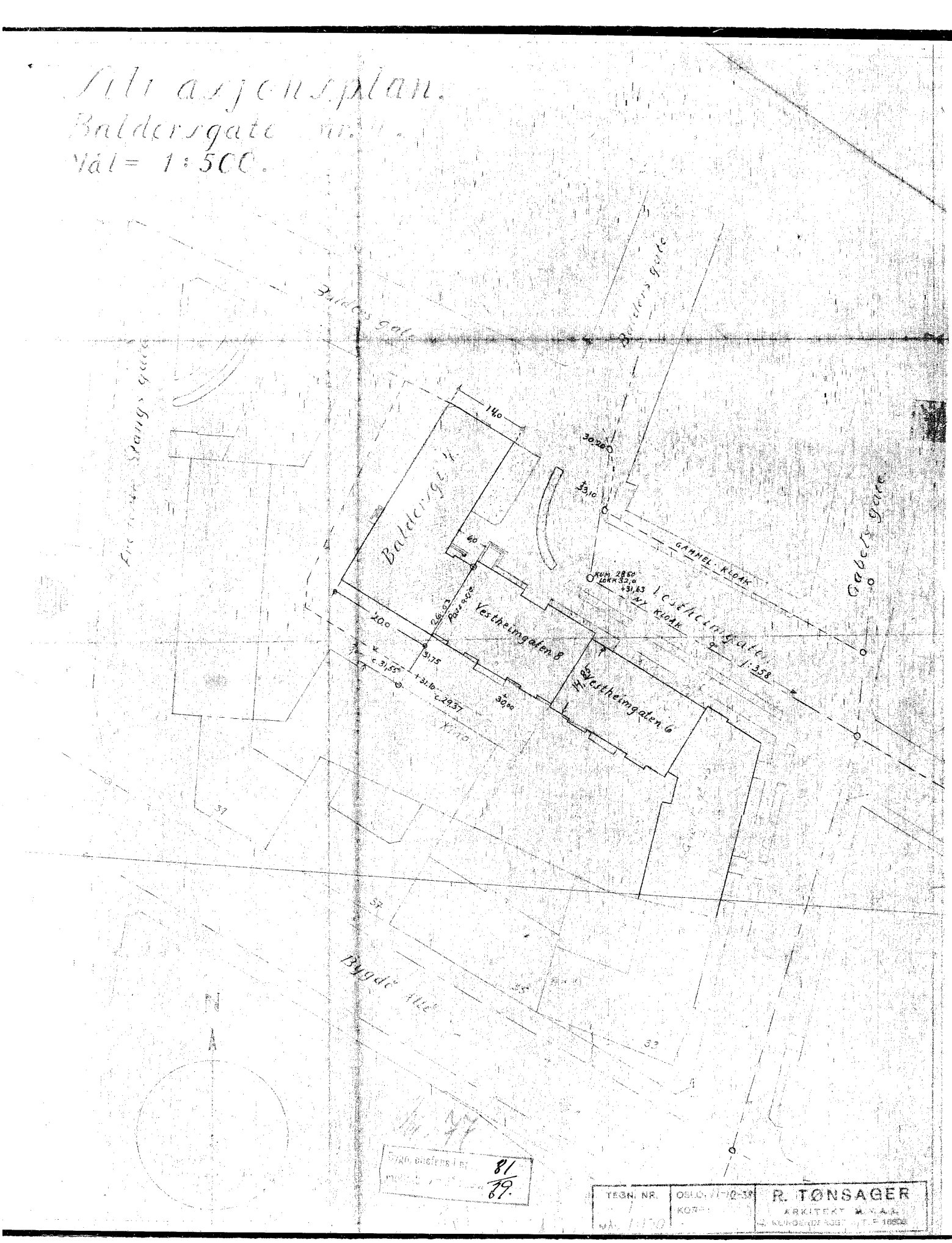
For ströket gjelder byplanvedtekt 174. Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 21. januar 1939.

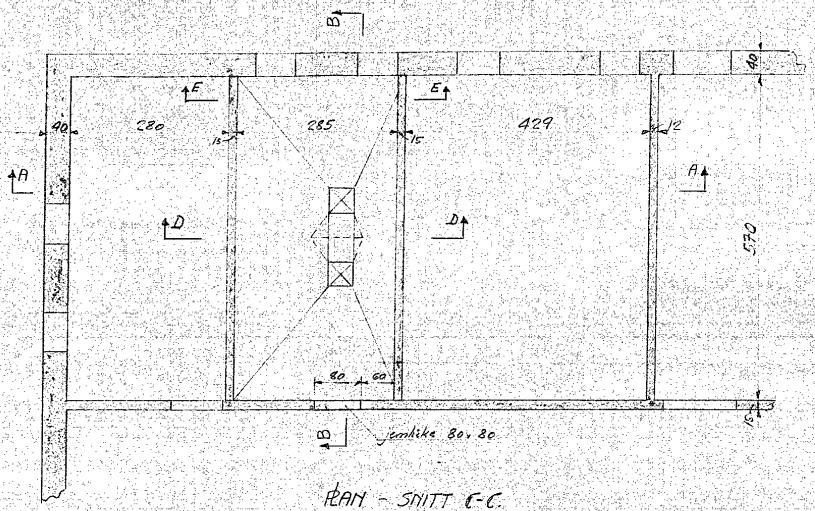
074

BYGGETEGNING

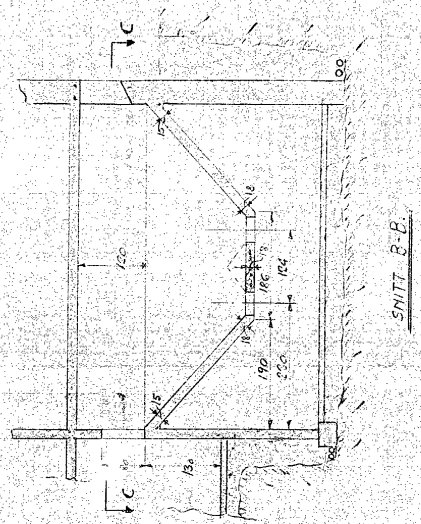
Tilt arsjonsplan.
Baldersgate m.fl.
Mål = 1:500.

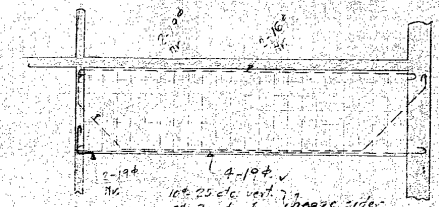


-19x

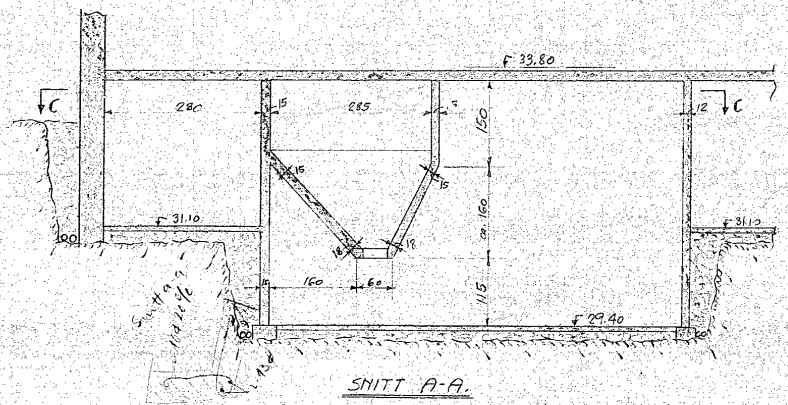


PLAN - SNITT E-C.

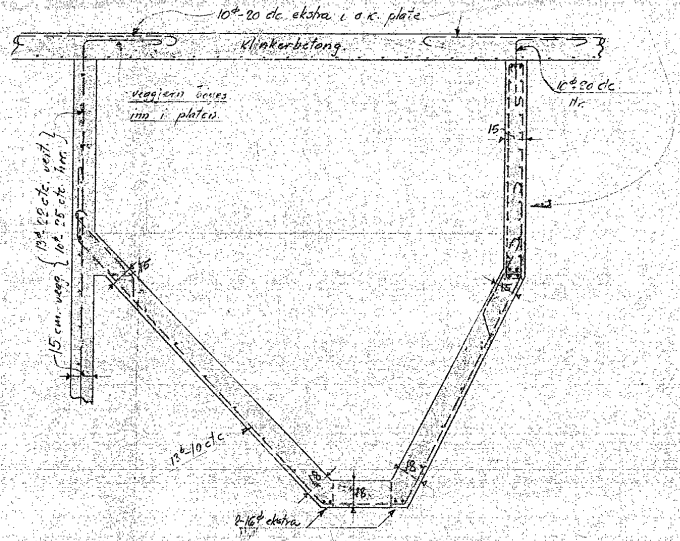




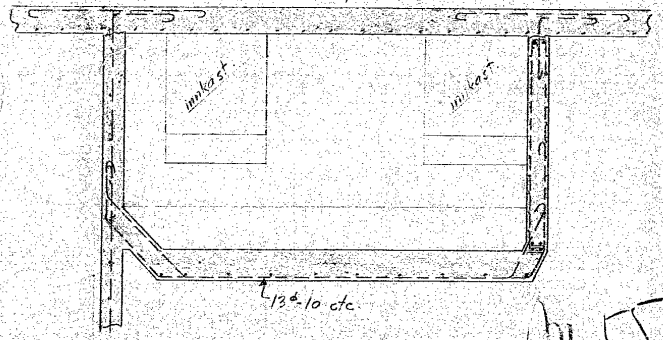
DETALJ AV VEGGDRAGER.



SNITT A-A.

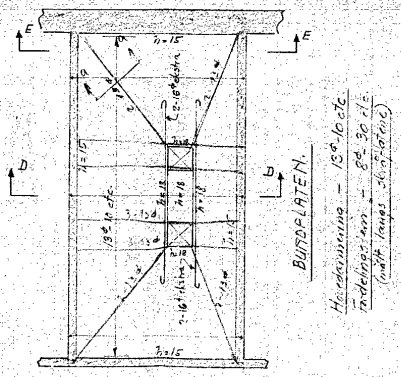


SNITT D-D. M: 1/20



SNITT E-E. M: 1/20

SE FORØVRIG SNITT D-D.



BUNDPLATEN.

Armering - 13ϕ-10 c/c.
Fordelingsjern - 8ϕ 30 c/c.
(midt i lengden - 6ϕ 50 c/c.)

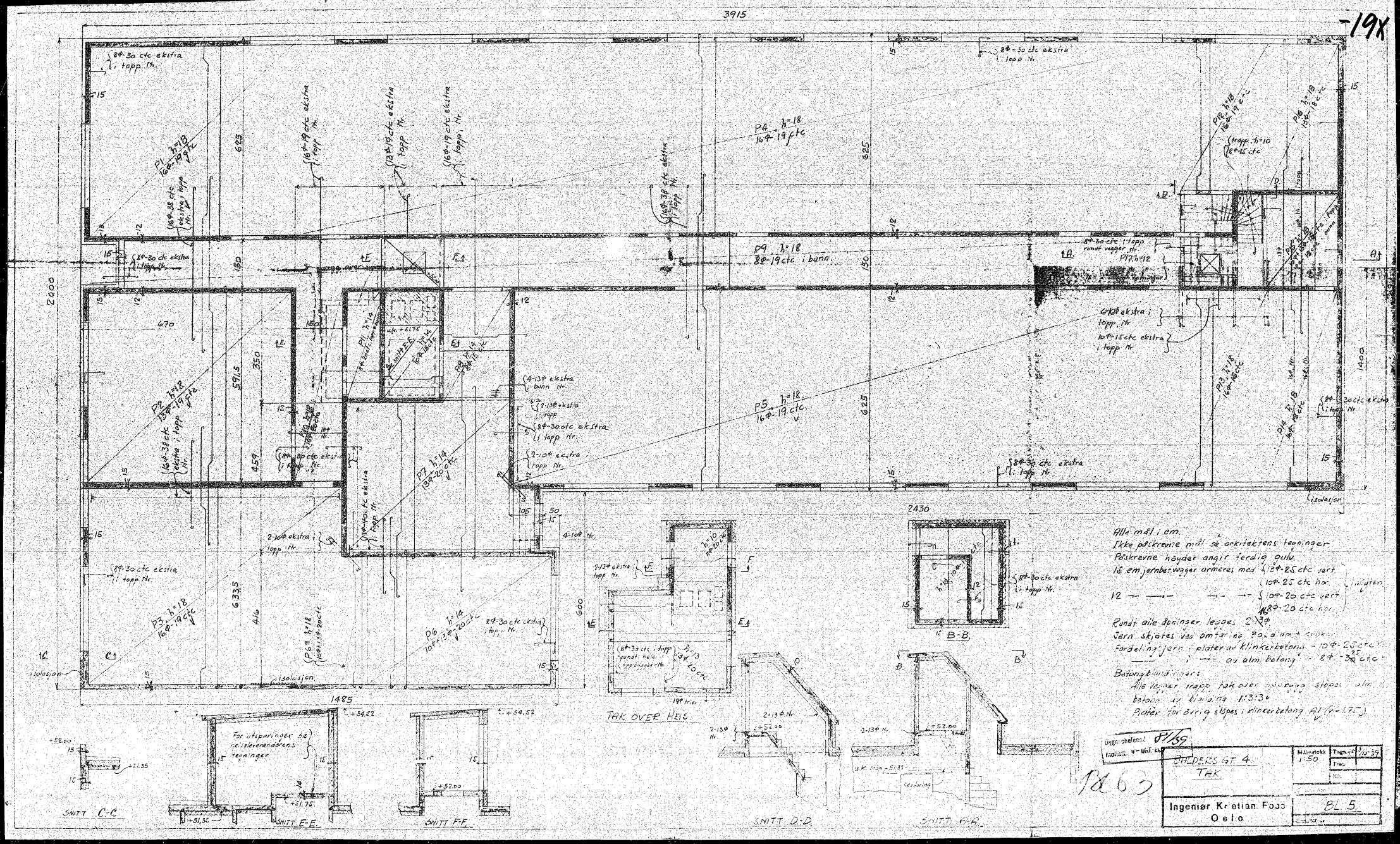
Alle mål i cm.
Betong i silo - jernbetong 1:3:3.

Denne tegning brukes sammen med bl. 1 og 2. Alt som der er anført, gjelder også her.

Tegn. chefens j.nr. 61
mottatt 25 NOV 1938

BALDERS GT. 4. HYBELHUS. KULLSILO I FYRHUS.	Målestokk 1/50 1/20	Tegn.nr.	252-38
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatta for		
Ingeniør Kristian Fose Oslo		Bl. 4.	
	Erstattet av		

-19X



Alle mål i cm.
Ikke påskrevne mål se arkitektens tegninger.
Påskrevne høyder angir ferdig gulv.
I s.m. jernbetonvegger armeres med { 13ø-25 c/c vert. (midten
(10ø-25 c/c hor.
12 → —•— —•— → { 10ø-20 c/c vert.
8ø-20 c/c hor.

Rundt alle åpninger legges 2-13ø
Jern skjøtes ved omtrent 30 x d armering
Fordelingsjern i plater av klinkerbetong = 10ø-25 c/c
" " i " av alm betong = 8ø-30 c/c

Betongblandinger:
Alle trapper, tak over heis, utvendig støpes av
betong av blanding 1:3:3½
Plater for øvrig støpes i klinkerbetong A1 (γ=1.75)

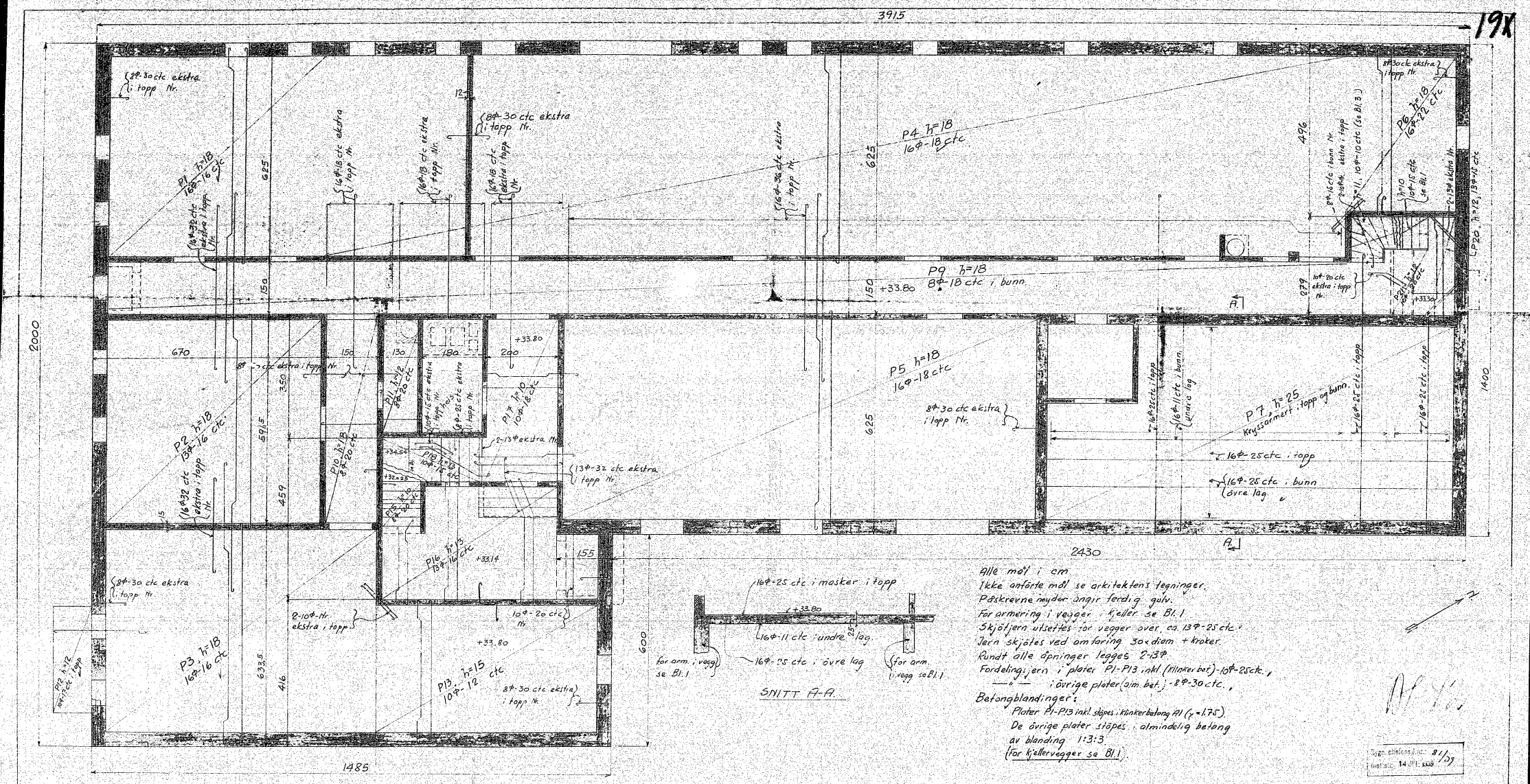
Bygningssjefens godkjenning 8/1/59

PILDERS GT. 4
TAK

Ingeniør Kristian Foss
Oslo

Målestokk 1:50
Tegn. nr. 10-59
Trac.
Kontr.
BL 5

7863



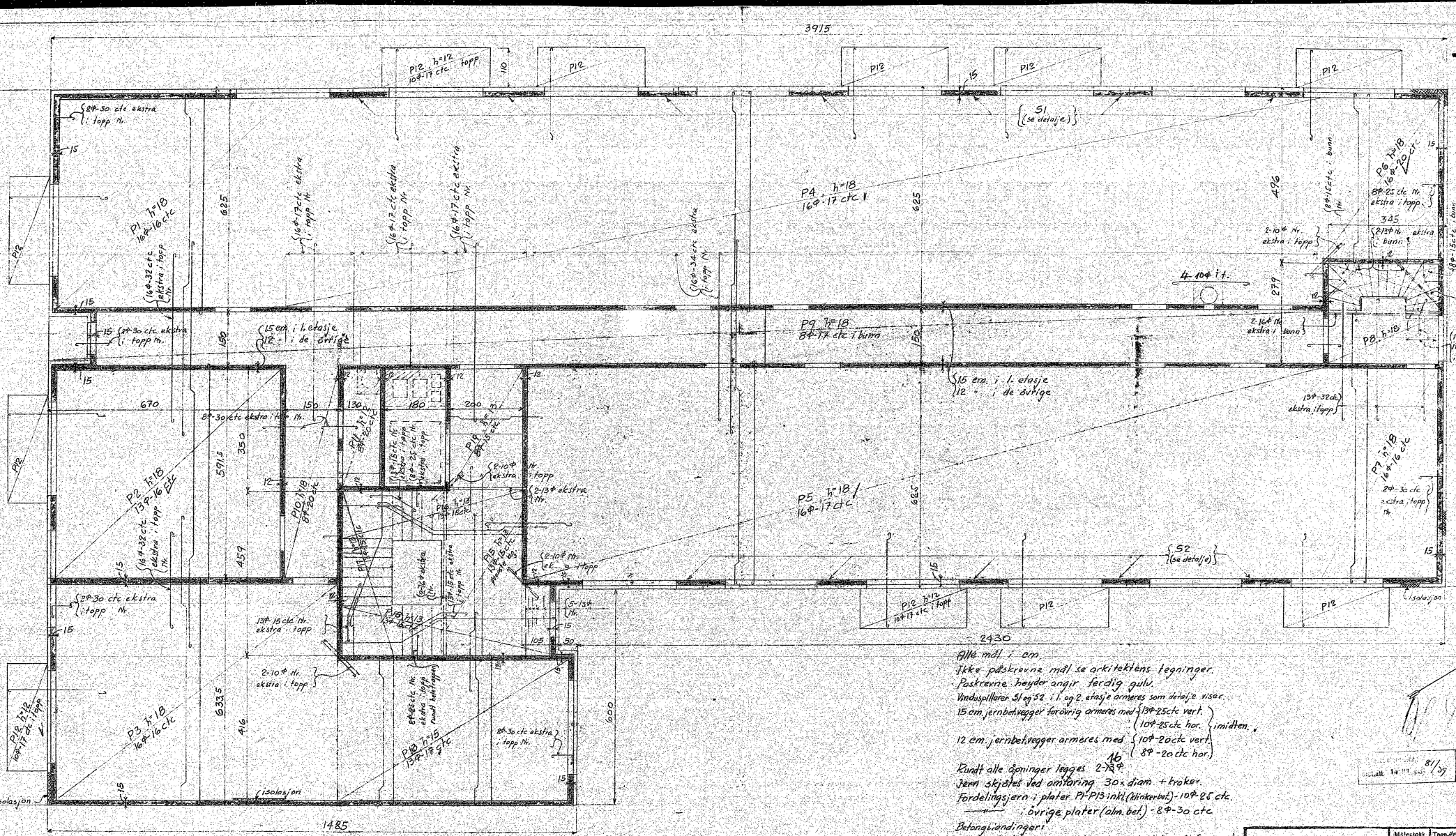
SNITT A-A

Alle mål i cm
Ikke anførte mål se arkitektens tegninger.
Påskrevne nivåer angir ferdig gulv.
For armering i vegger i kjeller se Bl.1
Skjøtjern utsettes for vegger over, ca. 13Φ-25 c/c.
Jern skjøtes ved omføring 30×diam + kroker.
Rundt alle åpninger legges 2-13Φ.
Fordeling: jern i plater P1-P13 inkl. (Klinker bet.) - 16Φ-25 c/c.
— " — i øvrige plater (alm. bet.) - 8Φ-30 c/c.

Betongblandinger:
Plater P1-P13 inkl. støpes i klinkerbetong A1 (γ_7=1.75).
De øvrige plater støpes i almindelig betong av blanding 1:3:3
(For kjellervegger se Bl.1).

Byggm. direktørens kontor 81/57
Godkjent 14 JULI 1958

BALDERS GT. 4	Målestokk 1:50	Tegn. HA	14/5-57
GULV OVER KJELLER.		Trac.	
(KJELLERVEGGER - se Bl. 1).		Kl. AK	14/7-57
Ingeniør Kristian Foss Oslo		Erstatter	Bl. 2.



Alle mål i cm
Ikke påskrevne mål se arkitektens tegninger.
Påskrevne høyder angir ferdig gulv.
Vinduspillarer S1 og S2 i 1. og 2. etasje armeres som detalje viser.
15 cm jernbetvegger forøvrig armeres med {13ϕ-25 ctc vert. / 10ϕ-25 ctc hor.} i midten.
12 cm jernbetvegger armeres med {10ϕ-20 ctc vert / 8ϕ-20 ctc hor.}
Rundt alle åpninger legges 2-16ϕ
Jern skjøtes ved omtaring 30 × diam. + krokar.
Fordelingsjern i plater P1-P13 inkl (klinkerbet) - 10ϕ-25 ctc.
———— ; øvrige plater (alm bet) - 8ϕ-30 ctc
Betongforandringer:
Plater P1-P13 inkl støpes i klinkerbetong A1 (γ = 1.75).
De øvrige plater samt alle vegger støpes i alminnelig betong av blanding 1:3:3.

S1	1. etasje: 12-13ϕ Nr. - 6ϕ bøyler-16 ctc Nr. - 6ϕ " -16 " Nr.
	2. etasje: do. do.
	i de øvrige etasjer armeres den som alminnelig 15 cm. vegg.

S2	1. etasje: 10-13ϕ Nr. - 6ϕ bøyler-16 ctc Nr. - 6ϕ " -16 " Nr.
	2. etasje: do. do.
	i de øvrige etasjer armeres den som alminnelig 15 cm. vegg

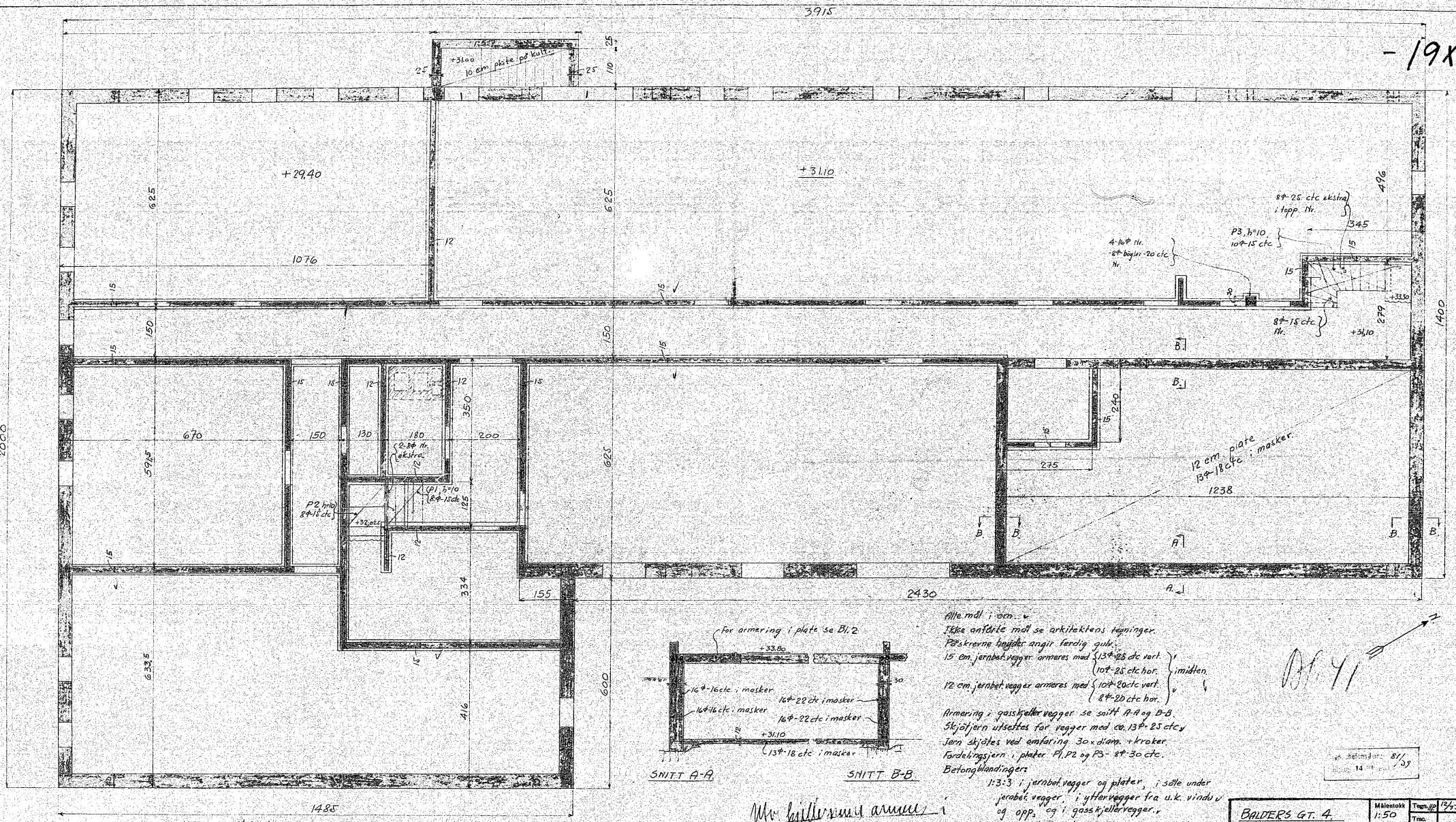
BALDERS GT. 4
GULV OVER 1.-2.-3.-4. OG 5. ETASJE.

Ingeniør Kristian Foss
Oslo

Målestokk 1:50 / 1:20
Tegn./Kf 15/5-39
Trac.
Kontr. OK 14/5-39
BL. 3

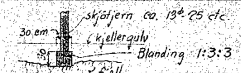
-19X

-19X



SNITT A-A

SNITT B-B



TYPISK SNITT GJ. INNERVEGGER

Mr kjellervegg armeres o.k. ved 24/25.

Alle mål i cm.
Ikke anførte mål se arkitektens tegninger.
Pilene kryerne høyder angir ferdig gulv.
15 cm jernbet. vegger armeres med {13ϕ-25 ctc vert. / 10ϕ-25 ctc hor.} i midten.
12 cm jernbet. vegger armeres med {10ϕ-20 ctc vert. / 8ϕ-20 ctc hor.}
Armering i gasskjellervegger se snitt A-A og B-B.
Skjøtjern utsettes for vegger med ca. 13ϕ-25 ctc.
Jern skjøtes ved omfaring 30 x diam. + kroker.
Fordelingsjern i plater P1, P2 og P3 - 8ϕ-30 ctc.
Betongblandinger:
1:3:3 i jernbet. vegger og plater, i såle under jernbet. vegger, i yttervegger fra u.k. vindu og opp, og i gasskjellervegger.
1:5:7 med sparesten i 40 cm. vegger opp til u.k. vindu.

Alle fundamenter føres ned t.i.l fjell.
Rundt alle åpninger legges 2-13ϕ.

Bl. 4/1

Godkjent av Bygningsinspektøren 8/1 - 39
14

BALDERS GT. 4. FUNDAMENTER	Målestokk 1:50	Tegn. sign.	13/4-39
		Trac.	
		Kfr. o.k.	19/4-39
Ingeniør Kristian Foss Oslo		Bl. 1.	
		Erstatter av.	

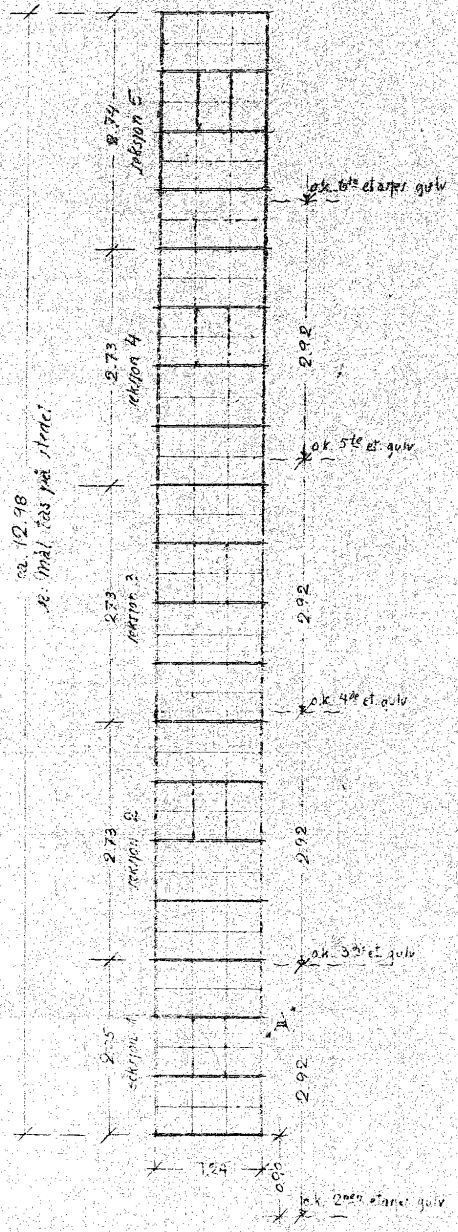
Baldersgate 4

Skjema av jernstaver i trapperom

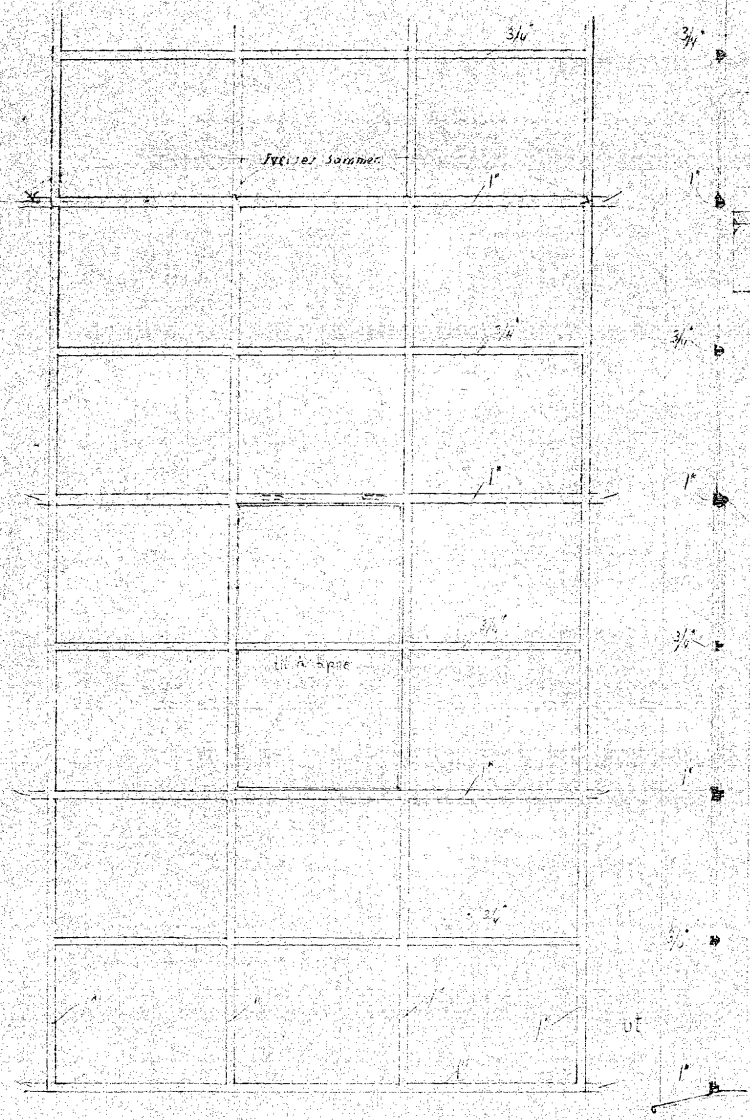
Mottatt 19 OKT. 1945 81/39

-13X

1 ark



2 etasjer
Mål 1:50



Plan

Detalj A inntrin 1.
Mål = 1:10

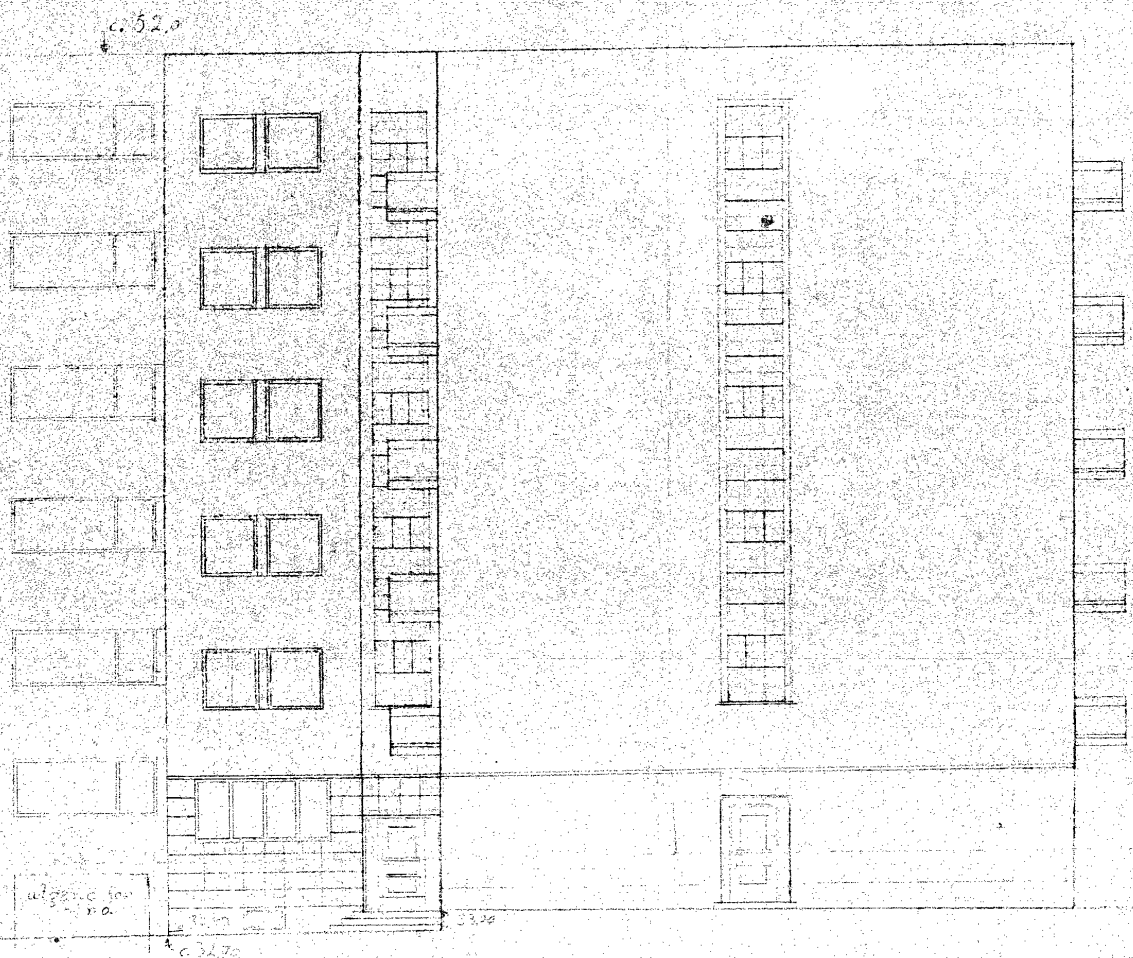
TEGN. NR.	Oslo 13/10 45	A. FORSAGER
Mål		ARKITEKT M.A.A.L.

BALDERSGATE 4

Fasade mot nord

Bygningsrådets møte 19 OKT. 1945 81/39

-/3x



TEGN. NR. 6	OSLO 15/10-45 KORR. 29/10-45	R. TONSAGER ARKITEKT M.N.A.L.
MÅL 1:100	13/10-45	Parkveien 29 Tlf. 40242

SILDER.SGATE 4

Fasade mot vest

-13x

c+52.0



c.33.20

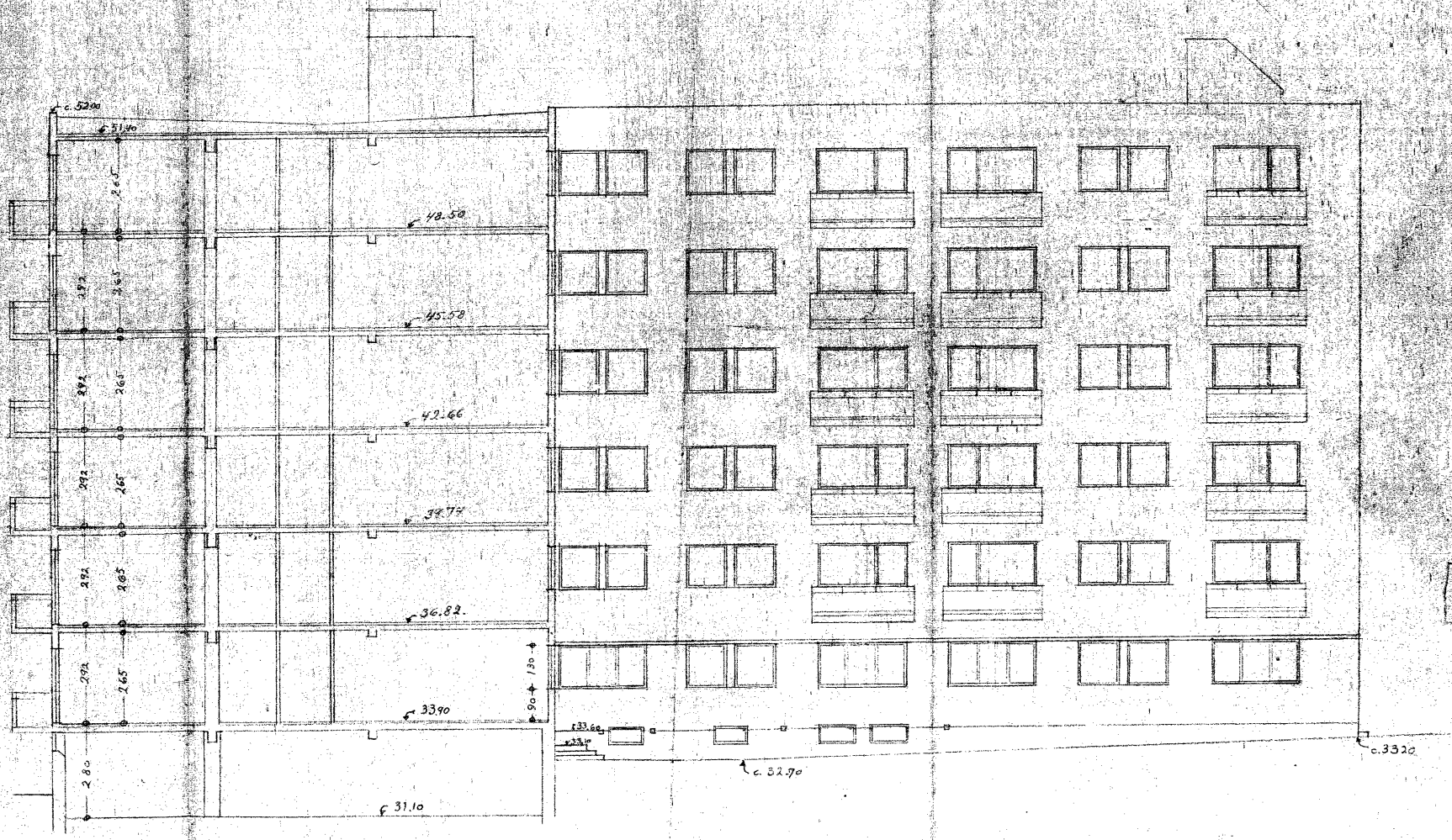
c.32.80

TEGN. NR.	OSLO.	R. TØNSAGER
5	KORR: 20/4-71	ARKITEKT M.N.A.L.
MÅL 1:100		KLINGENBERGGT. 4 TLF. 16806

BALDERSGATE · H.

Fasade og snitt mot øst

-13K



Byggetillatelse
81
89

TEGN. NR.	OSLO	R. TØNSAGER
7	KORR:	ARKITEKT M.N.A.L.
MÅL 1:100		KLINGENBERGT. 4, TLF. 16608

EIDERSGATE 11.

-13x

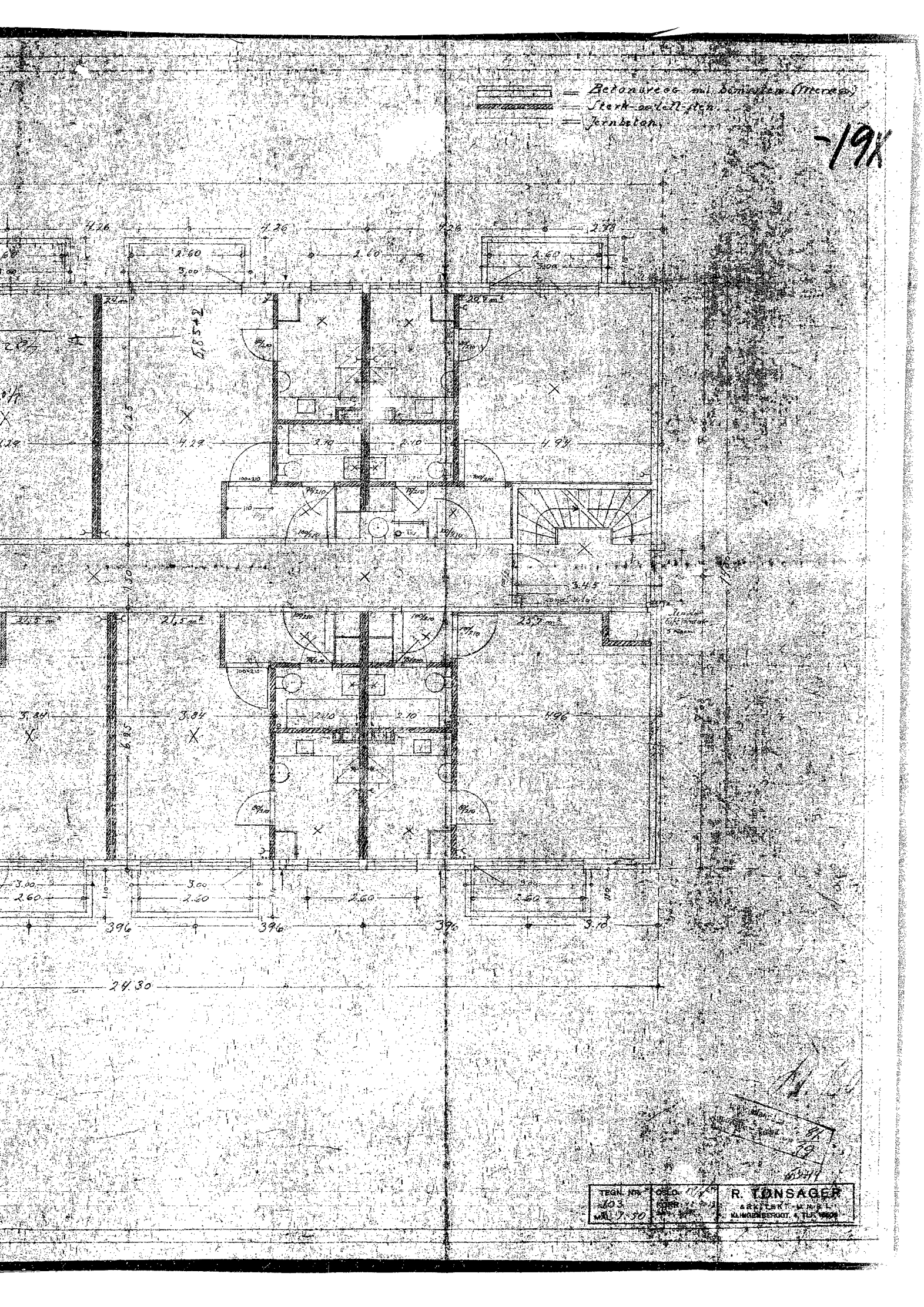
Fasade mot syd



81/89

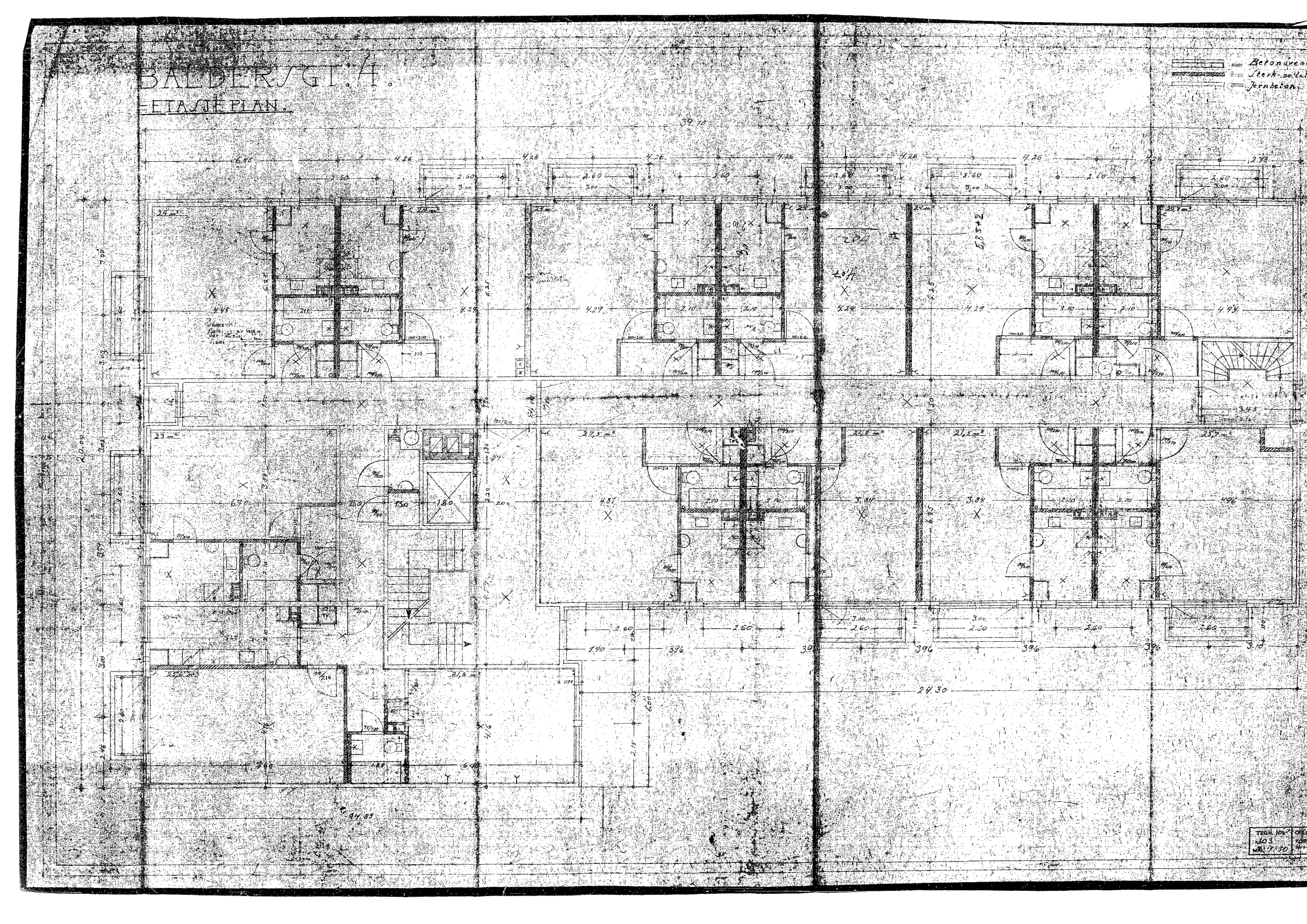
11.83

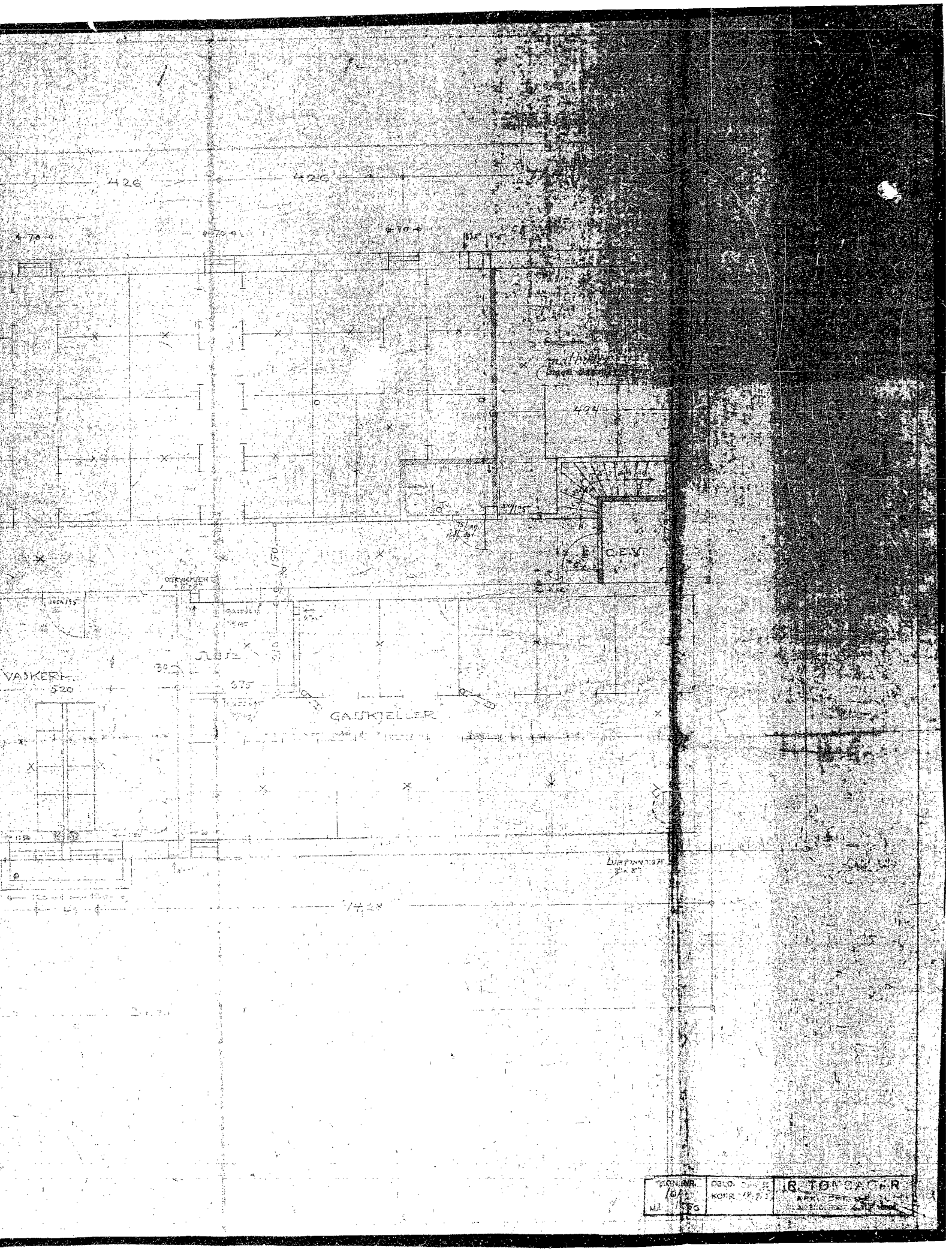
TEGN. NR. 8 MÅL 1:100	OSLO 14/4-39 KORR: 4/4-39	R. TØNSAGER ARKITEKT M.N.A.L. KLINGENBERGGT. 4 TLF. 16500


= Betongvegg mot kjeller (murvegg)
= Stenk- og betongvegg
= Jernbetong
-19K
4.26
4.26
4.26
2.78
2.60
3.00
2.60
2.60
3.00
20.9 m²
5.85+2
4.29
2.10
2.10
4.93
3.45
21.5 m²
21.5 m²
25.7 m²
3.84
3.84
2.10
2.10
4.96
6.85
3.00
2.60
3.00
2.60
2.60
2.60
3.00
2.60
3.18
3.96
3.96
3.96
24.30
TEGN. NR.
303
MÅL 1:50
R. TØNSAGER
ARKITEKT M.N.A.L.
KLINGENBERGGT. 4, TLF.

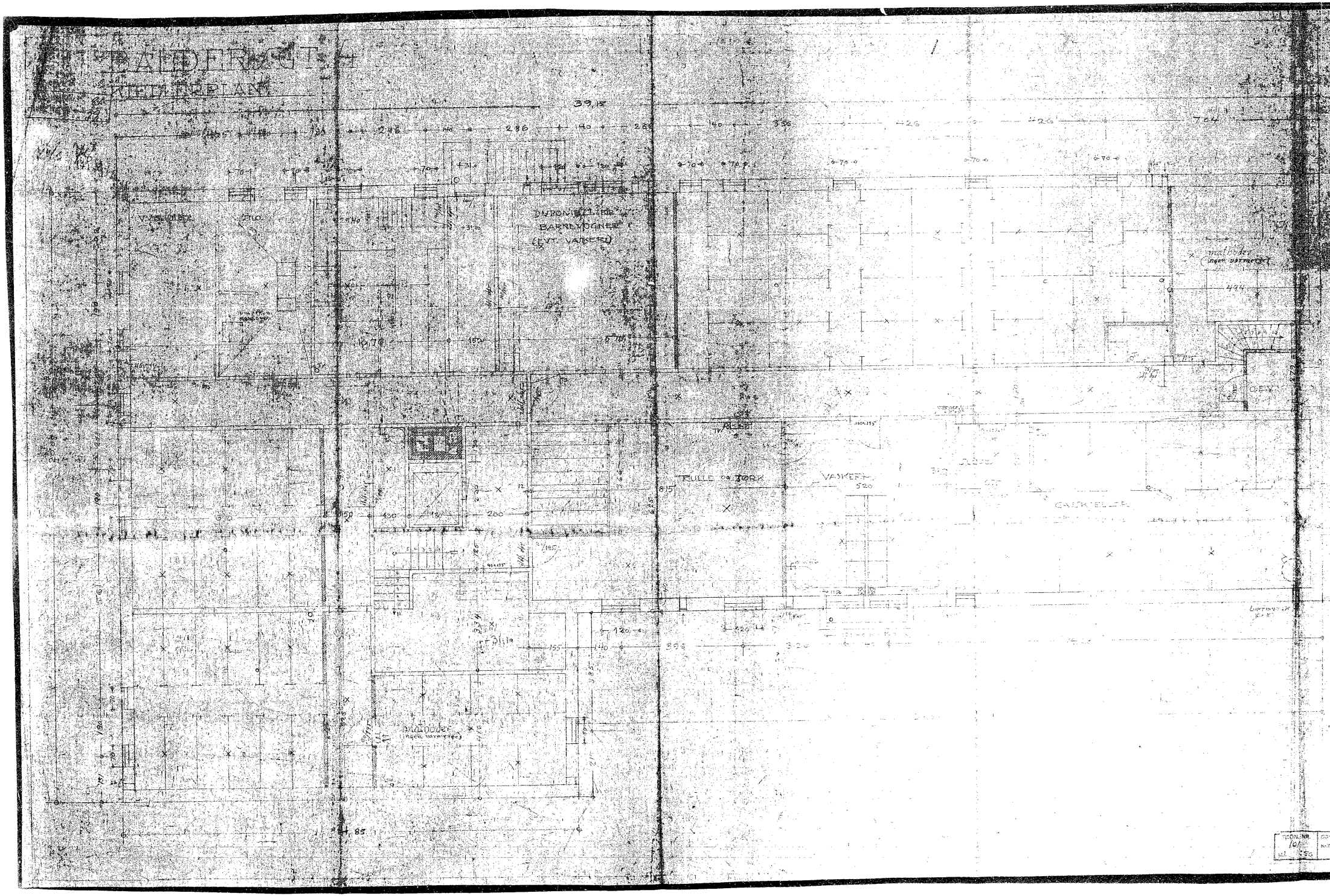
BALDERSGT. 4.

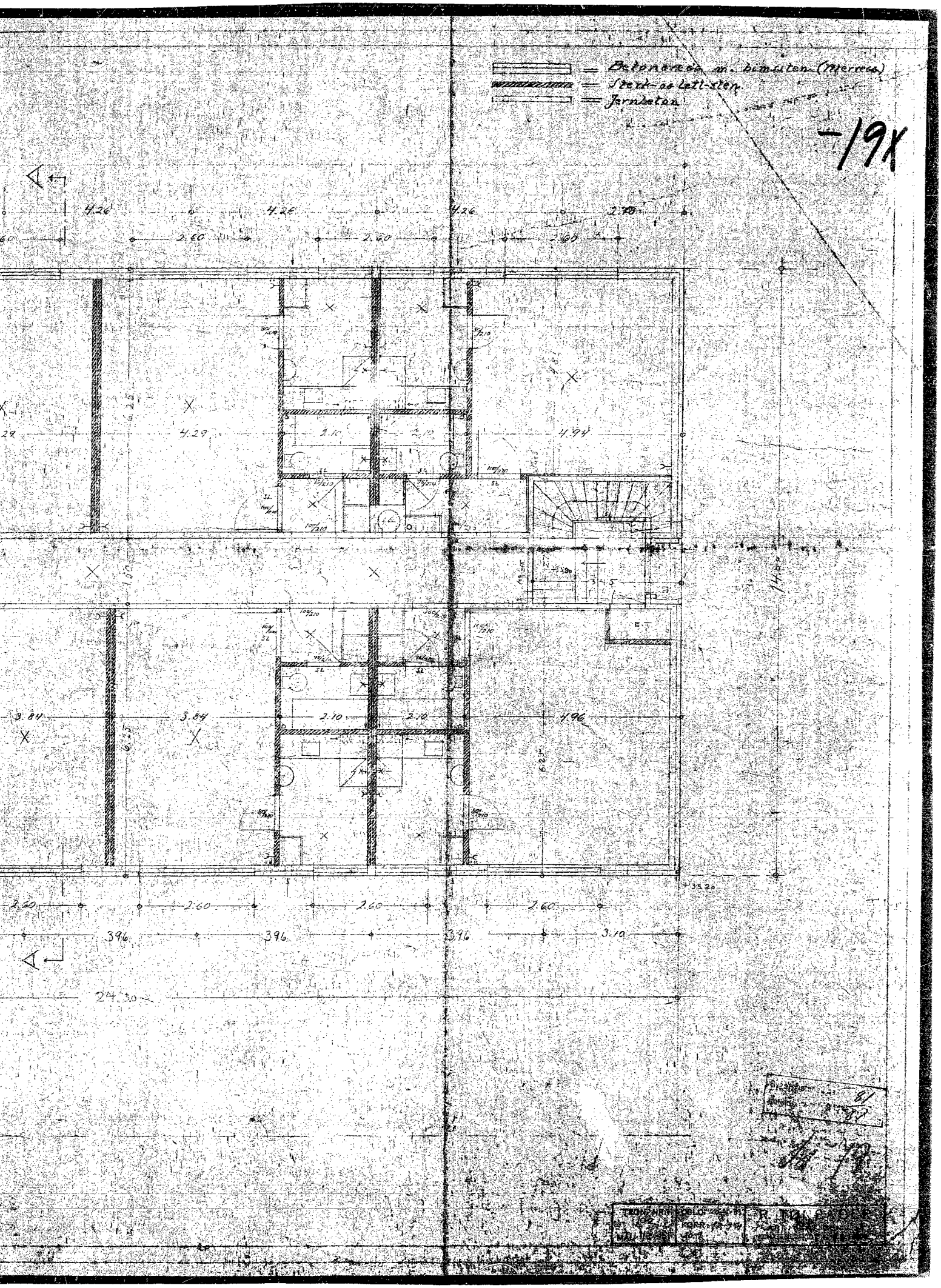
ETASJEPLAN.




4426
4226
4704
O.P.V.
VASKERI
520
675
GASKJELLER
LUFTINNTAK
1428

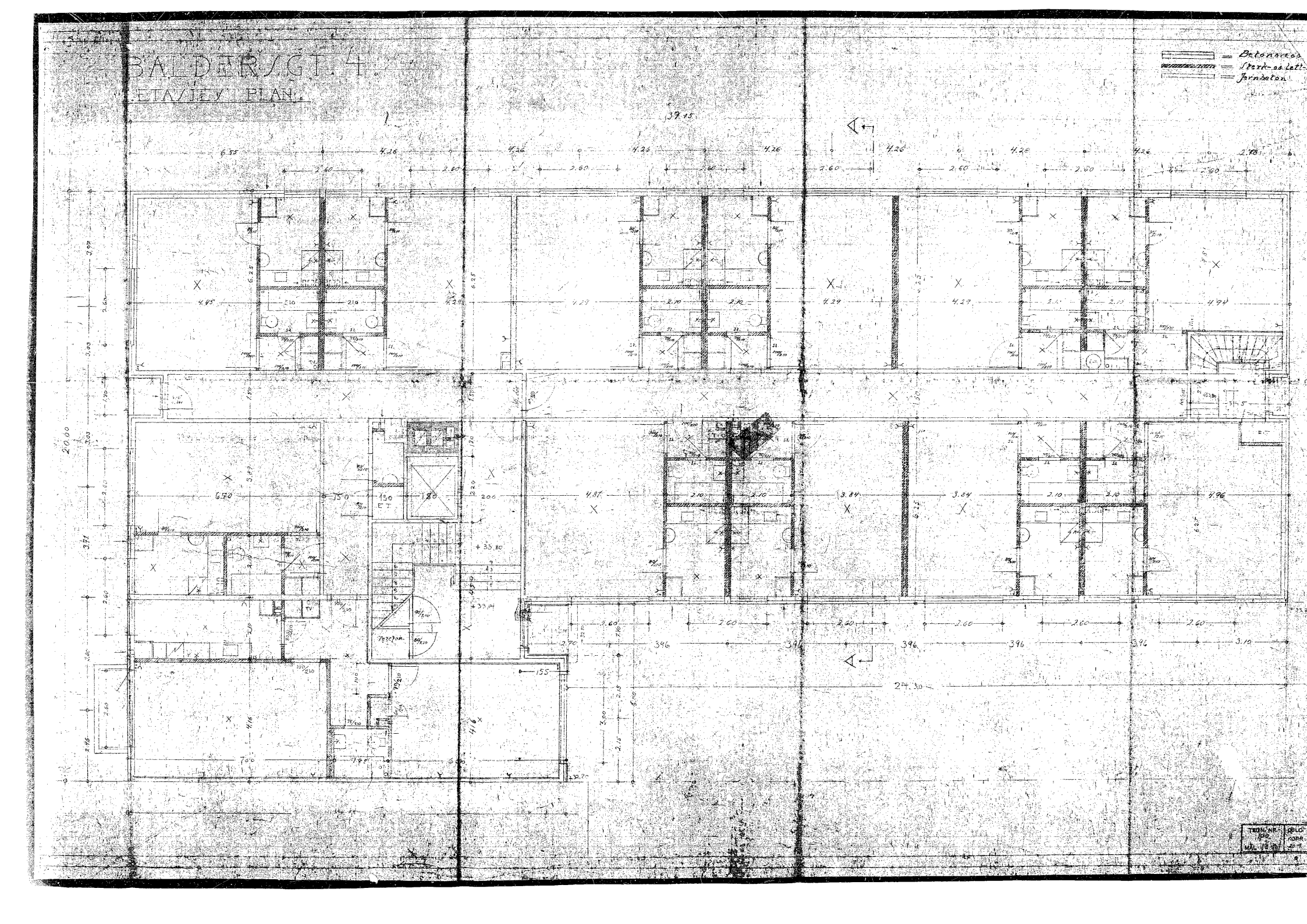
KÆLDERPLAN


DYNONIETTE
BARNEVOGNER
(EVT. VASKEFAT)
VASKEFAT
TRILLE OG TØRK
CAFÉKELLER
BADEGÆST
(INGEN ADGANG)
ingen adgang


= Betongvegg m. bimsisten (Merreco)
= Stenk- og lett-stein.
= Jernbeton
-19x
4.26
4.26
4.26
2.78
2.60
2.60
2.60
4.29
4.29
4.94
3.84
3.84
2.10
2.10
4.96
2.60
2.60
2.60
2.60
3.96
3.96
3.96
3.10
24.30

BALDERSGT. 4.

ETASJEPLAN.

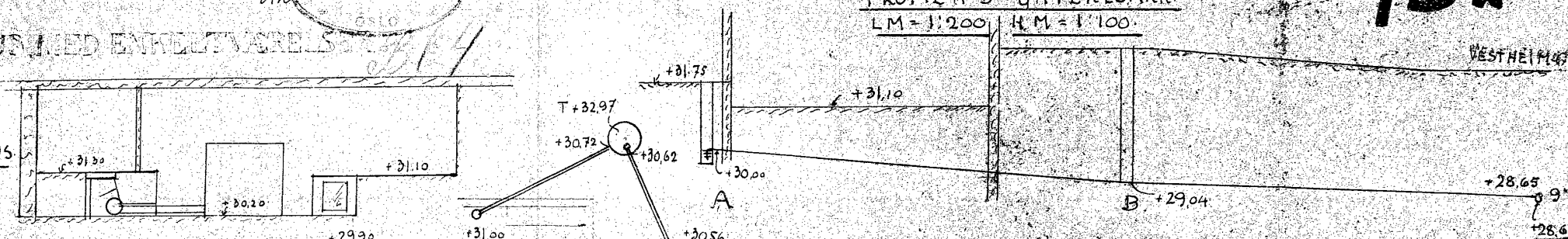


BALDERSGATE 8/1/39

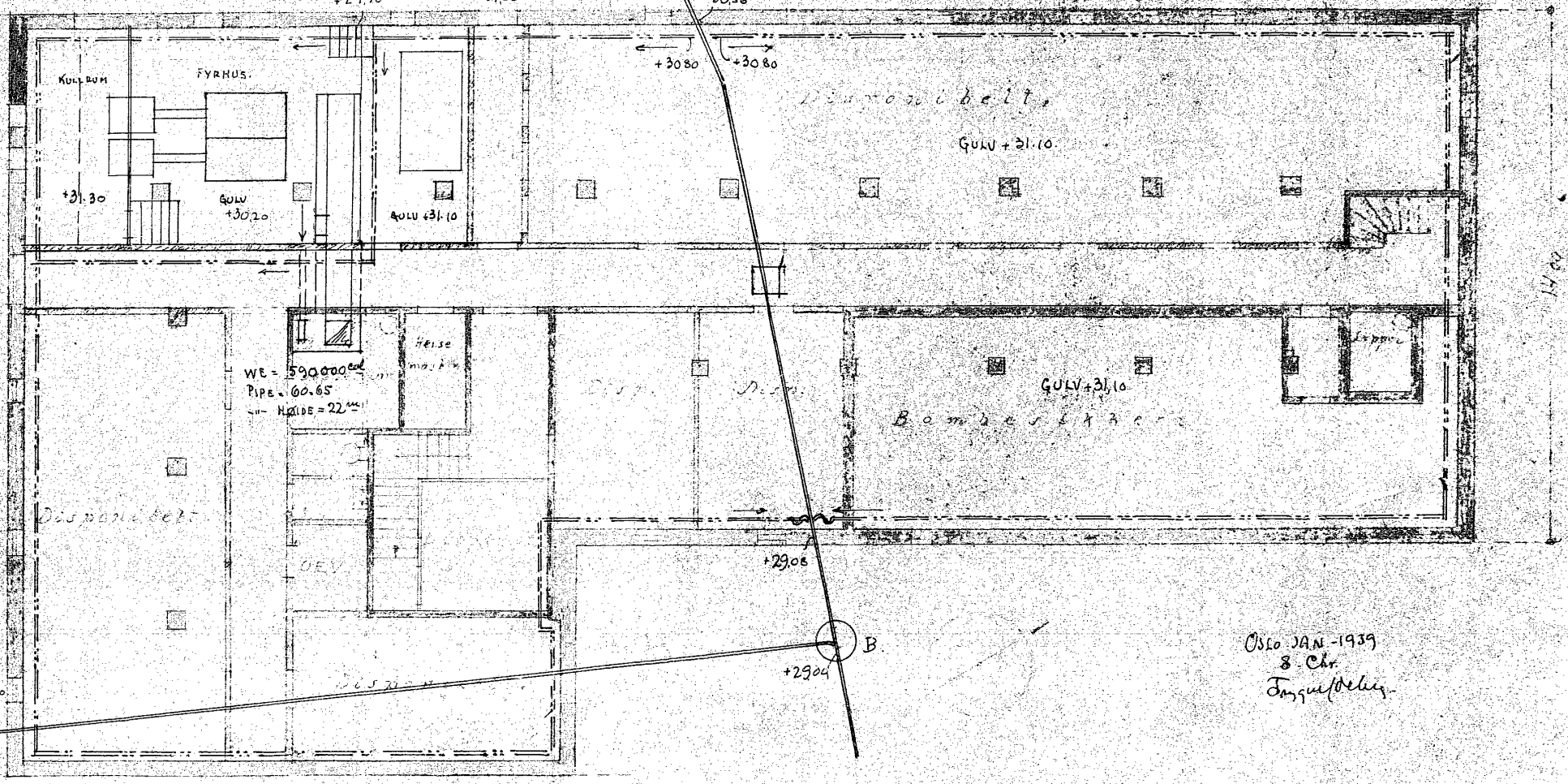
-13x

PROFIL A-B - GATEKLOAKK

LM = 1:200 HM = 1:100



OPRISS AV FYRHUS

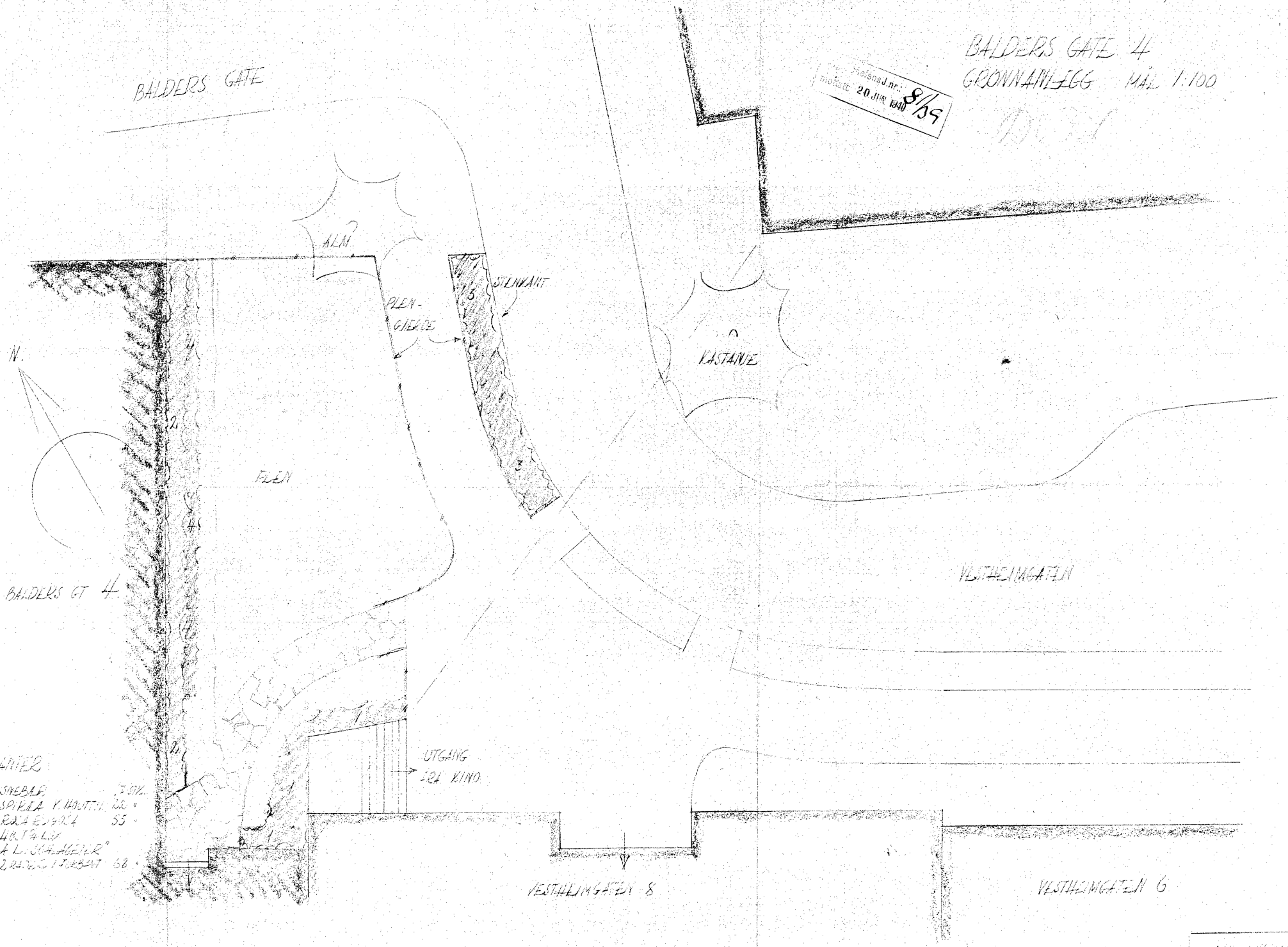


OSLO JAN -1939
S. Chr. Torgersen

TEGN. NR.	OSLO 10/1 39	R. TØNSAGER
2	KORR.	
Mål 1:100		

BALDERS GATE 4
GRØNNANLEGG MÅL 1:100

Godkjent iht. bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 8/35



PLANTER:

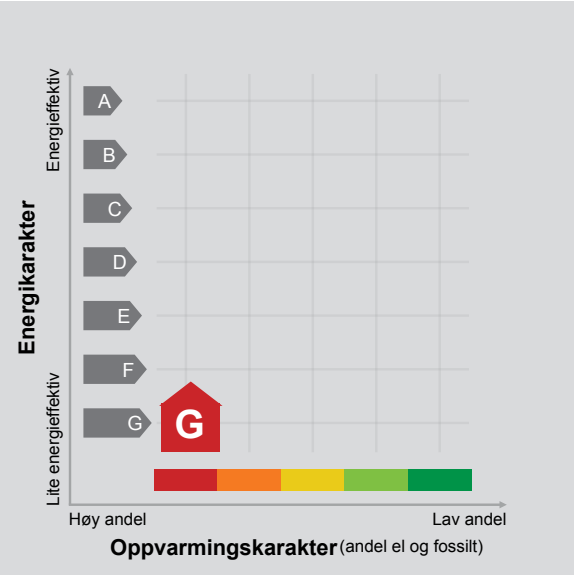
1. SNEBÆR 3 STK.
2. SPIREA V. HOLTTI 12 "
3. BUSKEVERN 55 "
4. HØYSTAUDER "A.L. SCHMELZER" 2 RADER I FORBUNT 68 "

ARKIVE HEFTE 1
OSLO 31.5.40

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Balders gate 4
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494998
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-121174
Dato	15.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Balders gate 4
Aksjebrevnr. 763-774 Orgnr. 920157386 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0262

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 47 81 10 16

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater