PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

BALDERS GATE 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

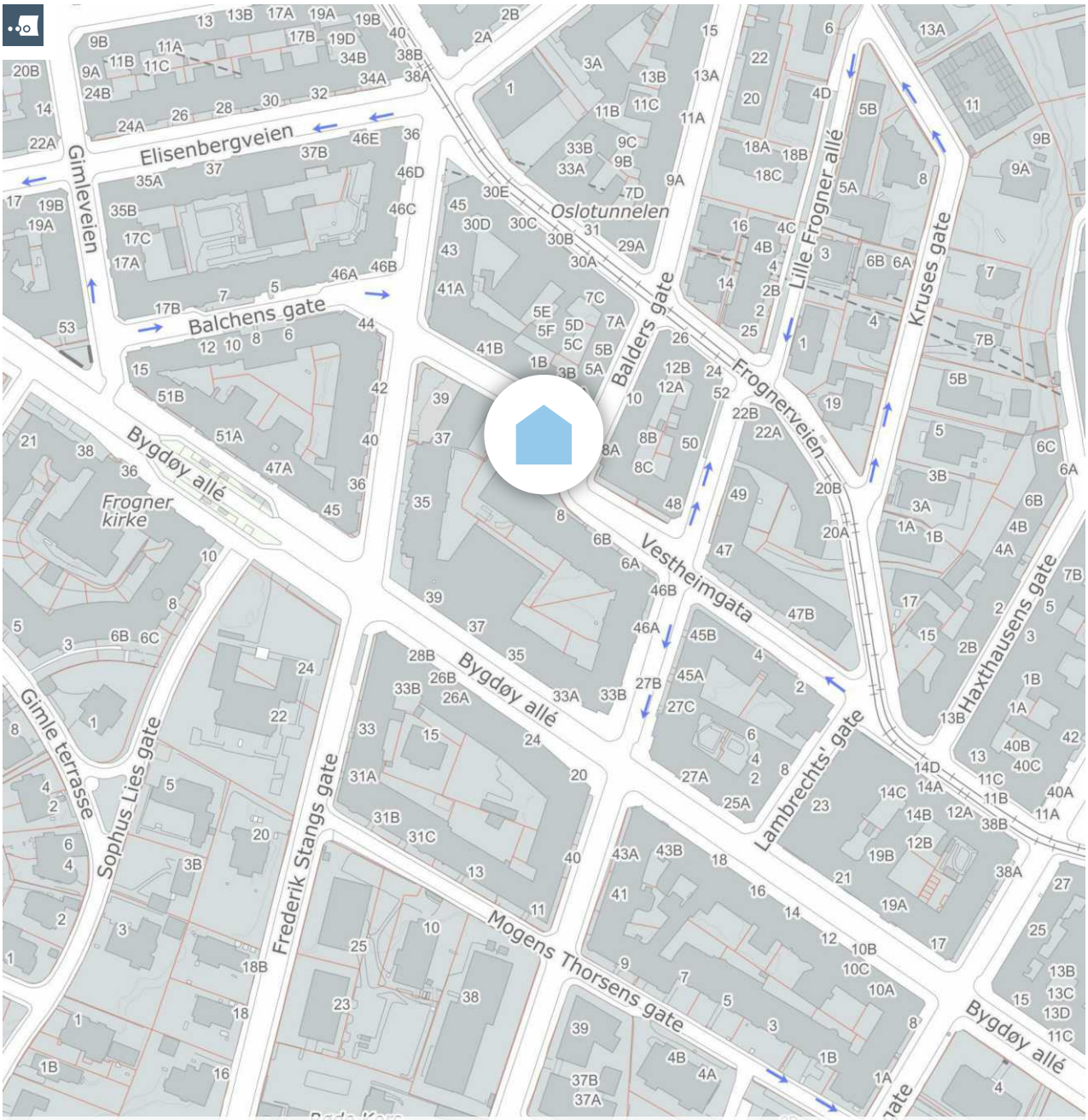
Exdok (attestert) og tegninger

Ferdigattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

BALDERS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 02.06.2026

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: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Balders gate 4, 0263 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1940

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

Verdivurdert til

6 950 000

360 900	7 310 900	104 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 358 m²	
Byggeår					1940	

Fellesutgifter	7 327
Formue	6 344
Soverom	1
Etasjer	1

Velkommen til Balders gate 4 - en stor 2-roms leilighet med sentral og tilbaketrukken beliggenhet. God standard på overflater, innredning og utstyr. Leiligheten kan bl.a. skilte med parkettgulv, malte veggoverflater i moderne fargepaletter, vestvendt balkong og en gjennomgående planløsning med mye lysinnslipp.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Balders gate 4, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 4
Aksjenummer 133-150

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1100 **Referansenummer:** RN4097

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Henrik Larsen

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Balders gate 4 ligger i et godt etablert område på Frogner. Bygdøy Allé, Frognerveien og Solli plass i nærområde med et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. For ytterligere tilbud er det også kort vei til sentrum, Aker Brygge og Bogstadveien. Det er også gangavstand til rekreasjonsområder som Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken, samt turmuligheter langs sjøen fra Bygdøy og helt til Sørenga. Offentlig kommunikasjon via buss og trikk i nærområde, og kort vei til Nasjonalteateret for tog og T-bane.

OM TOMTEN
- Hovedsakelig flat felleseiet brutto tomt på 1358 m². Adkomst via felles inngangsparti.
- Eiendommen ligger i enden av en mere moderne kvartalsbebyggelse.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- Leiligheten er en gjennomgående bolig beliggende i høy 1. etasje tilbaketrukket fra gate, med sydvestvendt balkong mot bakgård. Planløsningen er velfungerende og boligen har godt med vindusflater i oppholdsrom og gode takhøyder som er med å gi romlighet til boligen. Nyere kjøkken fra 2022.
- Leiligheten fremstår per i dag som normalt godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak, utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING
1. etg:
- Entré/ gang, omkledningsrom/ bod, Bad, Kjøkken, Stue/ spisestue med utgang balkong, Soverom.

Takhøyde:
Stue ca. 261 cm.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- El. panelovner
- Varmekabler på bad og i entré/ gangområde, samt i kjøkkenområde.

Annet:
- Porttelefon.
- Sydvestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 3 m².
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal, ca. 2 m².
- Det er fellesvaskeri i bygningen som dekkes av felleskostnadene.
- Det er heis i gården.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Boliggård i mur og betong fra 1940 oppført iht. datidens byggeskikk. Bygningen er utført i funksjonalistisk stil.
- Kjeller, og 6 boligetasjer med heis.
- Fundamenteringen er ukjent.
- Bærende yttervegger med pusset og malte flater.
- Etasjeskillere i betong.
- Flatt tak med ukjent taktekking.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i aksjeselskapet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

BOLIGAKSJESELSKAPET
AS Balders gate 4 er et boligaksjeselskap som består av 72 leiligheter og ett næringslokale.
For nærmere informasjon om aksjeselskapet anbefales kontakt med styret i gården, samt gjennomgang av årsberetning mv.
Styret i AS Baldersgate 4 har egen e-post:
balders.gate.4@gmail.com

PARKERING
Sykkelparkering i låst bakgård
Det er 10 parkeringsplasser i boligselskapet (+ 1 plass som leies av næringslokalet). Disse leies ut til beboerne. Styret har venteliste.
Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ekspedisjonsdokumenter på oppføring av bygningen. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og kan være attestert eller uattestert. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument forekommer i hovedsak på bygninger fra 1800-tallet og frem til rundt 1950.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven.
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av balkonger 10.03.2023.

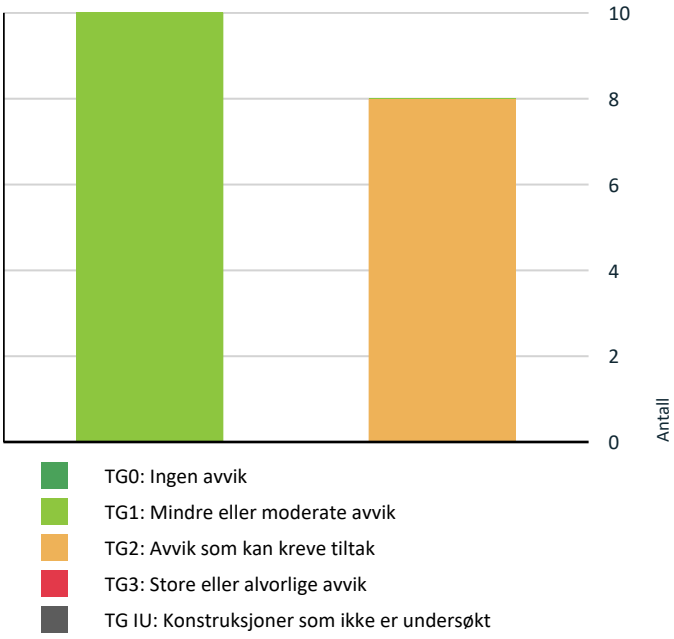
Ved original omsøkt planløsning var kjøkkenet i eget rom med omtrentlig samme plassering som i dag og det var ikke etablert innvendig bod. Videre var stuen lukket mot kjøkken og entre/ gang med vegg og dør. Endringen av planløsning vurderes ikke å være søknadspliktig såfremt det ikke er utført konstruksjonendringer eller brudd i branncelle.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

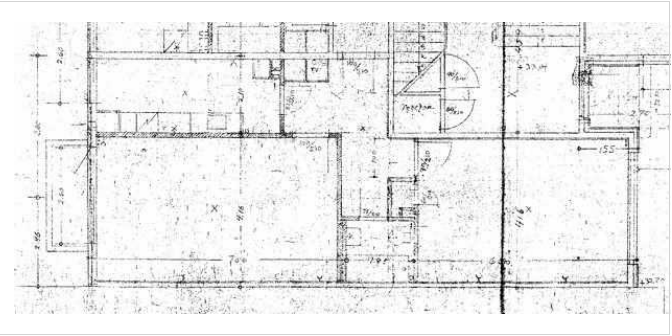
- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør i malt tre med isolerglass fra 1994. Elementene er dermed skiftet etter opprinnelig byggeår.

Normal forventet levetid for denne typen vinduer/dører er ca. 20–30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold. Bygningsdelene har passert mer enn halve levetiden og nærmer seg forventet teknisk levealder.

Vinduer fra denne perioden har generelt svakere isolerende egenskaper enn moderne vinduer etter dagens forskriftskrav.
Det ble ikke påvist punkterte glass, men det tas forbehold da det var vanskelige lysforhold på befaringstidspunktet og evt. punkterte glass lar seg ikke påvise.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
Vinduer og balkongdør har passert mer enn halve forventede levetid. Tilstanden preges av normal aldring og noe vedlikeholdsetterslep, men uten påvist funksjonssvikt på registreringstidspunktet.

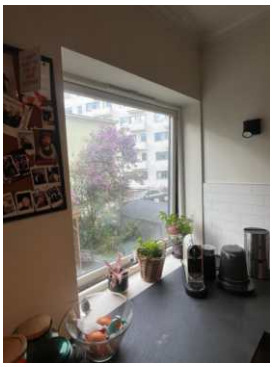
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert umiddelbare konsekvenser, og vinduer og balkongdør vurderes å fungere tilfredsstillende hensyntatt alder og bruk. Over tid må det imidlertid påregnes økt behov for vedlikehold, justering og eventuell utskifting av isolerglass ved punktering.
Det vurderes ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt. Videre oppfølging bør skje som del av normalt vedlikehold, med særlig oppmerksomhet på tegn til punktering, mekanisk slitasje og svekket tetthet.



Vindu og balkongdør sett fra utsiden



Vindu sett fra innsiden

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med malte glatte fronter. Brann- og lydklassifisert B-30/35 dB.

Tilstandsgrad: TG1 – Døren fremstår i god stand med mindre slitasje, hensyntatt alder. Døren har tilfredsstillende funksjon uten registrerte avvik.



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sydvestvendt overdekket balkong med utgang fra stue i betongkonstruksjon, ca. 3 m². Overliggende tremmedekke i tre. Rekkverk i lakkert stål.

Tilstand og funksjon:
Konstruksjonen er godt vedlikeholdt og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik av betydning er registrert.



Balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av eikeparkett i oppholdsrom.
Vegger og himlinger har malte overflater.

Målte takhøyde (stikkprøve):
Stue ca. 260 cm
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og normale toleranser.

Vurdering:
Overflatene fremstår som funksjonelle med normal bruks- og aldersslitasje. Mindre knirk i parkett, merker, sår, ujevnheter, skruehull og glipper vurderes som kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuell vurdering og normal bruksstandard uten vesentlige avvik.



Overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som betongdekke.

I henhold til NS 3600 vurderes kun høydeforskjeller og planavvik i ferdig gulvoverflate.
Bærende konstruksjon, dekkeoppbygging og isolasjonsløsning inngår som del av byggets konstruksjon og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Det er gjennomført nivåkontroll gjennom hele leiligheten ved horisontal måling (linjelaser) på tilgjengelige gulvflater.

Kontrollerte rom og måleresultater:
Stue/gang/ soverom:
- Målelengde ca. 14 m
- 2 m: planavvik ca. 9 mm
- Midt gulv: planavvik ca. 11 mm
- Samlet flate: planavvik ca. 7 mm

I henhold til NS 3600 er akseptkriteriet maksimalt:
10 mm avvik på 2 m målelengde
15 mm samlet nivåforskjell innenfor samme rom

Måleresultatene i de kontrollerte rommene ligger innenfor disse grenseverdiene. Det er ikke registrert nivåforskjeller mellom rom.
Tilstandsgrad: TG 1
Målbare planavvik innenfor akseptkriterier. Tiltak anses ikke nødvendig.

Forbehold:
Det tas forbehold om at det ved senere kontrollmålinger kan avdekkes planavvik i samme rom og/eller i øvrige rom som ikke har vært gjenstand for måling ved denne befaringen. Avvik kan variere som følge av målemetode, målepunkt og naturlige variasjoner i konstruksjonen, herunder setninger, materialegenskaper og normal aldring.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
– Dørene bærer preg av bruksslitasje og har delvis redusert brukerfunksjon sammenlignet med dagens standard.

Tilstandsrapport

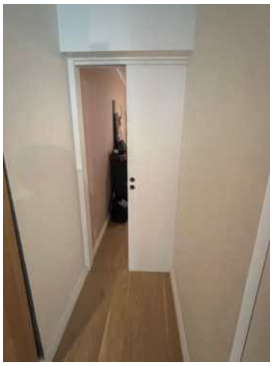
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Redusert brukerfunksjon og økt behov for vedlikehold og justeringer.

For å lukke avviket anbefales det at dører med begrenset funksjon og/eller markert slitasje justeres, rehabiliteres (maling, beslag, hengsler, tilpasning) eller skiftes ut til nye dører tilpasset ønsket standard.



Skyvedør til bad



Skyvedør til soverom

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad, med ukjent etableringsår. Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Himlingen består av malt flate.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av overflatene.

Vurdering:
Det ble ikke registrert større avvik ved flislagte vegger.
Himlingen fremstår uten synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fukt.
Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder.

Tilstandsgrad: TG1
- Det er ikke avdekket vesentlige avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer i henhold til tiltenkt bruk.

Merknad:
Alder i seg selv vurderes ikke som avvik under dette punktet, da dette er ivaretatt gjennom øvrige delområder i rapporten.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser og rommet har elektriske varmekabler.
Fallforholdene er kontrollert. Det er målt et samlet fall mot slukene på under 1:100
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskel er målt til ca. 10 mm.

Vurdering:
Fallforholdene mot sluk vurderes som svake sammenlignet med dagens anbefalinger, hvor det normalt stilles krav til større fall for å sikre effektiv avrenning. Den målte høydeforskjellen ved dørterskel er også lavere enn anbefalt nivå.
Løsningen fremstår som bruksmessig funksjonell, men gir redusert sikkerhet mot vannsig og oppstuving ved vannpåvirkning. Forholdet vurderes som et avvik fra ønsket standard, selv uten påviste skader eller fuktforhold på befaringstidspunktet.
Ved dusjtesting renner vann til sluk utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad:TG2 – Avvik som kan medføre konsekvenser.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av:
- begrenset fall i- og utenfor dusjsone
- manglende membranoppbrett ved terskel
- samlet redusert lekkasjesikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal bruk i dusjsone fungerer som forutsatt
Økt risiko for vannansamling utenfor dusjsone
Risiko for lekkasje til tilstøtende rom ved uhell eller svikt i sluk

Tiltak:
Etablering av tilstrekkelig lekkasjesikring ved terskel bør påregnes
Forbedring av fallforhold vurderes ved oppgradering av våtrommet

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk på gulv uten påvist klemring for membran.
Det er påvist hjelpesluk i dusj av plast.
Ukjent tettesjikt.

Vurdering:
Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringstidspunktet.
Tettesjikt/membran er ikke synlig og lar seg ikke påvise visuelt, inkludert overgang mellom sluk og membran. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen likevel som en risikokonstruksjon. Tettesjiktets funksjon kan kun vurderes ved destruktive undersøkelser, som vil skade eksisterende overflater.

Levetidsbetraktning
Normert forventet teknisk levetid for membran og tettesjikt i våtrom er ca. 20–25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2- Ukjent og udokumentert tettesjikt tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller fuktskader per inspeksjonstidspunkt. Det foreligger imidlertid økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og sluktilkoblinger grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket:
For å lukke avviket fullt ut må tettesjikt og overgang mot sluk fornyes i henhold til gjeldende regelverk og bransjenormer.
Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før totalrehabilitering av våtrommet, med mindre det oppstår konkrete tegn til svikt.



Sluk på gulv



Hjelpesluk av plast i dusjsone



Sluk

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt porselensservant og ett- greps blandearmatur, planlimt speil på vegg, dusjhjørne med dusj blandebatteri og dusjstang på vegg med håndusj, buede dusjdører i herdet glass, gulvmontert wc, nisje med opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering:
Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert forhold som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert sanitærutstyr og innredning. Det er registrert normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Merknad:
Dusjdører tar i gulv.

Tilstandsgrad: TG 1- Innredninger og utstyr fungerer iht. tiltenkt bruk.

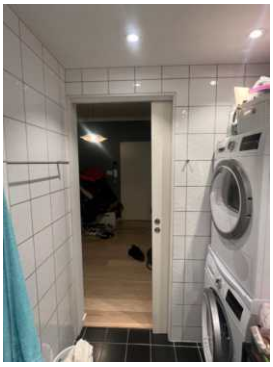
Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Baderomsservant



Opplegg vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i himling, og med tilluftsventil i vegg.

Forbehold:
- Det er ikke verifisert hvor avtrekkskanalen ledes. Det antas at denne er tilknyttet felles luftekanal/pipeløp i bygningen, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om det kan være etablert avtrekksløsning, fremstår avtrekksfunksjonen som begrenset ved befaring. Funksjonen kan derfor ikke dokumenteres som tilfredsstillende for rommet. Våtrom forutsettes å ha effektiv luftutskifting for å håndtere fuktbelastning.

Begrenset avtrekk medfører redusert uttørkingsevne og kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte forhold.
Forholdet vurderes som et avvik med behov for tiltak, uten at det er påvist skade. Tilstandsgrad: TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Begrenset ventilasjon kan over tid medføre redusert luftutskifting og uttørkingsevne, noe som kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.
- Tiltak bør vurderes ved oppgradering av badet eller ved tegn til fuktproblemer.

Tiltak for å lukke avviket:
- Etablering av mekanisk avtrekk til det fri, kombinert med fungerende tilluftsløsning.

Merknad:
- Etablering av mekanisk avtrekk kan være teknisk krevende i eldre bygårder. Det kan foreligge begrensninger i boligselskapets vedtekter for etablering av mekanisk avtrekk. Eventuelle tiltak må avklares med styret før evt. gjennomføring.



Ventil i vegg under servant



Ventil i himling over vaskemaskin

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Utførelse av hulltaking ville kreve vesentlige inngrep i konstruksjonen.

Som alternativ undersøkelsesmetode er det utført punktvis fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt utover lave til normale verdier, hensyntatt rommets bruksbelastning.

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk, og gir ikke full sikkerhet for tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet rundt fuktforhold i skjulte konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist symptomer på fukt eller skader, representerer forholdet en forhøyet risiko sammenlignet med løsninger som lar seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert tegn til fuktskader på inspeksjonstidspunktet. Begrenset kontrollmulighet innebærer imidlertid risiko for at eventuell fukt eller begynnende skade i skjulte konstruksjoner ikke avdekkes.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Forholdet bør følges over tid. Tilliggende konstruksjoner, tettesjikt og slukløsning bør vurderes kontrollert og eventuelt rehabilitert i forbindelse med framtidig oppgradering eller totalrehabilitering av våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsmessig nyere kjøkkeninnredning fra 2022. Innredningen har glattlakkerte fronter med integrert stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/ fryseskap. Laminert benkeplate med nedfelt kum og ett-greps blandearmatur med uttrekkbar dusjfunksjon og nedfelt keramisk koketopp. Backsplash belegg på vegg over benkeplate. Belysning under overskap.

Det er påvist lekkasjesikring under kum, samt komfyrvakt iht. krav på etableringstidspunktet.

Merknad:
Komfyrvakten var ikke i bruk på befaringstidspunktet. Det er viktig at denne er aktivisert da den er et brannforebyggende tiltak.

Tilstandsgrad: TG1
Kjøkkenet fremstår som velfungerende og med lite bruksslitasje

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Kjøkken

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

- Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i overskap over kokesonen. Utkast over overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2- Avtrekk fra kjøkken er basert på omluft med kullfilter og har ikke direkte avkast til det fri som utløser TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Det kan oppstå lukt og redusert kvalitet på inneluft ved matlaging på koketopp.

For å lukke avviket:
- Etablere kjøkkenvifte med avtrekk ut til det fri via gårdens luftepiper eller yttervegg, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg grunnet vernehensyn eller andre begrensninger i sameiets vedtekter ell. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
- Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.



Avtrekksvifte skjult i overskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannledninger hovedsakelig utført i kobber og metall, dels fra byggeåret. Det er registrert nyere kobber- og metallrør i forbindelse med senere oppgraderinger på kjøkken og bad.

Vannrørsanlegget er i stor grad skjult i konstruksjoner, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, vedlikehold eller eventuelle tidligere utskiftninger.

Aldersvurdering:
Skjult vannrørsanlegg vurderes som eldre. For kobber- og metallrør er normert teknisk levetid normalt ca. 30–50 år, men levetiden kan være både kortere og vesentlig lengre avhengig av vannkvalitet, utførelse, drift og belastning.
Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Med unntak av nyere rør i forbindelse med etablering av nytt kjøkken, så er boligens røranlegg udokumentert, har ukjent alder og er delvis skjult, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll og vurdering av teknisk tilstand, noe som gir økt risiko.

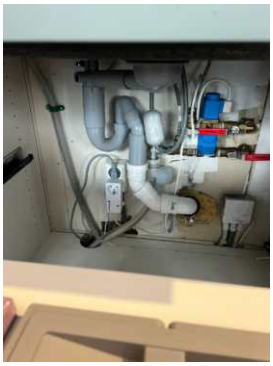
Tilstandsgrad: TG2 – Avviket gir grunnlag for økt tilstandsgrad som følge av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke observert lekkasjer eller symptomer på akutt svikt per inspeksjonstidspunkt. Alderssvekkelser innebærer imidlertid økt risiko for lekkasje eller rørbrudd over tid.

Det anbefales:
- jevnlig visuell kontroll av synlige rørføringer
- aktsomhet ved fremtidige inngrep eller ombygginger
- å planlegge for fremtidig utskifting av deler av anlegget.

Ved rehabilitering av våtrom bør vannrør vurderes utskiftet til moderne rør□i□rør□system frem til felles rørnett.



Nyere vann- og avløp under kjøkkenkum tilknyttet eldre røropplegg



Vann- og avløp under baderomsservant



Rør i omkledningsrom/ bod

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler, og lufting via vinduer. På kjøkkenet er det installert en resirkulerende kjøkkenvifte med kullfilter med utkast i rommet.

- Ventilasjonsløsningen er i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet og vurderes som funksjonell hensyntatt byggeåret. Naturlig ventilasjon fordrer at lufteventiler ikke er avstengte da dette vil før til utilfredsstillende luftutveksling i boligen.

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk ut til det fri fra kjøkken, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.

Tilstandsgrad: TG1- Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Merknad:
- Dagens ventilasjonsprinsipp vil ikke kunne sammenlignes med dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i bygningen.

Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer tilfredsstillende med hensyn til temperatur og trykk på befaringstidspunktet.

Selve varmtvannsanlegget, herunder varmtvannstank, teknisk aggregat, styringssystem og hovedledninger, er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget. For opplysninger om alder, vedlikehold, servicehistorikk eller teknisk tilstand henvises til boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
Vurderingen er basert på kontroll av levert funksjon i leiligheten og gjelder ikke teknisk tilstand på felles varmtvannsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

- El. skap med aut. sikringer montert i felle trappegang.
- Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer med beslag rundt sikringer. Det er ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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?
   Ja

   Alle el. arbeider utført i eiers botid er dokumentert med Samsvarserkæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.
- Dokumentasjon i el. skap indikerer korrekt utførelse og dokumentasjon iht. krav, men feil kan oppstå over tid.
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.



Aut. sikringer i felles el. rom.



Kursfortegnelse

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS
Boligen ivaretar generelle krav til HMS gjennom installert brannslokkeutstyr, røykvarslere og tilfredsstillende rømningsveier fra oppholdsrom. Det er ikke registrert åpenbare HMS-risikoer ved befaringstidspunktet.

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger i 1. etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Ras- og skredfare:
- I flg. NVE´S aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområder for jordskred- og flom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

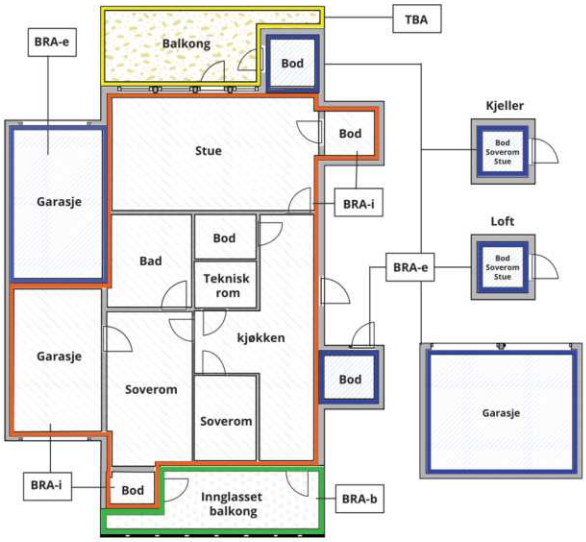
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	70			70	3
Andre etasjer bod i fellesareal		2		2	
SUM	**70**	**2**			**3**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré/ gang, bad, kjøkken, stue/ spisestue, omkledningsrom/ bod, soverom		
Andre etasjer bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA□e
- Kjellerbod ca. 2 m².

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten. Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ekspedisjonsdokumenter på oppføring av bygningen. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og kan være attestert eller uattestert. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument forekommer i hovedsak på bygninger fra 1800-tallet og frem til rundt 1950.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven.
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av balkonger 10.03.2023.

Ved original omsøkt planløsning var kjøkkenet i eget rom med omtrentlig samme plassering som i dag og det var ikke etablert innvendig bod. Videre var stuen lukket mot kjøkken og entre/ gang med vegg og dør. Endringen av planløsning vurderes ikke å være søknadspliktig såfremt det ikke er utført konstruksjonendringer eller brudd i branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er etablert nytt kjøkken i 2022, med nytt el. anlegg til kjøkken med ny montert underfordeling I boden ved siden. Trukket tilførsel ledning fra sikringsskap i gangen til
underfordeling i boden. Lagt tilførsler til kjøkken, kobling av hvitevarer. Monterte komfyrvakt og lys til kjøkken og el. arbeider i den forbindelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Henrik Larsen	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
As Baldersgate 4

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
112/Baldersgate 4 AS	920157386	112	USBL	Claire Elizabeth Gaudsmith og Henrik Larsen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
133-150	112

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang inn fra fortau i offentlig gate.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

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

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Meglerbrev	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	01.06.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2026	- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

PERSONVERN

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/RN4097

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

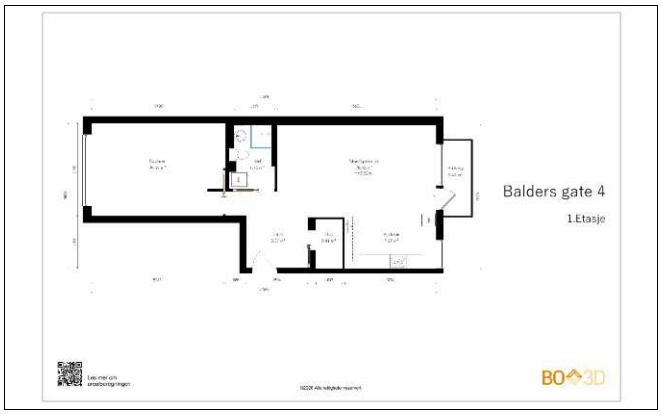
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

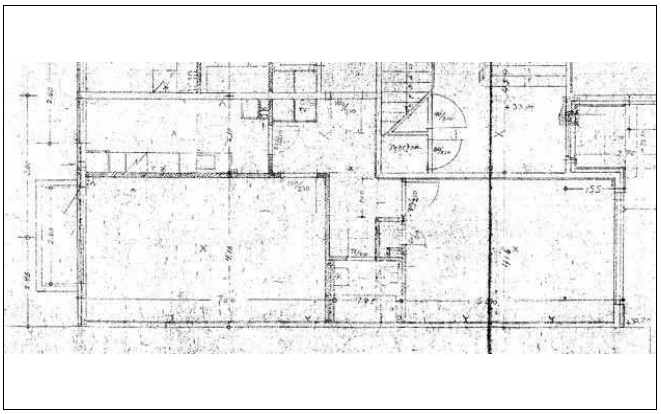
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



Dagens planløsning



Original planløsning



Heis



Bod i fellesareal

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260173
Addresse	Balders gate 4		
Postnr.	0263	Sted	OSLO
Selgers navn	Henrik Larsen		
Selgers navn	Claire Elizabeth Gaudsmith		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H L
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny termostat til varmekabler. Ble installert av SpotOn i mai 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, risikovurdering, samsvarserklæring, sluttkontroll

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble installert ny vask og nytt rørsystem for vasken, Ble da også installert waterguard. Arbeidet ble utført i april 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
H L
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Aksjelaget pusset opp fasaden av bygget og alle balkongene i 2022/2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, styret har den dokumenasjonen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap ble installert i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2022. Det gamle sikringsskapet hadde ikke mulighet til å verken øke amper eller legge til nye kurser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oversikt over arbeid, faktura, risikovurdering, sluttkontroll, samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ble undersøkt av elektriker i forbindelse med bygging av nytt sikringsskap.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

N/A

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Henrik Larsen*

Signert av *Claire Elizabeth Gaudsmith*

Initialer selger:
H L
C E

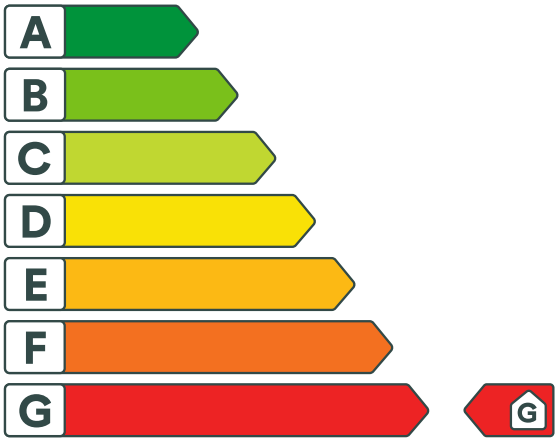
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Balders gate 4, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303184**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494998**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **430,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **430,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 691 kWh**

Balders gate 4, 0263 OSLO

Detaljering

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

Balders gate 4, 0263 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Baldersgate 4 AS		**Vår ref.:**	824/112	**Fødselsdato eier:**	05.10.1994
Balders gate 4		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	11.05.1995
0263 OSLO		**Eiere:**	Henrik Larsen, Claire Elizabeth Gaudsmith		
Organisasjonsnr:	920 157 386	**Aksje:**	133-150	**Aksjeboenhetsnr:**	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 327**

Felleskostnader:	Avdrag Dnb lån	586
	Felleskostnader	5 100
	Renter Dnb lån	1 586
Tilleggsytelser:	Bredbånd	55

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	360 922	Gjeld siste årsoppg.:	362 728
Klient ajourf. lån:	16 783 019,58	Klient gj. s. årsoppg.:	16 867 035

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366412399, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 27.05.2026: 16 783 020

Andel av saldo: 360 922

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	362 728	Andre inntekter:	270
Annen formue:	6 344	Utgifter:	20 483		

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

7: Pålydende

Pålydende:	112	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	133-150	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	1

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: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		

Boligopplysninger:

Baldersgate 4 AS	**Vår ref.:**	824/112	**Fødselsdato eier:**	05.10.1994
Balders gate 4	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	11.05.1995
0263 OSLO	**Eiere:**	Henrik Larsen, Claire Elizabeth Gaudsmith		

Organisasjonsnr: 920 157 386

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
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.

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



INNKALLING 2025

Baldersgate 4 AS

Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00
Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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: Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4
- 5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser
- 5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlem 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Vedtektsendringene krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Endring av vedtektene godkjennes.

5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser med 20% fra 01.07.25.

Forslag til vedtak: Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser økes med 20% fra 01.07.25.

5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett på faktura til fellesutgifter. Dette for å kunne dokumentere andelen av kostnadene, da flere aksjonærer har internett inkludert i avtale med arbeidsgiver.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å innhente og distribuere dokumentasjon som viser at internett er inkludert i borettslagets felleskostnader. Dette kan være i form av faktura, kontrakt med leverandør, eller annen bekreftelse fra forretningsfører, samt eventuelt et estimat på internettkostnadens andel av månedlige

fellesutgifter per leilighet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe (ikke på valg)
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre (på valg)
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (ikke på valg)
Styremedlem, Christine Marie Aanesland (på valg)
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten (på valg)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.Kandidater er Kari Astad og Sverre Thomas Jahre.Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Kari Astad og Sverre Thomas Jahre velges for to år.

6.2 Valg av varamedlem 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**393 356**	**47 607**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	141 825	-2 405 658
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-273 701	2 751 407
B. Årets endring disponible midler	**-131 875**	**345 749**
C. Disponible midler	**261 481**	**393 356**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	436 279	590 605
Kortsiktig gjeld	-174 798	-197 249
C. Disponible midler	**261 481**	**393 356**

Boligaksjeselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som selskapet har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Baldersgate 4 AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 707 144	3 343 231	3 644 252	4 069 415
Leie forretningslokaler	1	47 453	47 453	76 000	47 453
Sum driftsinntekt		**3 754 597**	**3 390 684**	**3 720 252**	**4 116 868**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 674	720	0	0
Sum driftsinntekt		**10 674**	**720**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 765 271**	**3 391 404**	**3 720 252**	**4 116 868**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	120 000	100 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		374 262	548 549	570 000	420 000
Kostnad eiendom/lokale	5	424 649	415 612	450 836	503 982
Kommunale avgifter/renovasjon		502 768	438 090	502 086	566 833
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	53 475	10 295	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 953	28 442	2 501	3 500
Reparasjon og vedlikehold	8	189 603	2 623 109	143 679	344 170
Revisjonshonorar		7 478	7 141	6 420	6 587
Forretningsførerhonorar		161 197	152 939	161 262	167 273
Andre honorar	9	2 719	12 938	1	0
Kontorkostnad		0	9 691	5 000	3 000
TV/bredbånd		421 672	388 840	424 568	438 397
Kontingent og gave		420	0	0	0
Forsikring		347 939	296 120	347 942	407 000
Andre kostnader		15 234	9 225	4 501	9 500
Sum kostnad		**2 647 288**	**5 055 090**	**2 758 896**	**3 011 342**
DRIFTSRESULTAT		**1 117 983**	**-1 663 686**	**961 356**	**1 105 526**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 302	31 114	0	0
Rentekostnad		991 460	773 086	907 789	980 563
Netto finansposter		**976 157**	**741 972**	**907 789**	**980 563**
Årsresultat		**141 825**	**-2 405 658**	**53 567**	**124 963**
Overført til/fra annen egenkapital		141 825	-2 405 658	0	0
Sum overføringer		**141 825**	**-2 405 658**	**0**	**0**

Balanse 2024 Baldersgate 4 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 293 250	1 293 250
Sum anleggsmidler		**1 293 250**	**1 293 250**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 198	29 526
Kundefordringer		11 117	13 416
Andre kortsiktige fordringer		10 779	8 455
Forskuddsbetalte kostnader		198 290	192 111
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		194 894	347 096
Sum omløpsmidler		**436 279**	**590 605**
SUM EIENDELER		**1 729 529**	**1 883 855**

Balanse 2024 Baldersgate 4 AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 706 049	-15 847 875
Sum opptjent egenkapital		**-15 706 049**	**-15 847 875**
Sum egenkapital	**10**	**-15 605 249**	**-15 747 075**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	17 159 980	17 433 681
Sum langsiktig gjeld		**17 159 980**	**17 433 681**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	3 257
Leverandørgjeld		130 801	140 329
Påløpne renter		5 392	7 508
Annen kortsiktig gjeld		38 606	46 155
Sum kortsiktig gjeld		**174 798**	**197 249**
Sum gjeld		**17 334 779**	**17 630 930**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 729 529**	**1 883 855**
Pantstillelser	12	17 159 980	17 433 681

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Christine Marie Aanesland
Styremedlem

Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres 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 på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 296 758	2 135 292
3609 Leie parkering	144 858	121 458
3650 Innkrevde felleskostn. renter	984 940	752 108
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	280 588	334 373
3605 Leie forretningslokaler	47 453	47 453
Sum	**3 754 597**	**3 390 684**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	10 674	720
Sum	**10 674**	**720**

Konto 3990: Gjelder leie for lagerlokale i kjeller.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**136 920**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 293 250
Årets tilgang :	0
Årets 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
Anskaffelsesår :	1940
Antatt levetid i år :	

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 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

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	269 643	249 587
6340 Heisalarm	7 179	6 526
6360 Annet renhold	4 031	12 456
6361 Fast renhold	105 023	101 430
6364 Matteleie	9 068	7 485
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 304	21 696
6392 Containerleie/tømming	12 401	16 432
Sum	**424 649**	**415 612**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	47 288	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6490 Andre leiekostnader	0	4 357
Sum	**53 475**	**10 295**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 892
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 953	24 551
Sum	**8 953**	**28 442**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	64 528	35 146
6603 Vedlikehold elektro	0	40 559
6611 Vedlikehold heiser	54 755	49 754
6616 Vedlikehold vaskeri	7 519	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 552	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	42 640
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	123 913
6643 Glassarbeid/Vindu	0	35 900
6648 Vedlikehold dører og porter	14 250	43 996
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	2 241 201
Sum	**189 603**	**2 623 109**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 719	12 938
Sum	**2 719**	**12 938**

Note 10 - 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	-15 847 875	141 826	-15 706 049
Sum opptjent egenkapital	**-15 847 875**	**141 826**	**-15 706 049**
Sum egenkapital	**-15 747 075**	**141 826**	**-15 605 249**

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Finansiering vedl. fasader, balkonger, mm
Lånenummer:	**16366412399**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	17 750 000
Lånesaldo 01.01:	17 433 681
Avdrag i perioden:	273 701
Lånesaldo 31.12:	**17 159 980**
Saldo 5 år frem i tid:	15 528 856

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366412399	5	369 029	1 845 145
	1	344 545	344 545
	10	241 454	2 414 540
	25	236 771	5 919 275
	20	222 662	4 453 240
	11	198 475	2 183 225

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	17 159 980	17 433 681
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 159 980**	**17 433 681**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 293 250**	**1 293 250**

Boligselskapets bokførte 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.)	28.03.2025
Styremedlem	Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Christine Marie Aanesland (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Sverre Thomas Jahre (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

PENNEO

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Baldersgate 4 AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem, Christine Marie Aanesland
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

Styret i Baldersgate 4 AS består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Baldersgate 4 AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Baldersgate 4 AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 920157386

Baldersgate 4 AS består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Baldersgate 4 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586986. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Baldersgate 4 AS bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har også i 2024, med god hjelp av vaktmester, rutinemessig fulgt opp at korridorer, inngangspartier og andre fellesarealer holdes rene (pga allergier og generell trivsel), fri for hensatt materiell (potensiell brannfare) og fri for fysiske hindringer i korridorene (potensielle hindringer ved eventuell evakuering).

Årlig test av brannalarm foretatt.

Branndetektorene i hver etasje er blitt inspisert, og plan lagt for å skifte dem ut.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i AS Balders gate 4 i 2024, de fleste på Teams. Styret har hatt utstrakt dag-til-dag behandling av mindre og oppdukkende saker via e-post og sms.

Den største saken som er blitt gjennomført er fase 2 av utskiftning av vinduer/balkongdører for aksjonærer som ønsket å få dette gjennomført. Fase 1 ble foretatt ifm oppussing av fasaden i 2022.

Sportsrom/sykkelbod i kjelleren ble ryddet og rengjort.

Renhold og boning har vært utfordrende, da leverandør har vært underbemannet. Avtalen med leverandør ble sagt opp ved årsskiftet 2024/2025 og erstattet av et nytt firma.

Snebrøyting og strøing i bakgården var mangelfull vinteren 2023/2024. For alle praktiske formål fikk vi ikke de tjenestene vi betalte for, og avtalen ble derfor sagt opp. Deler av innbetalt beløp for avtalen ble tilbakebetalt fra leverandør. Brøyting og strøing ble i stedet foretatt av vaktmester, og i fremtiden vil han stå for denne tjenesten.

Det har i 2024 vært tre tilfelle av vannlekkasjer mellom leiligheter. Årsakene har vært mangelfullt håndverk og feil materiellkvalitet i forbindelse med oppussing av bad. Over tid har denne kombinasjonen ført til at vann er kommet ut i bygningsstrukturen. Å forsøke å spare penger ifm oppussing av våtrom er aldri lønnsomt i det lange løp.

Styret har brukt mye tid på å følge opp aksjonærer som får pusset opp leilighetene sine, da hensatt overskudds- og oppussingsmateriell i korridorer/fellesarealer til tider har vært et problem. Styret minner om at husordensregler og vedtekter skal følges, og at hver og en tar hensyn til øvrige beboere. Aksjonærer som har pusset opp leiligheter før de har flyttet inn, er blitt anmodet om å holde daglig oppsyn med sine håndverkere og sørge for at oppussing er til minst mulig sjenanse for naboene.

En større innsats i 2025 vil være utskiftning av brannsensorer i fellesarealer da disse er tett på forventet driftstid.

Terrazzo-belegget i baktrappen bør renses og overflatebehandles. Av budsjettmessige årsaker må arbeidet utsettes til 2026.

Vi har tidvis utfordringer med støy fra oppussing og høy musikk. Styret håndterer sakene løpende, men minner igjen om husordensreglene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Baldersgate 4 AS

Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00
Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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: Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4
- 5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser
- 5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlem 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Para. 6.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Vedtektsendringene krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtaksendring:

Para. 6.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Endring av vedtektene godkjennes.

5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser med 20% fra 01.07.25.

Forslag til vedtak: Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser økes med 20% fra 01.07.25.

5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett på faktura til fellesutgifter. Dette for å kunne dokumentere andelen av kostnadene, da flere aksjonærer har internett inkludert i avtale med arbeidsgiver.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å innhente og distribuere dokumentasjon som viser at internett er inkludert i borettslagets felleskostnader. Dette kan være i form av faktura, kontrakt med leverandør, eller annen bekreftelse fra forretningsfører, samt eventuelt et estimat på internettkostnadens andel av månedlige fellesutgifter per leilighet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe (ikke på valg)
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre (på valg)
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (ikke på valg)
Styremedlem, Christine Marie Aanesland (på valg)
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten (på valg)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.Kandidater er Kari Astad og Sverre Thomas Jahre.Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Kari Astad og Sverre Thomas Jahre velges for to år.

6.2 Valg av varamedlem 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**393 356**	**47 607**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	141 825	-2 405 658
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-273 701	2 751 407
B. Årets endring disponible midler	**-131 875**	**345 749**
C. Disponible midler	**261 481**	**393 356**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	436 279	590 605
Kortsiktig gjeld	-174 798	-197 249
C. Disponible midler	**261 481**	**393 356**

Boligaksjeselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som selskapet har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Baldersgate 4 AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 707 144	3 343 231	3 644 252	4 069 415
Leie forretningslokaler	1	47 453	47 453	76 000	47 453
Sum driftsinntekt		**3 754 597**	**3 390 684**	**3 720 252**	**4 116 868**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 674	720	0	0
Sum driftsinntekt		**10 674**	**720**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 765 271**	**3 391 404**	**3 720 252**	**4 116 868**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	120 000	100 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		374 262	548 549	570 000	420 000
Kostnad eiendom/lokale	5	424 649	415 612	450 836	503 982
Kommunale avgifter/renovasjon		502 768	438 090	502 086	566 833
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	53 475	10 295	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 953	28 442	2 501	3 500
Reparasjon og vedlikehold	8	189 603	2 623 109	143 679	344 170
Revisjonshonorar		7 478	7 141	6 420	6 587
Forretningsførerhonorar		161 197	152 939	161 262	167 273
Andre honorar	9	2 719	12 938	1	0
Kontorkostnad		0	9 691	5 000	3 000
TV/bredbånd		421 672	388 840	424 568	438 397
Kontingent og gave		420	0	0	0
Forsikring		347 939	296 120	347 942	407 000
Andre kostnader		15 234	9 225	4 501	9 500
Sum kostnad		**2 647 288**	**5 055 090**	**2 758 896**	**3 011 342**
DRIFTSRESULTAT		**1 117 983**	**-1 663 686**	**961 356**	**1 105 526**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 302	31 114	0	0
Rentekostnad		991 460	773 086	907 789	980 563
Netto finansposter		**976 157**	**741 972**	**907 789**	**980 563**
Årsresultat		**141 825**	**-2 405 658**	**53 567**	**124 963**
Overført til/fra annen egenkapital		141 825	-2 405 658	0	0
Sum overføringer		**141 825**	**-2 405 658**	**0**	**0**

Balanse 2024 Baldersgate 4 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 293 250	1 293 250
Sum anleggsmidler		**1 293 250**	**1 293 250**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 198	29 526
Kundefordringer		11 117	13 416
Andre kortsiktige fordringer		10 779	8 455
Forskuddsbetalte kostnader		198 290	192 111
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		194 894	347 096
Sum omløpsmidler		**436 279**	**590 605**
SUM EIENDELER		**1 729 529**	**1 883 855**

Balanse 2024 Baldersgate 4 AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 706 049	-15 847 875
Sum opptjent egenkapital		**-15 706 049**	**-15 847 875**
Sum egenkapital	**10**	**-15 605 249**	**-15 747 075**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	17 159 980	17 433 681
Sum langsiktig gjeld		**17 159 980**	**17 433 681**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	3 257
Leverandørgjeld		130 801	140 329
Påløpne renter		5 392	7 508
Annen kortsiktig gjeld		38 606	46 155
Sum kortsiktig gjeld		**174 798**	**197 249**
Sum gjeld		**17 334 779**	**17 630 930**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 729 529**	**1 883 855**
Pantstillelser	12	17 159 980	17 433 681

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Christine Marie Aanesland
Styremedlem

Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres 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 på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 296 758	2 135 292
3609 Leie parkering	144 858	121 458
3650 Innkrevde felleskostn. renter	984 940	752 108
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	280 588	334 373
3605 Leie forretningslokaler	47 453	47 453
Sum	**3 754 597**	**3 390 684**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	10 674	720
Sum	**10 674**	**720**

Konto 3990: Gjelder leie for lagerlokale i kjeller.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**136 920**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 293 250
Årets tilgang :	0
Årets 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
Anskaffelsesår :	1940
Antatt levetid i år :	

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 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

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	269 643	249 587
6340 Heisalarm	7 179	6 526
6360 Annet renhold	4 031	12 456
6361 Fast renhold	105 023	101 430
6364 Matteleie	9 068	7 485
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 304	21 696
6392 Containerleie/tømming	12 401	16 432
Sum	**424 649**	**415 612**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	47 288	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6490 Andre leiekostnader	0	4 357
Sum	**53 475**	**10 295**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 892
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 953	24 551
Sum	**8 953**	**28 442**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	64 528	35 146
6603 Vedlikehold elektro	0	40 559
6611 Vedlikehold heiser	54 755	49 754
6616 Vedlikehold vaskeri	7 519	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 552	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	42 640
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	123 913
6643 Glassarbeid/Vindu	0	35 900
6648 Vedlikehold dører og porter	14 250	43 996
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	2 241 201
Sum	**189 603**	**2 623 109**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 719	12 938
Sum	**2 719**	**12 938**

Note 10 - 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	-15 847 875	141 826	-15 706 049
Sum opptjent egenkapital	**-15 847 875**	**141 826**	**-15 706 049**
Sum egenkapital	**-15 747 075**	**141 826**	**-15 605 249**

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Finansiering vedl. fasader, balkonger, mm
Lånenummer:	**16366412399**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	17 750 000
Lånesaldo 01.01:	17 433 681
Avdrag i perioden:	273 701
Lånesaldo 31.12:	**17 159 980**
Saldo 5 år frem i tid:	15 528 856

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366412399	5	369 029	1 845 145
	1	344 545	344 545
	10	241 454	2 414 540
	25	236 771	5 919 275
	20	222 662	4 453 240
	11	198 475	2 183 225

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	17 159 980	17 433 681
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 159 980**	**17 433 681**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 293 250**	**1 293 250**

Boligselskapets bokførte 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.)	28.03.2025
Styremedlem	Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Christine Marie Aanesland (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Sverre Thomas Jahre (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

PENNEO

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Baldersgate 4 AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem, Christine Marie Aanesland
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

Styret i Baldersgate 4 AS består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Baldersgate 4 AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Baldersgate 4 AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 920157386

Baldersgate 4 AS består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Baldersgate 4 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586986. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Baldersgate 4 AS bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har også i 2024, med god hjelp av vaktmester, rutinemessig fulgt opp at korridorer, inngangspartier og andre fellesarealer holdes rene (pga allergier og generell trivsel), fri for hensatt materiell (potensiell brannfare) og fri for fysiske hindringer i korridorene (potensielle hindringer ved eventuell evakuering).

Årlig test av brannalarm foretatt.

Branndetektorene i hver etasje er blitt inspisert, og plan lagt for å skifte dem ut.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i AS Balders gate 4 i 2024, de fleste på Teams. Styret har hatt utstrakt dag-til-dag behandling av mindre og oppdukkende saker via e-post og sms.

Den største saken som er blitt gjennomført er fase 2 av utskiftning av vinduer/balkongdører for aksjonærer som ønsket å få dette gjennomført. Fase 1 ble foretatt ifm oppussing av fasaden i 2022.

Sportsrom/sykkelbod i kjelleren ble ryddet og rengjort.

Renhold og boning har vært utfordrende, da leverandør har vært underbemannet. Avtalen med leverandør ble sagt opp ved årsskiftet 2024/2025 og erstattet av et nytt firma.

Snebrøyting og strøing i bakgården var mangelfull vinteren 2023/2024. For alle praktiske formål fikk vi ikke de tjenestene vi betalte for, og avtalen ble derfor sagt opp. Deler av innbetalt beløp for avtalen ble tilbakebetalt fra leverandør. Brøyting og strøing ble i stedet foretatt av vaktmester, og i fremtiden vil han stå for denne tjenesten.

Det har i 2024 vært tre tilfelle av vannlekkasjer mellom leiligheter. Årsakene har vært mangelfullt håndverk og feil materiellkvalitet i forbindelse med oppussing av bad. Over tid har denne kombinasjonen ført til at vann er kommet ut i bygningsstrukturen. Å forsøke å spare penger ifm oppussing av våtrom er aldri lønnsomt i det lange løp.

Styret har brukt mye tid på å følge opp aksjonærer som får pusset opp leilighetene sine, da hensatt overskudds- og oppussingsmateriell i korridorer/fellesarealer til tider har vært et problem. Styret minner om at husordensregler og vedtekter skal følges, og at hver og en tar hensyn til øvrige beboere. Aksjonærer som har pusset opp leiligheter før de har flyttet inn, er blitt anmodet om å holde daglig oppsyn med sine håndverkere og sørge for at oppussing er til minst mulig sjenanse for naboene.

En større innsats i 2025 vil være utskiftning av brannsensorer i fellesarealer da disse er tett på forventet driftstid.

Terrazzo-belegget i baktrappen bør renses og overflatebehandles. Av budsjettmessige årsaker må arbeidet utsettes til 2026.

Vi har tidvis utfordringer med støy fra oppussing og høy musikk. Styret håndterer sakene løpende, men minner igjen om husordensreglene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i 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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1.

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: Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad

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: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Para. 6.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Vedtektsendringene krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser med 20% fra 01.07.25.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett på faktura til fellesutgifter. Dette for å kunne dokumentere andelen av kostnadene, da flere aksjonærer har internett inkludert i avtale med arbeidsgiver.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.Kandidater er Kari Astad og Sverre Thomas Jahre.Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Kari Astad og Sverre Thomas Jahre velges for to år. for 2 år.

Valgt ble: Sverre Thomas Jahre for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem 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.

Møteleder:
Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne:
Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad /s/

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Vedtekter

for

AS Balders gate 4 org nr: 920 157 386

Antas vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1940, sist endret den 4. juni 2025

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) Utskiftning av vinduer og balkongdør må skje forskriftsmessig. Vinduer og balkongdør må males i fastsatt fargekode. Avstand mellom vindu og bygningskonstruksjonen må fuges/tettes. Aksjeeier holdes ansvarlig for mangelfullt arbeid.

(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) Balkonggulvdekket er membran for bygningskonstruksjonen. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det ikke skades. Ved skade må styret varsles slik at hull i membranen kan repareres og fuktinntrengning unngås. Aksjeeier holdes ansvarlig for eventuell skade.

(5) Det må ikke borres eller på annen måte gjøres inngrep i fasaden uten at styrets godkjennelse er innhentet. Dette er særlig viktig for å unngå skader på den katodiske beskyttelsen. Aksjeeier holdes ansvarlig for eventuell skade.
(6)

(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) Selskapet plikter også å opprettholde den katodiske beskyttelsen av balkonger, og fasade for øvrig. Forretningsfører oppbevarer tegning med oversikt over de strømførende ledningene til den katodisk beskyttelsen.
(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 hver måned. 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i 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.

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

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.

Ferdig attestert 28/6-1956

A N M E L D E L S E .

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 81/39
OSLO

Skrivelse.
11 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående hybelhus

på matr.-nr. 4 Balders gate.

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. § 48, 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

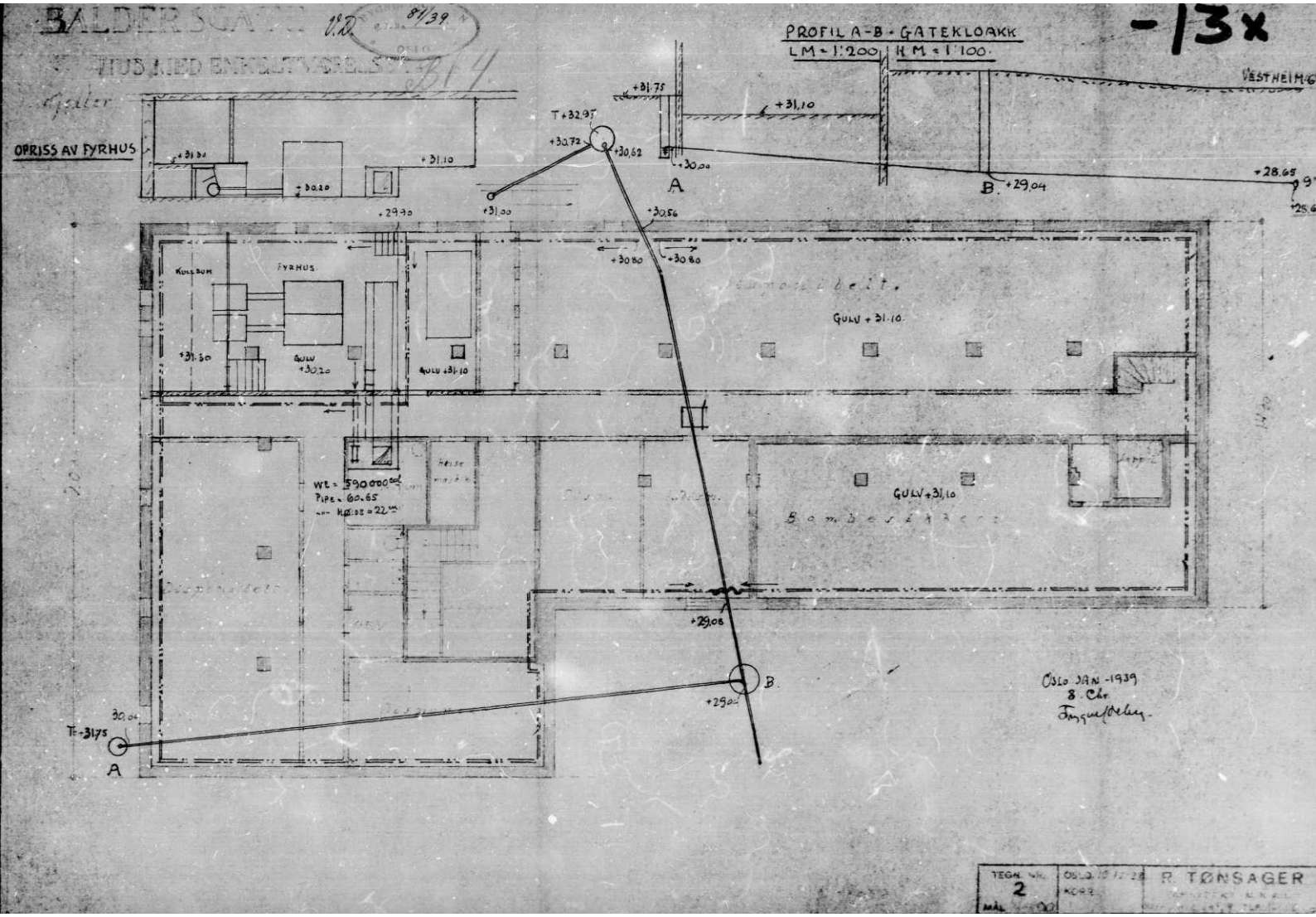
Opmålingschefen
Mott. 18. JAN. 1939

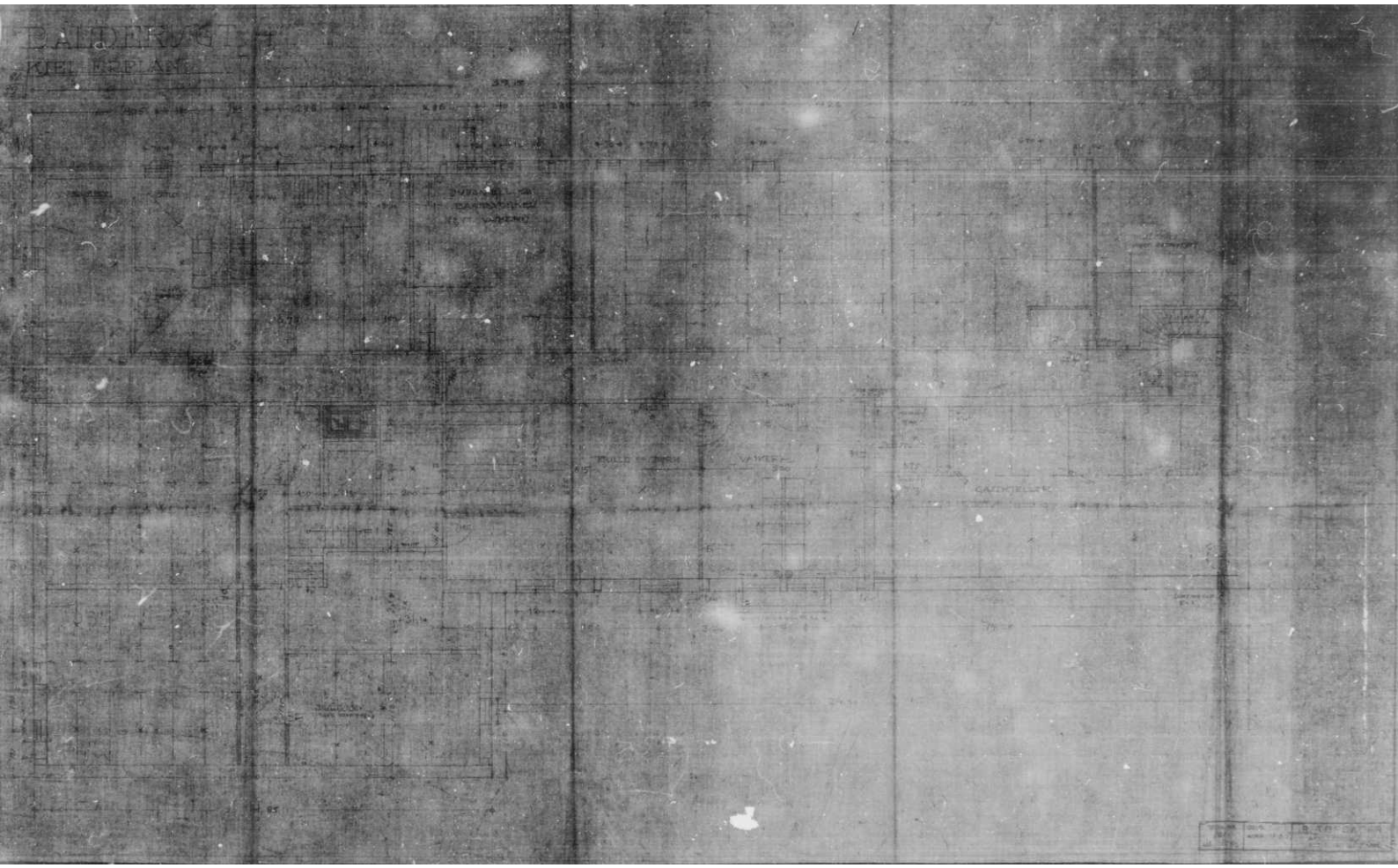
Sendes hrr reguleringssjefen.
Parsellens grenser overensstemmende med utstykkings planen for eiendommen er vist med grønne linjer på Bl. 1. Kartforretning kan ikke avholdes før byggningsrådets betingelser for godkjennelse av delingsplanen er oppfyldt.

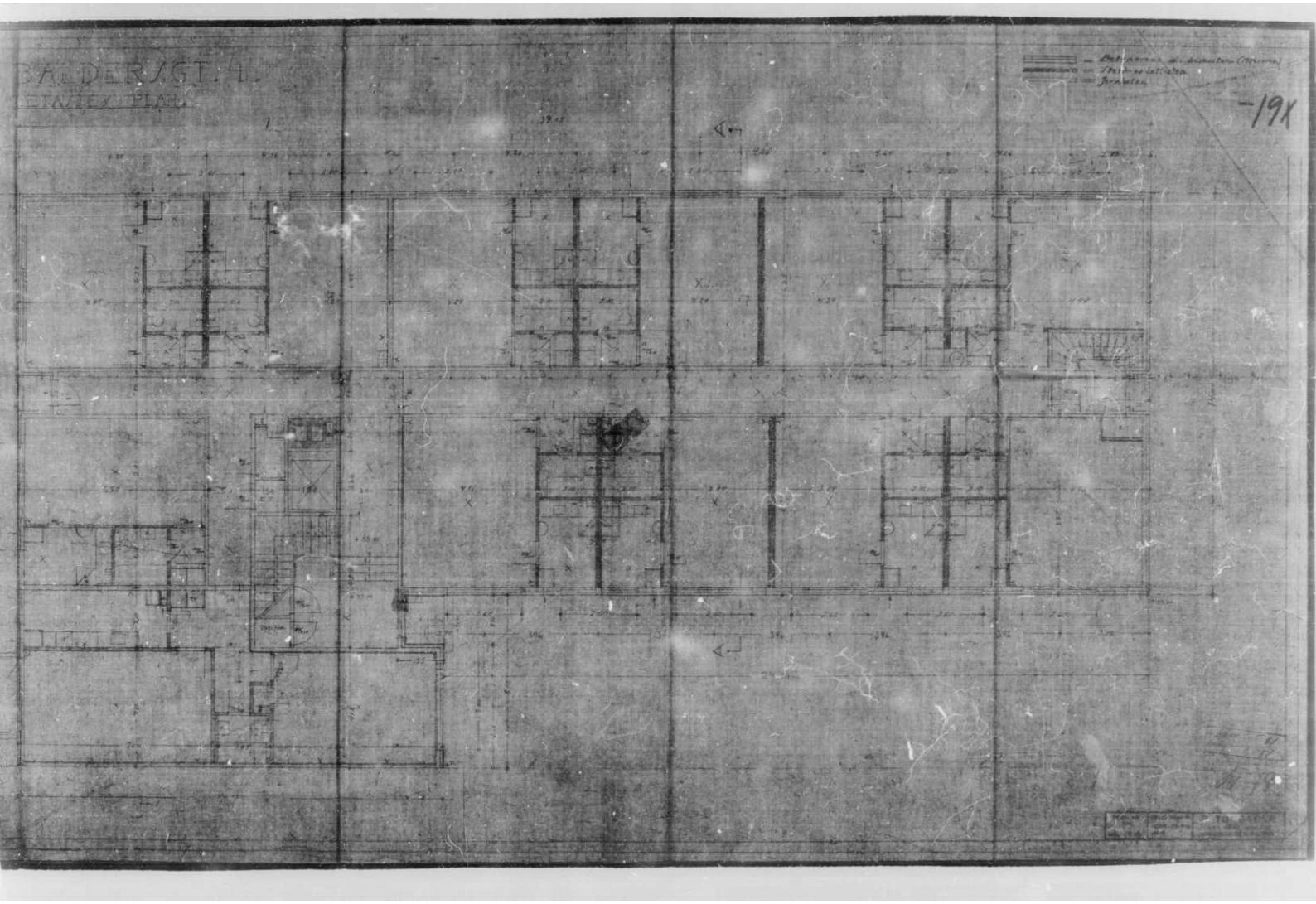
Tinglyst den 27/2-39

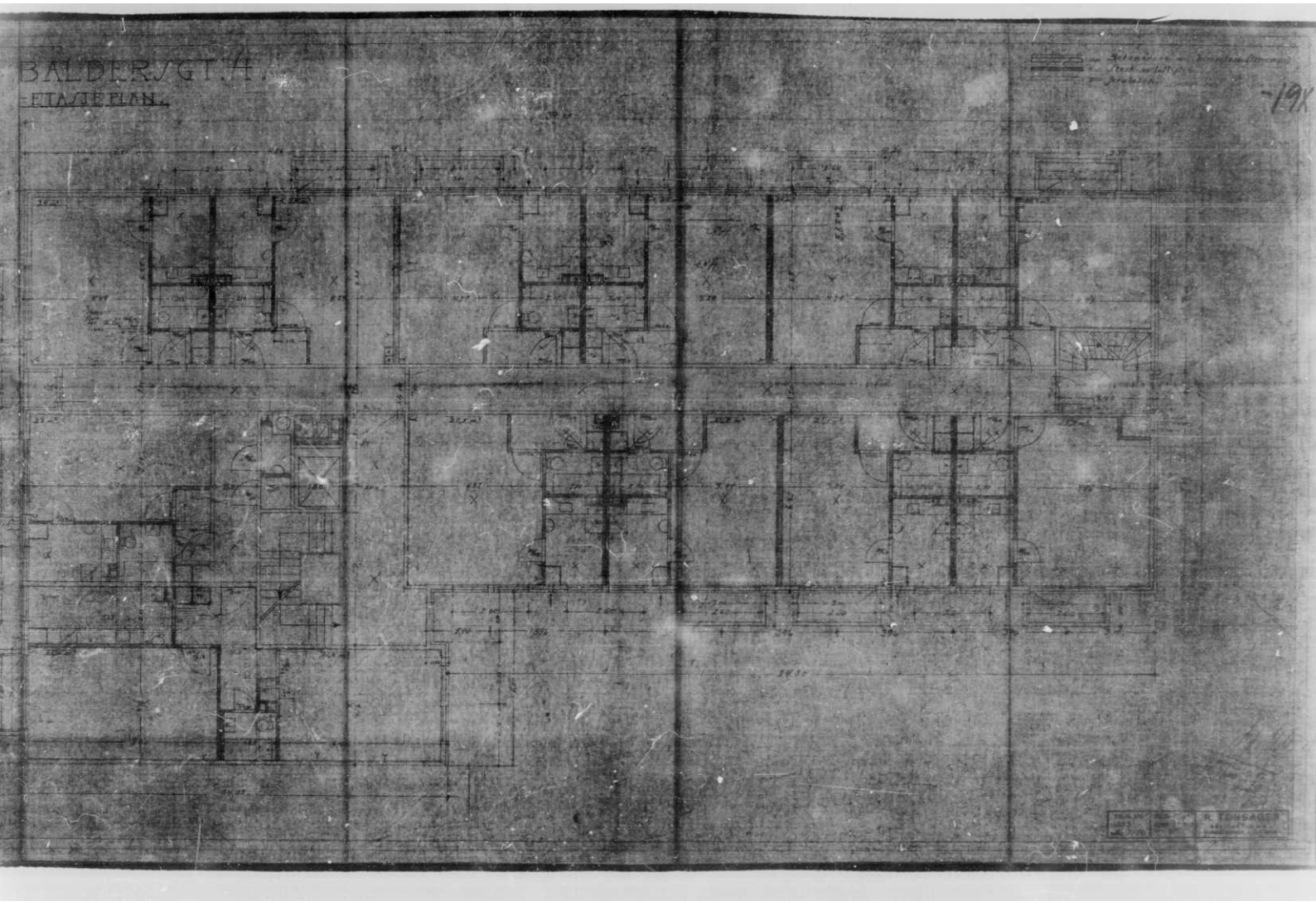
Oslo 18/1-1939

E Lund


BALDERSGATE
81/39
-13x
OPRISS AV FYRHUS
PROFIL A-B - GATEKLOAKK
LM = 1:200 HM = 1:100.
VESTHEIMG
+31.75
+31.10
T+32.97
+30.72
+30.62
+30.00
+28.65
+29.04
A
B
+31.30
+30.20
+31.10
+29.90
+31.00
+30.56
+30.80
+30.80
KULLROM
FYRHUS
+31.30
GULV +30.20
GULV +31.10
GULV +31.10
Bombesikkert
WL = 590000
PIPE = 60.65
+29.08
+29.00
B
30.04
TF=31.75
A
OSLO JAN -1939
S. Chr
Torgersen
TEGN. NR. 2
MÅL
OSLO
R. TØNSAGER




BALDERSGT. 4.
-19X


BALDERSGT. 4.
-ETASJEPLAN.
-19K

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2023
HARALD ROLF KROKSTRAND	202104982 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	BALDERS GATE 4	Eiendom:	212/4/0/0
Tiltakshaver:	AS BALDERSGATE 4	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Balders gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 07.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202104982			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Typisk plan	A20-11	16.03.2021	1/17
Snitt A og B	A30-11	16.03.2021	1/18
Fasade vest	A40-11	16.03.2021	1/19
Fasade øst	A40-12	16.03.2021	1/20
Fasade nord og sør	A40-13	16.03.2021	1/21

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS BALDERSGATE 4, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533436
Deres ref: 41239/ CHRISTELAL

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 4.

Vi viser til bestilling av 21.05.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 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

1358 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

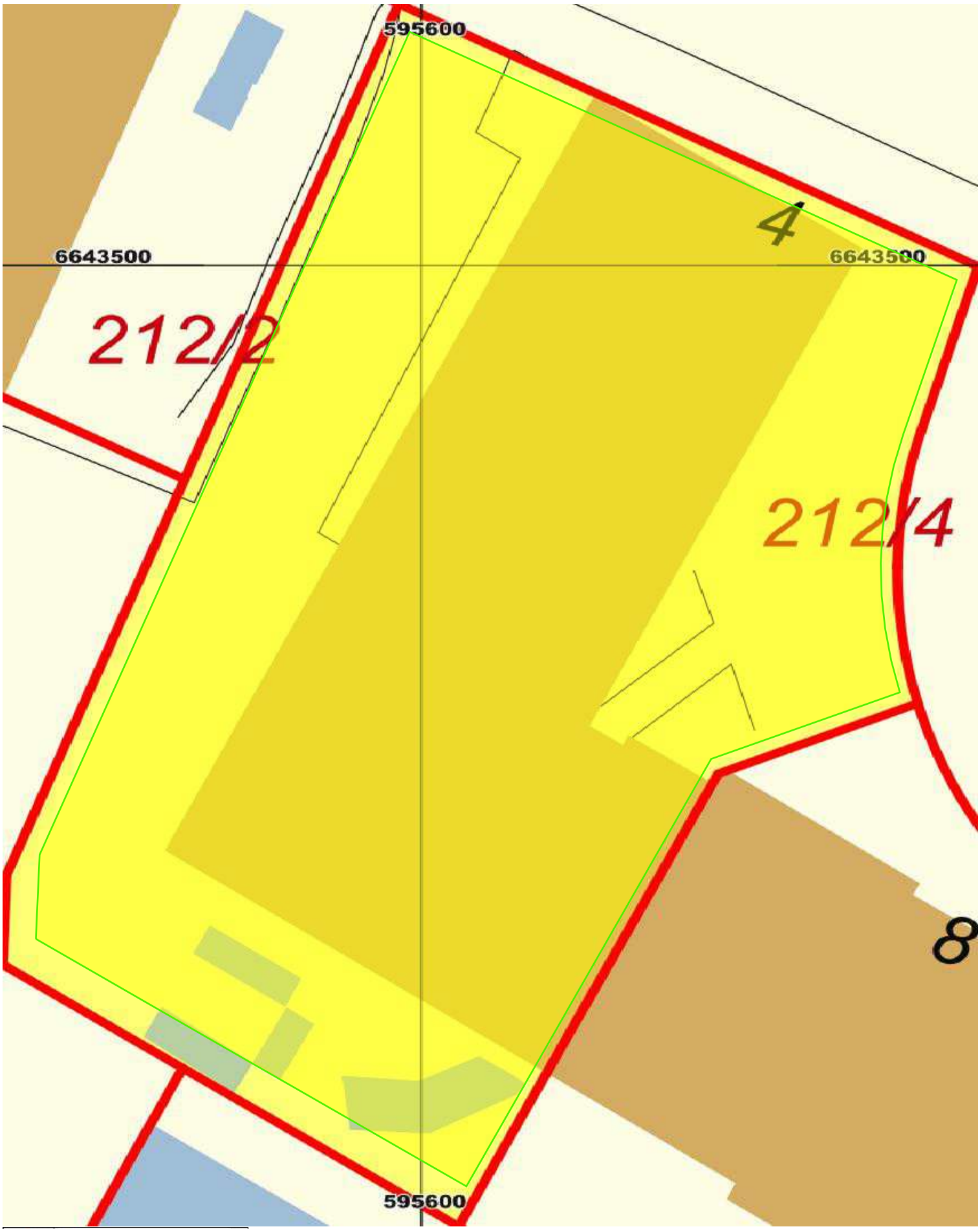
Kristin Tveit
Seksjonsleder

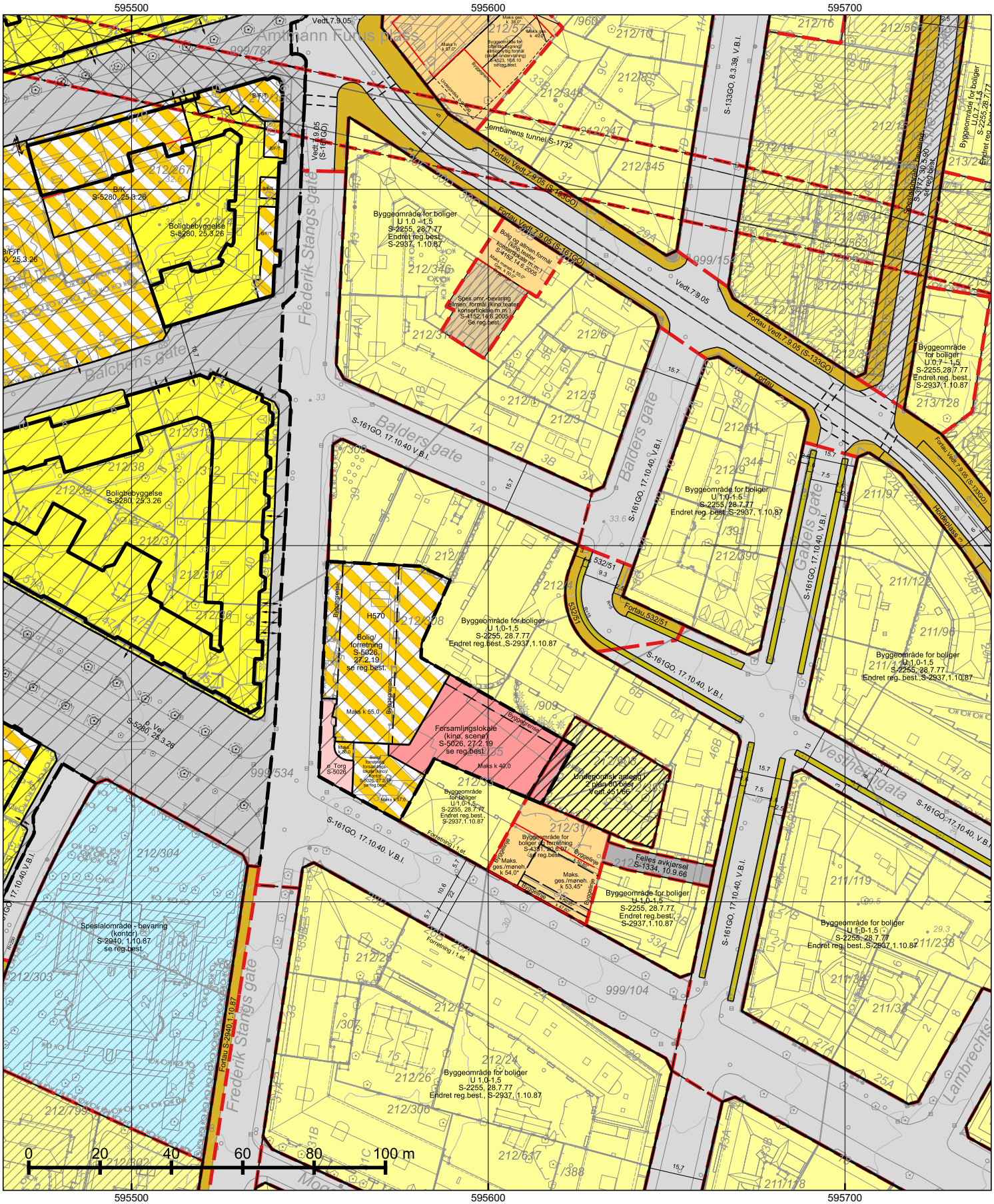
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


595600
6643500
6643500
4
212/2
212/4
8
595600
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

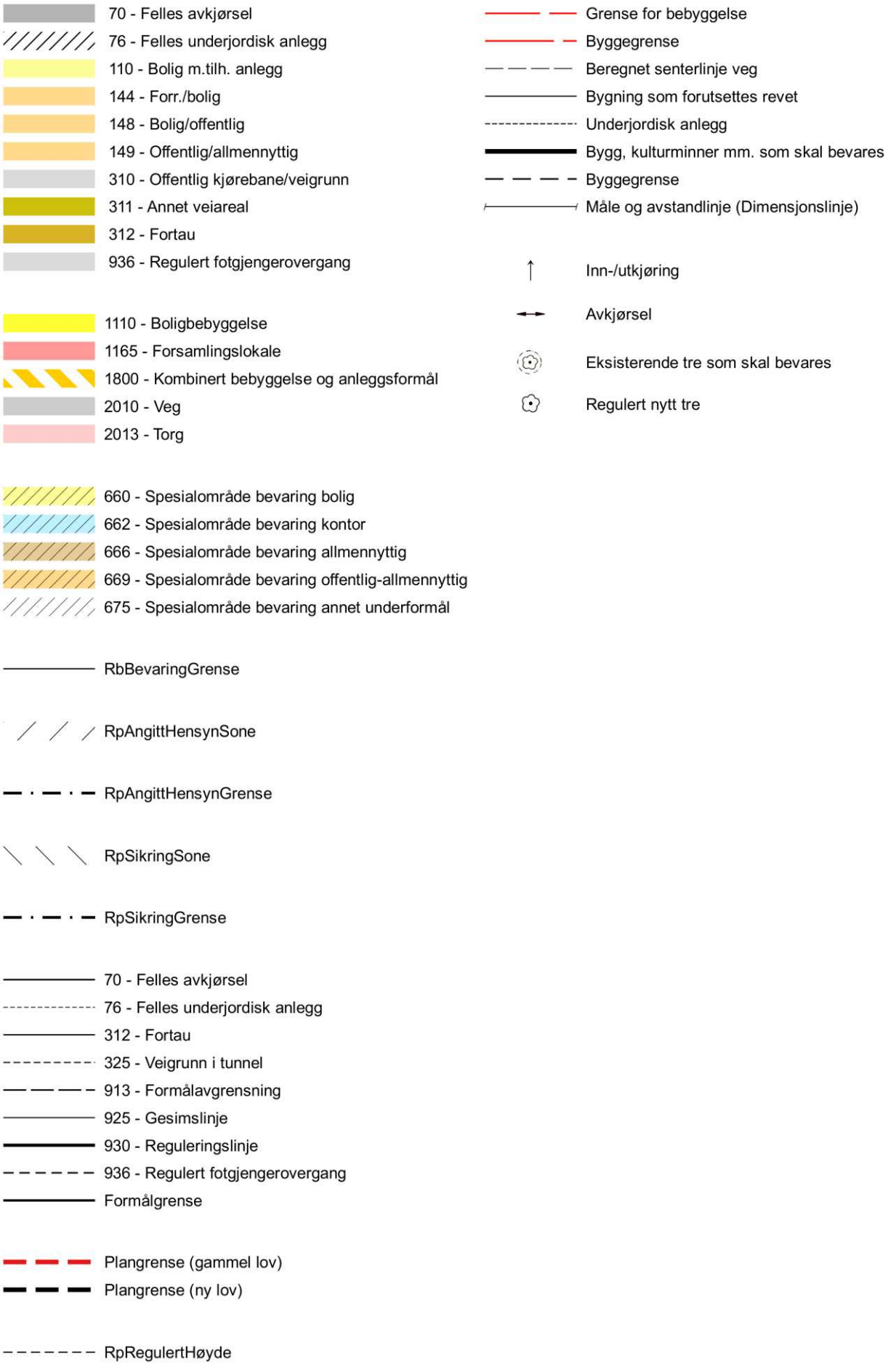
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

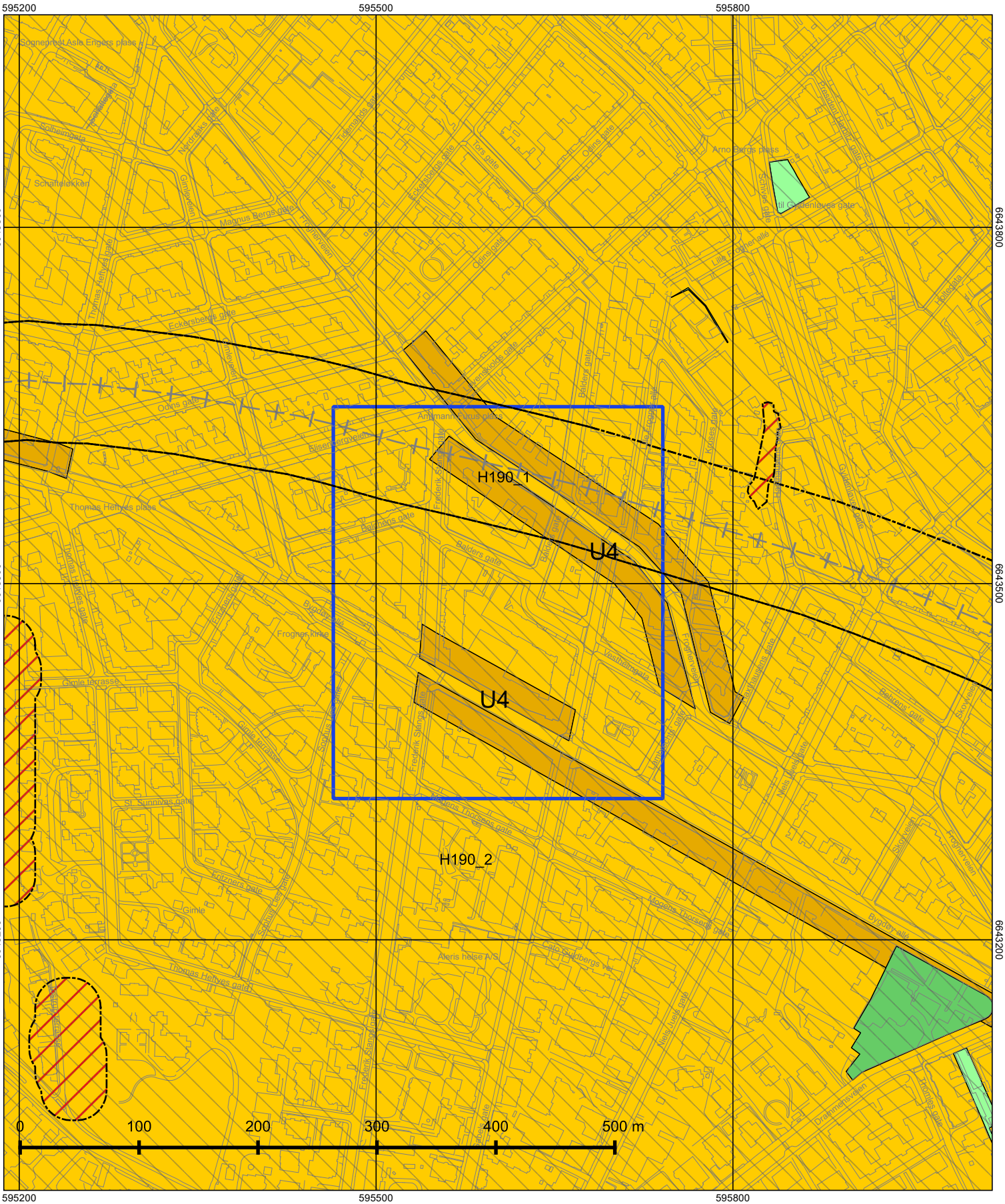
PlottID/Best.nr: 158338/ 86533436
Deres ref.:
Adresse: Balders gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/4

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158338/86533436
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

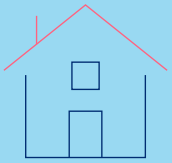
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Balders gate 4

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	5 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Elisenberg	2 min
Coop Extra Gimle	2 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	15 min
Apotek 1 Frogner	3 min
Frogner Vinmonopol	3 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	8 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	8 min
Friskis & Svettis Oslo	16 min

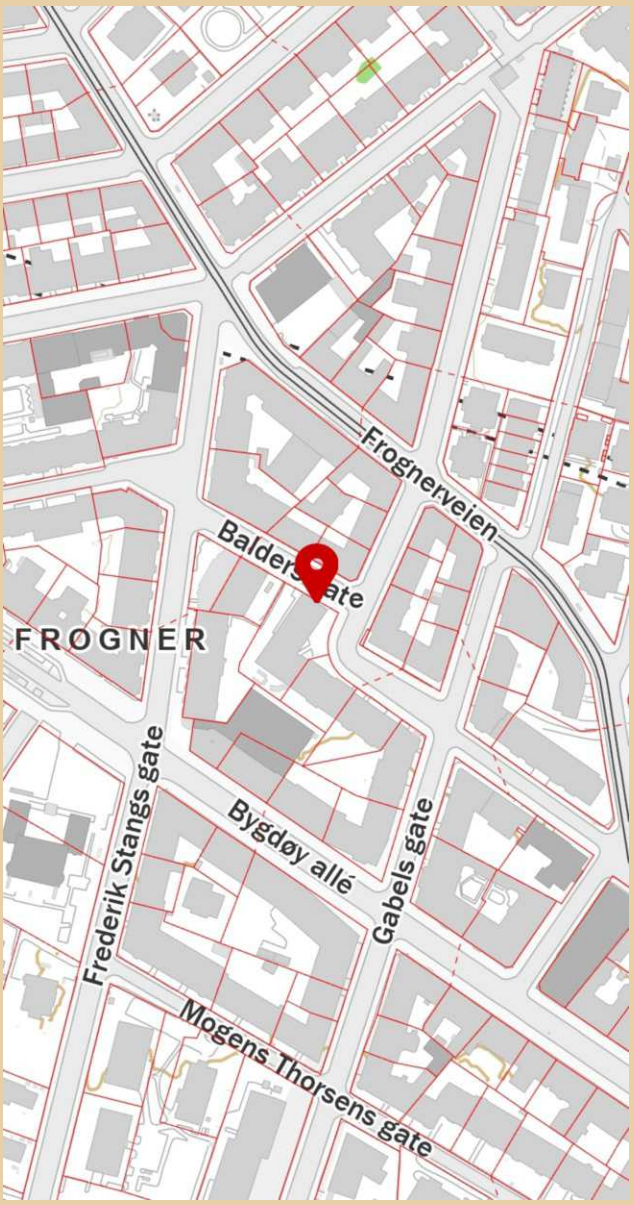
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Balders gate 4, 0263 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260173

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
