PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BALDERS GATE 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

01.12.2025 Ref **50pd7**

OPPDRAGSGIVER
Anna K Hellesvik Engh
ake@thommessen.no
+47 454 20 928

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 05.11.2025

BALDERS GATE 20, 0263 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 212 BNR 16 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 11

Meglers verdivurdering

11 990 000

Ekskl. fellesgjeld

66 031 Fellesgjeld

12 056 031 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	3 m²	-	6 m²	-	-
Tomt					1050,7 m²	

Byggeår	1936
Soverom	2
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	5535

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Tors Gate 2A, 0260 Oslo	30.08.2025	12 150 000	45 262	12 195 262	1905	94 m²
2	Løvenskiolds Gate 10B, 0263 Oslo	20.10.2025	12 500 000	0	12 500 000	1902	100 m²
3	Balders Gate 14, 0263 Oslo	12.11.2025	11 780 000	40 082	11 820 082	1930	90 m²

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og oppleves velholdt og innbydende. Super intern beliggenhet på hjørnet av bygget som gir optimale lysforhold. Fra stuen er det adkomst til sydvest-vendt hjørnebalkong med gode solforhold. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene som gir forutsigbare boutgifter. Mulighet for å etablere peis i stuen. Leiligheten har en sentral og ettertraktet beliggenhet på beste Frogner med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

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

Niklas Edvardsen
PrivatMegleren Soria Moria AS
niklas.edvardsen@privatmegleren.no
+47 418 59 439

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Balders gate 20 , 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 16, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1491 **Referansenummer:** DV1090

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1936. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp hele boligen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk av murverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

- Balkongsluket bør kontrolleres jevnlig og holdes fritt for løv, smuss og andre fremmedlegemer for å sikre normal avrenning. Manglende rengjøring kan medføre oppstuving av vann og økt belastning på konstruksjonen.

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m og 2,70 m på soverom.

VÅTROM Gå til side

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

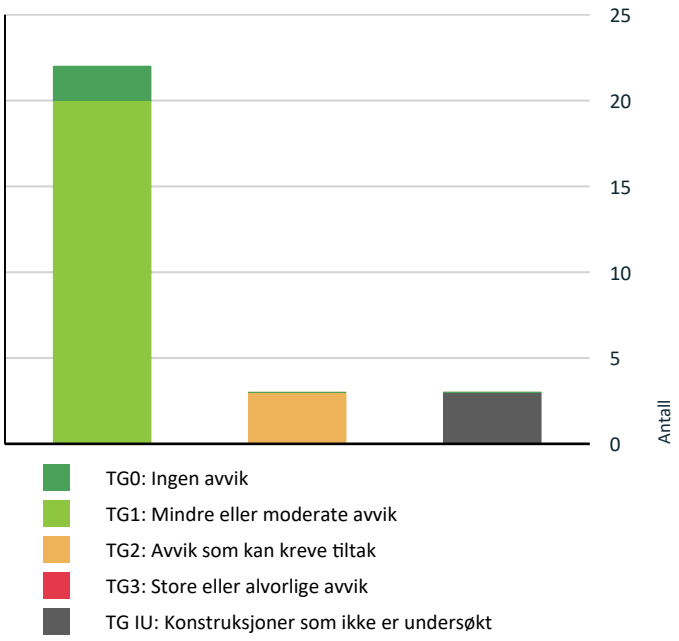
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke mulig å tyde plantegning, da tegnings grunnlaget er for dårlig kvalitet.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1936

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk av murverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

- Balkongsluket bør kontrolleres jevnlig og holdes fritt for løv, smuss og andre fremmedlegemer for å sikre normal avrenning. Manglende rengjøring kan medføre oppstuving av vann og økt belastning på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 94 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1936. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m og 2,70 m på soverom.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. 2-fløyet glatt innerdør til soverom og 2-fløyet innerdør sv stål og glassfelt til kontor/soverom.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører.

4. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

4. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

- Basert på informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
   2020 Arbeid utført av 24 T Elektro AS.

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

Tilstandsrapport

Ja Arbeid utført av 24 T Elektro AS.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

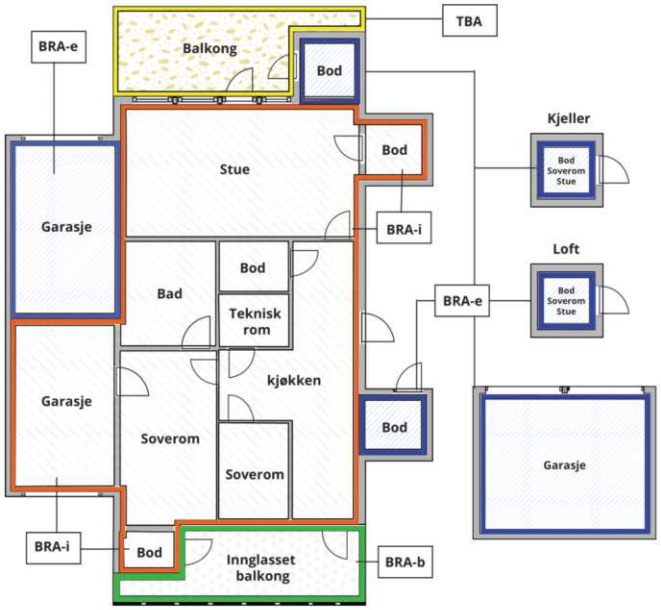
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	92			92	6
Kjeller		3		3	
SUM	**92**	**3**			**6**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, gjestebad, hovedbad, soverom, soverom/kontor, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,7 m². Takhøyde på ca. 1,92 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke mulig å tyde plantegning, da tegnings grunnlaget er for dårlig kvalitet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Anna K Hellesvik Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	16		13	1051 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Balders gate 20, 0263 OSLO

Hjemmelshaver
Anna Karoline Hellesvik Engh

Eierandel
450 / 8162

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251088

Selger 1 navn
Anna K Hellesvik Engh

Gateadresse
Balders gate 20

Poststed	Postnr
OSLO	0263

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 27246488

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251088

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bolig i 2020, inkludert to helt nye bad.
Arbeid utført av	Hagen VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt på begge baderom ble bygget nytt i 2020.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se vedlagt dokumentasjon fra Hagen VVS AS. Alt arbeid ble utført etter gjeldende byggeforskrifter og fagperson har attestert at arbeidet er gjort korrekt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjenner ikke til feil. Totalrenovering av bolig i 2020, inkludert to helt nye bad. Antar det ble gjort arbeid/kontroll på vann og avløp i den forbindelse. Se vedlagt dokumentasjon fra Hagen VVS AS.
Arbeid utført av	Hagen VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samtlige balkonger ble renovert av sameiet i 2025. Dokumentasjon foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251088

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samtlige balkonger ble renovert av sameiet i 2025. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Karlsen & Nordseth Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Daværende eier av 5. etasjer (utbygger) kjøpte noen kvadratmeter av gang i 5. etasje ifm. oppussing og salg av leiligheter i 5. etasje for noen år tilbake.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke til prosessen i detalj. Dette gjaldt areal sameiet ellers ikke kunne utnytte. Antar dette ble godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251088

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251088

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

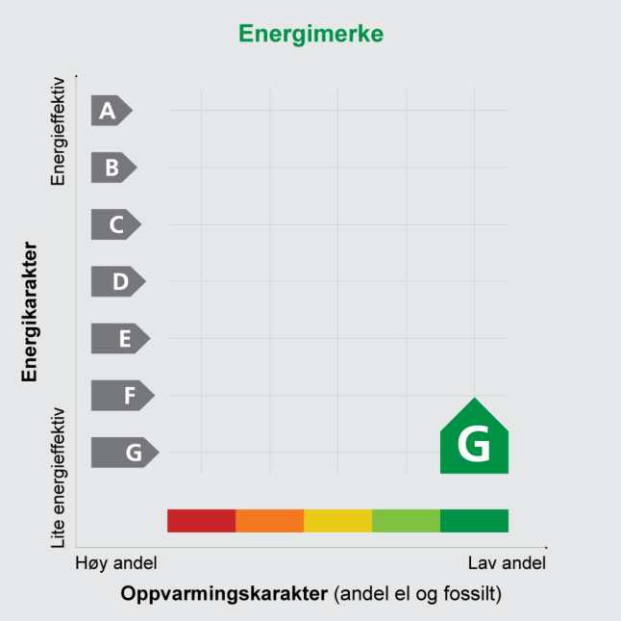
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Engh	b4f426de383f9fa66bb64 7429c3bd231e92dadcb	25.11.2025 14:43:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251088

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

ENERGIATTEST

Adresse	Balders gate 20
Postnr	0263
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	16
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1083306
Dato	27.12.2019



Innmeldt av	Maren Tostrup

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Balders gate 20
Postnr/Sted: 0263 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.12.2019 12:42:56
Energimerkenummer: A2019-1083306
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Maren Tostrup

Gnr: 212
Bnr: 16
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476OSLO

Deres ref.: 154251088
Vår ref.: 629-1-13/9347
Dato: 10.11.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Baldersgate 20-22.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Baldersgate 20-22**
Organisasjonsnummer:	985253927
Gårds- og bruksnummer:	212 / 16
Seksjons-/andelsnummer:	13
Adresse:	Balders gt 20, 0263 OSLO
Eier/medeier:	Hellesvik Engh, Anna Karoline

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 535,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 535,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 3 072**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 19 586

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1516.08.99821
Rest lånebeløp:	1 197 658,26
Innfrielsedato:	15.08.2045
Rente type:	7.25%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1516.08.99821
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7.25%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 66 031,00**
Innfrielseslån:	15.08.2045

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Ja
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85948178
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for bestemmelser om dyrehold
Internett/TV:	Boligselskapet har kollektiv avtale om TV/Internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Sameiet har fjernvarme fra Hafslund Celsio.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres av styret
Skilt:	Bestilling kan gjøres av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.11.2025:	kr. 11,105.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Trevor Paul Andrews
Epost:	baldersgate20-22@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET BALDERSGATE 20-22
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Baldersgate 20-22

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 24.03.2025
Tidspunkt: 17:00
Sted: Stortingsgata 2, hos ECIT Norian

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 30 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trevor Paul Andrews	På valg: 2026
Styremedlem	Trine Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Marianne J. M Stenberg	På valg: 2026
Varamedlem	Anna Engh	På valg: 2026
Varamedlem	Eirik Blakstad	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Det skal velges et styremedlem. Trine Wold er på valg, så det oppfordres til at kandidater melder seg til vervet.

Det skal velges et varamedlem. Anna Engh er nødt til å trekke seg. Ida Mikkelsen har sagt seg villig til å stille som kandidat til vervet som vara, for en to-års periode (2025-2027).

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Hovedtak
Hovedtaket i Balders gate 20-22 ble tekket med takpapp i 2005. Takpapp har en forventet holdbarhet på inntil 25 år, avhengig av soleksponering og takvinkel (Direktoratet for byggkvalitet). Flatt tak kan forkorte holdbarheten ettersom snø og is ligger direkte på pappen lengre enn ved skrått tak.

Våren 2023 opplevde Stenberg (seksjon 19) at det oppstod en lekkasje i hovedtaket, og vann rant ned på stuegulvet. Skade ble raskt oppdaget og førte ikke til skade i gulvet eller møbler, men innertaket måtte males opp. Firma Karlsen og Nordseth, som la yttertaket i 2005 ble kontaktet, og utførte en "nødreparasjon" av skaden. De vurderte da at taket kunne holde i noen år til.

Hos Mikalsen og Stokke (seksjon 20) har det ved flere anledninger løsnet biter av hovedtaket utvendig, ved innfesting av takrenner. Biter av konstruksjonen faller ned på takterrassen og det er synlig sprekkdannelse hele taket rundt (også hos Stenberg). Forholdene er undersøkt av fagfolk. Deres konklusjon er at dette kan

indikere at vann og is dannes i konstruksjonen, og påfører skade på bygget. Sameiet er anbefalt å undersøke saken nærmere i forbindelse med en rehabilitering av hovedtaket.

Hovedinngang nr. 20
Det mangler beslag i overgang mellom vegg og skråtak på toppen av trappeløpet i nr. 20. Dette har ført til skade på takutspring og fliser på siden av inngangspartiet. Det må utføres reparasjoner og tiltak for at det ikke utvikler seg til et større problem.

Balkonger
Det er oppdaget skader på flere av balkongene i fasaden (ikke takterrassen utenfor seksjon 19 og 20). En har synlige merker etter vanngjennomtrengning i gulv, og det drypper vann ned på balkongen under. Balkongene ble sist behandlet innvendig i 2000, gjennom at sameiet tok opp lån og alle balkongene ble overflatebehandlet. Ved rehabilitering av fasaden i 2018, ble ikke innsiden og gulvet i balkongene behandlet. Styret er kjent med at to seksjonseiere selv har tatt initiativ til å utbedre gulvet på sin balkong. Det er også ulikt hvor stort behov det er for å gjøre noe med gulvet i balkongene, ettersom de er ulikt eksponert. Fjerde etasje, som jo ikke har beskyttelse mot sol, snø og regn er naturlig nok, mest utsatt og har størst behov for vedlikehold.

Inngangsdør 20
Det har i lang tid vært vanskelig å få ytterdøren mot gaten i nr 20 til å gå i lås. Det er synlig saltutslag i sprekker i flisene rundt døren og taket er skadet.

Saksfremstilling
På bakgrunn av det ovennevnte, har styret innhentet priser på taktekking, utbedring av sprekkdannelse i taket og skader rundt inngangsdøren i nr. 20, samt behandling av gulv i balkongene. En leverandør har levert pris på kun balkong (Malerhuset), en har levert på kun taket (Takbytte) og en på både tak, sprekker og skader, samt balkonger (Karlsen og Nordseth). Se nedenfor for sammenstilling av tilbudene.

Leverandør	**Tak, inngangsparti og sprekkdannelser**	**Balkong**	**Rigg, drift, m.m.**	**Tot inkl rigg, drift og mva**
Karlsen og Nordseth	295 000	17 500 per balkong á 2,5-4 m2	180 000	768 000
Malerhuset		Fra 9 500 for de minste til 23 000 for de største	135 000	390 000
Takbytte	367 000		Ikke spesifisert	450 000

Tilbudene fra Malerhuset og Karlsen og Nordseth finnes i portalen som pdf. Tilbudet fra Takbytte er gitt digitalt og finnes som skjermbilde.

Malerhuset og Karlsen og Nordseth priser rigg og driftskostnader på mellom NOK 130' og 180', i tillegg til spesifiserte kostnader for øvrige ulike forhold.

Ved befaring i forbindelse med tak og balkong skader, bemerket Karlsen og Nordseth skadene som er synlige i dørkarmen (sprukket sten, sig i takutspring og saltutslag på fliser/sten). De har derfor medtatt utbedring av denne i sitt tilbud, men det eksisterer en viss usikkerhet til omfang/kostnad.

Til orientering har styret også undersøkt muligheten for å dekke taket med solceller gjennom Huseiernes samarbeidsavtale med Takbytte. Grunnet et betydelig antall piper på taket vårt, vil det ikke forrente seg å legge solceller med dagens teknologi.

Styrets vurdering
Styret har konkludert med at det er behov for å utbedre både hovedtaket m.m. og flere av balkongene, basert på normal levetid for overflatene og synlige skader. Sameiet har plikt til å vedlikeholde fellesarealer (Eierseksjonsloven §33). Styret har ansvar for å sørge for drift og vedlikehold av eiendommen (Eierseksjonsloven §57) og for å beslutte når arbeidene skal utføres (Eierseksjonsloven §58). Normalt skal sameiet dekke alle kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer, og utgiftene skal fordeles i etter sameiebrøken.

Styret har konkludert med at kostnader knyttet til rehabilitering av taket inkludert rigg og drift skal fordeles etter sameiebrøken.

Når det gjelder balkongene har styret kommet til følgende;

- Seksjonseiere som har balkonger med tydelige skader, må dekke utbedring av disse i forbindelse med årets arbeider. Det vil bli gjort en beregning basert på balkongens størrelse.
- Seksjonseiere som har balkonger hvor det ikke er dokumentert behov for å gjøre noe med gulvet, gjør selv en vurdering av om de ønsker å likevel få lagt ny membran i år. Dersom de velger å ikke få arbeidet utført i år, må de forvente å dekke alle kostnader (rigg, stillas, m.m.) knyttet til arbeidet selv. Det er også slik at styret i disse tilfellene vil kunne kreve arbeidet utført, ettersom mangelfullt vedlikehold i fremtiden kan medføre skade på bygget (Eierseksjonsloven §34)
- Seksjonseiere som selv har tatt kostnaden med rehabilitering og kan dokumentere dette, behøver ikke gjøre det igjen.
- Seksjonseiere som ikke har balkong påføres ikke kostnader til balkongrehabilitering Dette er seksjon 1, 2, 19, 20 og 21.

Valg av leverandør
Styret anbefaler at firma Karlsen og Nordseth gis i oppdrag å legge nytt tak og behandle membran på de balkongene hvor det anses nødvendig. Karlsen og Nordseth er en leverandør sameiet har brukt tidligere med stor tilfredshet.

Ved å gjøre begge arbeidsoppgavene samtidig, vil stillas, rigg og driftskostnader påløpe en gang i stedet for to.

Forslag til vedtak:

Hovedtak:
1. Sameiet utbedrer tak og inngangsparti i 2025. Prosjektet finansieres gjennom kapitalinnkalling i to rater. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. Sameiet utbedrer både tak og inngangsparti i 2025 og finansierer prosjektet gjennom lån. Styret gis mandat til å forhandle frem beste mulige betingelser for lånet og gjennomføre låneopptak for sameiet.

Balkong:
1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

7.2. Dørkarmer ytterdører

Forslagsstiller: Seksjon 12, Solveig Ellefsen

Saksbeskrivelse:
Dørkarmene til ytterdørene mot bakgården har mange «sårskader».

Styrets innstilling:
Godt innspill, dette kan gjennomføres enten under dugnad eller gjennom det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Forslag til vedtak:
Foreslår at karmene sparkles og males i samme grønnfarge som nå.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Baldersgate 20-22
org. nr. 985253927

Styret har følgende sammensetning:

	Navn	Periode
Styreleder	Trevor Paul Andrews	2024-2026
Styremedlem	Trine Wold	2023-2025 (For Bondi)
Styremedlem	Marianne J. M Stenberg	2024-2026
Varamedlem	Erik Blakstad	2024-2026
	Anna Engh	2024-2026

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	baldersgate20-22@styremail.no
Postadresse:	Sameiet Baldersgate 20-22 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Baldersgate 20-22 C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor: Sameiet er ikke revisjonspliktig

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	85948178

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat.

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Brannsikring
Styret har i løpet av året fått rettet opp feil plassering av ledelys i kjellerareal, samt snudd branndør mellom kjeller i 20 og 22 som ble feilmontert.
I tillegg er det plassert ut noe slokkeutstyr i fellesareal og det planlegges å anskaffe flere pulverapparat for utplassering.
Trappebelysning med nødlysfunksjon er vurdert å gi for lite lys og det vil i løpet av våren monteres fem lamper til, til erstatning for de gamle som delvis har sluttet å virke.
Dette vil også gi et estetisk løft for trappearealet ved at det settes opp enhetlig belysning på alle repos.

Diverse løpende arbeider
I desember ble det avdekket at flere radiatorer ga lite varme. Etter en noe krevende feilsøking, ble det klart at Celsio hadde ansvar for en defekt sensor. Dette ble byttet uten kostnad for sameiet.

Det eksisterer et anlegg med varmekabler i alle gårdens taknedløp. Opprinnelsesår for anlegget er ukjent. Vinteren 23-24 ble det stor isdannelse i ett av taknedløpene. Årsaken viste seg å være brudd i en av varmekablene. Det ble gjort en vurdering av behov for oppgradering av hele anlegget. Konklusjonen var at det er relativt lav risiko for gjentakelse mot en relativt høy kostnad. Arbeidet ble derfor kun løst med minimumsløsning og den ene defekte kabelen ble byttet.

Nettløsning
Gjennom 2023 tok jevnlig sameiets beboere kontakt og varslet om ustabilt og tregt nett. Nettet var levert av Telia/GET med gammel teknologi (coaxial kabel). Våren 2024 mottok styret tilbud om bytte av nettleverandør til Global Connect som foreslo å installere fiber-løsning. Styret gikk i dialog med eksisterende leverandør om mulighet for oppgradering av eksisterende anlegg, men det var ikke aktuelt for dem på nåværende tidspunkt. Styret besluttet derfor å tegne ny avtale med Global Connect. Med den nye avtalen blir sameiets nettkostnader vesentlig lavere og disse er beskyttet fra prisøkning under hele avtaleperioden. Vi oppnådde ikke kostnadsbesparelsen fullt ut i 2024 pga forsinket oppstart og installering. Avtalen finnes i portalen.

El-kontroll
Styret har fått utført lovpålagt el-kontroll. Se vedlagte rapport.
Arbeidene som har behov for umiddelbar utbedring, er utført eller i bestilling.
El-tavlen er termofotografert og det er ikke funnet tegn til varmegang. Deler av anlegget er gammelt og bør oppgraderes, men vi mottok ikke pålegg om å utføre dette.

Salg av eierseksjoner
Eierseksjon nr 2 ble omsatt i 2024.

Utleie av fellesareal
Styret har inngått avtale med en seksjonseier om leie av fellesareal (det gamle vaktmesterrommet mellom oppgangen i 1. etasje) for periode på tre år med en månedlig leie på kr. 3000,-. Midlene vil bidra til å styrke vedlikeholdsposten i sameiets budsjett.

Vaktmester og renholdstjenester
I forbindelse med hovedrenhold sommeren 2024 ble gulvet i begge trappeløp ble skurt opp og bonet. Dette ga både et visuelt løft og lettet arbeidet med det jevne renholdet. Arbeidet vil gjentas sommeren 2025 etter anbefaling fra våre renholdere.

Gjennom året har styret hatt dialog med vaktmestertjenesten ved flere anledninger. De har tatt tilbakemeldinger der vi ikke har vært tilfredse og bedret sin innsats. Styret er tilfredse med deres arbeid per i dag, og vil fortsette å følge opp. Alle sameiere bes om å bidra, både med enkle tiltak, og med å si fra når noe må utføres.
Stor takk til alle som bidro med snømåking, strøing, m.m i vinter.

Dugnad
Det ble avholdt dugnad i mai, med godt oppmøte. Alle planlagte oppgaver ble utført. Styret ser at det vil være en fordel med en tilsvarende høstdugnad og legger i år opp til to dugnader av 1,5 timer. Dato for våren er satt til 6.mai og høsten i starten av oktober, begge kl. 17.30.

Styret i Sameiet Balders gate 20-22

Sameiet Baldersgate 20- 22
2024

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

Årsregnskap for Sameiet Baldersgate 20- 22

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 519 211	1 193 427	1 510 000	1 246 177
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 519 211**	**1 193 427**	**1 510 000**	**1 246 177**
Lønn og personalkostnader	2	34 230	35 942	34 230	34 230
Vaktmestertjeneste		46 769	71 716	75 000	51 500
Renhold		46 738	0	3 800	28 900
Kabel-TV/Bredbånd		111 314	119 970	92 000	66 960
Kommunale avgifter		259 384	220 058	254 600	293 400
Strøm og nettleie		24 416	28 909	31 200	27 100
Fjernvarme og fyring		475 973	367 384	414 100	457 600
Andre driftskostnader	3	185	2 455	5 200	1 100
Reparasjon og vedlikehold	3	281 206	187 025	325 000	120 000
Eksterne tjenester	3	52 627	58 399	36 900	53 400
Serviceavtaler	3	13 539	10 680	12 000	15 000
Forsikringer		122 981	112 576	123 000	128 200
Andre kostnader	3	15 316	17 369	17 200	17 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 484 680**	**1 232 483**	**1 424 230**	**1 294 490**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**34 531**	**-39 056**	**85 770**	**-48 313**
DRIFTSRESULTAT:		**34 531**	**-39 056**	**85 770**	**-48 313**
Finansinntekter		12 003	10 608	146	13 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**12 003**	**10 608**	**146**	**13 000**
ÅRSRESULTAT		**46 534**	**-28 448**	**85 916**	**-35 313**
Resultat		**46 534**	**-28 448**	**85 916**	**-35 313**
Overført annen egenkapital		**46 534**	**-28 448**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**46 534**	**-28 448**	**0**	**0**

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

Balanse

Sameiet Baldersgate 20- 22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	8 064
Forskuddsbetalte kostnader		2 304	64 869
Sum fordringer		**2 304**	**72 933**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	364 916	190 188
SUM OMLØPSMIDLER		**367 220**	**263 120**
SUM EIENDELER		**367 220**	**263 120**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		299 529	252 995
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**299 529**	**252 995**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**299 529**	**252 995**
Leverandørgjeld		5 860	1 850
Annen kortsiktig gjeld		61 831	8 275
Sum kortsiktig gjeld		**67 691**	**10 125**
SUM GJELD		**67 691**	**10 125**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**367 220**	**263 120**

OSLO, /
Styret for Sameiet Baldersgate 20- 22

Trevor Paul Andrews	Marianne Jeanine Mette Stenberg	Trine Wold
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 210 212
Fakturert ekstrainnbetalinger	299 999
Andre driftsinntekter – leie av bod	9 000
Sum driftsinntekter	**1 519 211**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	30 000	31 500
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 442
Sum lønnskostnader	**34 230**	**35 942**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom - navneskilt - Data Call AS	185
Sum andre driftskostnader	**185**

Fjernvarme og fyring

I regnskapsåret 2024 er det ført bilag for 13 måneder. Dette var nødvendig for å korrigere for føringer tidligere år og for fremtiden for å vise resultatet for januar-desember i regnskapsåret. Resultatet for 2024 har dermed en kostnad på kr 82 617,- som tilhører et tidligere regnskapsår. Dette gjelder kun for resultatregnskapet, det har ikke hatt noen påvirkning på sameiets likviditet gjennom året.

Reparasjon og vedlikehold

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	40 581
Rep. og vedlikehold prosjekt	230 625
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**281 206**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	8 085
Forretningsførsel og regnskap	35 336
Ligningsoppgaver	5 737
Sammenstillingsoppg. Lønn/honorar 2023 (3x kr 325), internrevisjon	3 469
Sum eksterne tjenester	**52 627**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler - serviceavtale mot skadedyr	13 539
Sum serviceavtaler	**13 539**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	4 500
Kontingent	2 718
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 818
Tap på fordringer	280
Sum andre kostnader	**15 316**

Note 4 Drift- og bundne midler

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

	2024
Driftskonto	364 916
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**364 916**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	252 995
Årsresultat	46 534
Saldo 31.12	**299 529**

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 3f059514-d0b1-4287-8915-2058d789ce41

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Karlsen & Nordseth
ENTREPRENØR AS

Sameiet Baldersgate 20-22
v/ Trevor Paul Andrews

Hagan, 18.12.2024

Deres kontakt: Trevor Paul Andrews

Vår kontakt: Christen Christensen

TILBUD – Sameiet Baldersgate 20-22 – Tak omlegg / Utbedring balkonger mm.

Vi viser til deres forespørsel og etter avholdt befaring den 24.10.2024 med vår Stian M. Larsen så kan vi komme frem med følgende.

Beskrivelse

- Stillas fakk og Swingup gelender monteres for sikkerhet for takarbeider i henhold til Arbeidstilsynets krav og regler. Inkl 200kg byggeheis. Det benyttes også stillaser på terrasser midt på bygget, hvis arbeider på terrasser på begge sider så benyttes lift, tilkommer ikke medtatt, befares og avtales nærmere.
- Det er medtatt ny sveisepapp type Astroflex 5000 Supra som monteres ovenpå eksisterende papp etter at pløser er utbedret.
- Beslagsarbeider utføres i lakkert stål.
- Timepris for utførende ved avregningsposter sum kr.675,- eks mva.
- Nødvendig strøm, vann og fri tilgang for arbeidene. Det forutsettes at BH stiller parkeringsplasser tilgjengelig for Riggområde.
- Arbeidene utføres etter Norsk Standard 8406 og 3420, mengder reguleres og måles i fellesskap med BH etter at stillasene / sikkerhet er montert.
- Annet, se vedlagte beskrevne arbeider i Økonomirapporten.
- Meld tilbake hvis uteglemte poster.

Priskontrakt

Oppdraget tilbys til tilbudt pris i henhold til nedenstående sum:

Tilbud eks. mva.	615 060
+ MVA	153765
= Tilbud inkl. mva.	768 825

Det henvises til vedlagt økonomioversikt/ beskrivelse for detaljer og mengder.

Fremdrift

Oppdraget starter vår / sommerhalvåret 2025, og vil pågå over ca. 40 dager.

Vedståelsesfrist

Tilbudet er gyldig til og med 31.01.2025.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra dere. Vennligst ta kontakt hvis dere har noen spørsmål.

Med vennlig hilsen
Karlsen & Nordseth Entreprenør AS

Christen Christensen

Karlsen & Nordseth
ENTREPRENØR AS

Anleggsleder

ØKONOMIOVERSIKT

TAKOMLEGGING og BALKONGER MM

SAMEIET BALDERSGATE 20-22

Postnummere med blå understreket tekst utgjør klikkbare linker til vedlegg for den aktuelle posten.

POST	BESKRIVELSE	ENH	MENGDE	ENH PRIS	SUM	PÅSLAG %	PÅSLAG SUM	POST SUM	HOVEDPOST SUM	KOMMENTARER/FORBEHOLD
0	PROSJEKTERING OG ADMINISTRERING									
0.1	KNE prosjektleder	RS	8	895	7 160		-	7 160		Sum til administrativt arbeid. Reguleres.
0.2	KNE anleggsleder	RS	20	685	13 700		-	13 700		Sum til oppfølging av arbeidene. Reguleres.
					-		-	-	**20 860**	
1	RIGG OG DRIFT									
1.1	Tilrigging	RS	1	135 000	135 000		-	135 000		Stillasefakk med oppgangsfelt monteres på høyre side av bygget montering og demontering inkl 200 kg byggeheis for materialer opp / ned. Det monteres Swingup sikkerhet grinder på taket rundt hele nedrekant av takflater, Spise, skift og wc brakke på hjul. Rullestillas benyttes på treasser for gesimsutbedringer.Stillaser monteres ved balkonger på midten, lift til sidebalkonger ikke medtatt, avtales under veis.
1.2	Driftskostnader	RS	1	12 500	12 500		-	12 500		
1.3	Avfall	RS	1	6 000	6 000		-	6 000		Containere til deponering avfall fra taket
1.4	HMS	RS	1	5 000	5 000		-	5 000		
1.5	KS	RS	1	4 000	4 000		-	4 000		Kvalitetskontroll av arbeidene
1.6	Nedrigging	RS	1	5 000	5 000		-	5 000		Nedrigging av alle arbeider, opprydding og bortkjøring
1.7	Rengjøring	RS	1	3 000	3 000		-	3 000		Rengjøring av takflater og spise / skift / wc
1.8	FDV	RS	1	4 000	4 000		-	4 000		
1.9	Garanti / Sikkerhetsstillelse	RS	1	6 000	6 000		-	6 000		
					-		-	-	**180 500**	
2	BALKONGARBEIDER MM									
2.1	Utbedre lekkasjer små balkonger arealer ca 2,5m2 - 4m2; Skrape av løst belegg, hele balkongflaten børstes ren. Legge på ny flekksparkling Epoxybelegg, grunning og maling med to dekkende strøk med Epoxymaling. Det males 10 cm opp på vegger rundt balkong. Skraping og maling på underside balkong fra naboen under.	Stk	6	17 500	105 000		-	105 000		Reguleres til antall etter befaringer for hvor mange som trengs utbedring, dobble balkonger blir å avregne som 2 stk. Kun midtrekken er medtatt ikke sidebalkonger da ingen synlige skader, lift kan benyttes her

ØKONOMIOVERSIKT

TAKOMLEGGING og BALKONGER MM

Karlsen & Nordseth ENTREPRENØR AS

SAMEIET BALDERSGATE 20-22

POST	BESKRIVELSE	ENH	MENGDE	ENH PRIS	SUM	PÅSLAG %	PÅSLAG SUM	POST SUM	HOVEDPOST SUM	KOMMENTARER/FORBEHOLD
2.2	Levere og montere nytt vindu på baksiden av bygget pga det eksisterende har store skader og må byttes, utbedringer av manglende puss etter at nytt vindu er satt inn inkl maling rundt	Stk	1	14 500	14 500		-	14 500		Det avsettes en sum som reguleres etter at nøyaktige mål er tatt og tilbud fra snekkerverksted er mottatt og utbedringer foretatt som muring og maling inkl innsetting mm, ikke et standard vindu
2.3	Utbedring av skader i gesimskanter under takrenner; Blottlagt jern kappes og behandles med Redisit / Mapei produker og pusses over inkl forskarling og oppmuring.	lm	3	3 250	9 750		-	9 750	**129 250**	Reguleres etter faktiske mengder. takrenner de og remonteres der det er behov, avregnes timearbeid
3	NYTT TAK- OG BLIKKENSLAGERARBEIDE									
3.1	Utbedring av eksisterende takbelegg for pløser, disse skjæres opp og legges ned, klargjøring for legging av nytt belegg.	M2	345	25	8 625		-	8 625		
3.2	Legging av ny sveisepapp, sveises til eks papp med helsveisede skjøter	M2	345	495	170 775		-	170 775		
3.3	Oppbretter på pappen rundt gjennomføringer som piper mm, ca 40 cm høyde	Lm	45	285	12 825		-	12 825		
3.4	Levere og montere nye soilhatter m/ blykrave	Stk	6	2 650	15 900		-	15 900		
3.5	Tilvirke og montere nye pipebeslag, tillkapp 20 cm og legges inn i fuge på piper og fuges igjen med Polyrentanmasse	Lm	45	825	37 125		-	37 125		
3.6	Demontering og fjerning av eks antennemast som ikke er i bruk	Stk	1	1 250	1 250		-	1 250		
3.7	Tilvirke og montere kobberbeslag over hovedinngang legges på eks skiferhelle, slisses inn i bakkant og 5 cm krans rundt, inkl fuging, tilkapp ca 40 cm.	Stk	1	7 250	7 250		-	7 250		Tekkes med kobber 07 mm valsblank, legges migrenesperre som mellomlag skifer og kobberet
3.11	Skrått mellomtak 2 stk mellom terasser på baksiden av bygget tekkes med ny papp lagt på eks lag, oppbretter og slissebeslag i kankant, beslag i lakkert stål farge brunt, inkl de og remont av eks brystningsbeslag i kobber 3 meter	M2	18	1 150	20 700			20 700		Utbedring av murskader i veggen må reguleres timarbeid
3.12	Uforutsette skader i kontruksjoner, råteskader mm	Stk	1	10 000	10 000			10 000		Avregnes hvis dette kommer til utførelse, timer og materialer.
					-		-	-	**284 450**	
	TOTALSUM EKS. MVA.								**615 060**	
	MVA.								**153 765**	
	TOTALSUM INKL. MVA.								**768 825**	

TILBUDSSKJEMA		Balkonger				
	Prosjekt:	Baldersgt 20-22		Dato:	09.12.24	
	Tilbyder:	MURMESTER OG ENTREPRENØR AS				
BYGNINGSDEL	**Post**	**Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**Sum**
Balkonger på venstre side	01	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	3	9 500	28 500
Balkonger over inngang 22	02	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av	stk	3	13 000	39 000
Dobbel Balkongene	03	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	3	23 000	69 000
Hjørne balkonger høyre side	04	Prisen inkluderer slipping av balkonger på overside, oppretting og forberende arbeid for epoxybelegg, (reparasjon av betongskader er ikke med i tilbudet). Epoxy belegg overside balkong. Flekk reparasjon av overgang maling/Epoxy.	stk	2	23 000	46 000
	05	Tildekning av vinduer og dører for våre arbeider	RS	1	22 000	22 000
	06	Timepris maler og murer, timepriser brukes på flekkmaling	stk	1	800	
Rigg og drift	07	Stillas og brakke inkl gateleie	RS	1	135 000	135 000
	08	Avfall	RS	1	17 500	17 500
	09	Rigg og drift inkluderer: admin kostnader, drift av byggeplass, KS og FDV	RS	1	33 000	33 000
Tilbudssum eks.mva						390 000

R. Halimi _____

Balders gate 20
0263 Oslo

Bygninger og tak

I kartet ser du hvilke tak som er valgt for hver bygning.



Priser vises eks. mva.

Listepris takbytte	**410 057 kr**
Medlemsrabatt Huseierne 10% rabatt på komplett takbytte	**-41 006 kr**
Din pris	**367 831 kr**

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Finansiering bedrift - Viser eksempelpris med 6% rente 20 års nedbetaling med 6% rente	**3 722 kr**

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Baldersgate 20-22 org.nr. 985253927

Møtedato:	mandag, 24. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Stortingsgata 2, ECIT Norian
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Christian Stenberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 15 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 30 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trevor Paul Andrews	På valg: 2026
Styremedlem	Trine Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Marianne J. M Stenberg	På valg: 2026
Varamedlem	Anna Engh	På valg: 2026
Varamedlem	Eirik Blakstad	På valg: 2026

Valg:
Det skal velges ett styremedlem og ett varamedlem. Begge for to år.

Som styremedlem har Trine Wold stilt til gjenvalg for to nye år.
Som varamedlem har Ida Mikkelsen (Bvar AS) meldt seg som kandidat for to år..

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Trevor Andrews	På valg: 2026
Styremedlem:	Marianne Stenberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Trine Wold	På valg: 2027
Varamedlem:	Eirik Blakstad	På valg: 2026
Varamedlem:	Ida Mikkelsen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent, Trine Wold og Ida Mikkelsen ble valgt som hhv styremedlem og varamedlem for to år.

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

7. Innkomne saker

7.1 Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkalling for full saksbeskrivelse.

Forslag til vedtak:

Hovedtak:
1. Sameiet utbedrer tak og inngangsparti i 2025. Prosjektet finansieres gjennom kapitalinnkalling i to rater. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. Sameiet utbedrer både tak og inngangsparti i 2025 og finansierer prosjektet gjennom lån. Styret gis mandat til å forhandle frem beste mulige betingelser for lånet og gjennomføre låneopptak for sameiet.

Balkong:
1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Vedtak:
Hovedtak:
Alternativ 1 kapitalinnkalling fikk 8 av 15 stemmer. Forslag godkjent.

Balkonger:
Ingen avstemming ble foretatt, det vil utredes litt dypere og det kalles inn til et nytt møte for behandling av saken om balkong.

7.2 Dørkarmer ytterdører

Forslagsstiller: Seksjon 12, Solveig Ellefsen

Saksbeskrivelse:
Dørkarmene til ytterdørene mot bakgården har mange «sårskader».

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

Styrets innstilling:
Godt innspill, dette kan gjennomføres enten under dugnad eller gjennom det ordinære vedliekholdsbudsjettet.

Forslag til vedtak:
Foreslår at karmene sparkles og males i samme grønnfarge som nå.

Vedtak:
Godkjent, styret legger dette inn i sine planer og sørger for gjennomføring.

Møtet ble avsluttet klokken 18:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Christian Stenberg

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-04 10:38:55 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - 6b967551-54f3-4539-95b4-2a2359b7c423

2025-04-05 12:50:46 UTC+00:00

Christian Stenberg

bankID

NO BankID - 500c5504-bd26-49c2-a286-648465343708

Document ID: e4dce893-2f93-4a0c-b32e-890f24e20c2b

ecit | NORIAN



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET BALDERSGATE 20-22

Innkalling

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Baldersgate 20-22

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 07.04.2025
Tidspunkt: 17:00
Sted: Digitalt, Teams

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. INNKOMNE SAKER

2.1. Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Denne saken var oppe til behandling på ordinært årsmøte 24. mars. Hele saksbeskrivelsen fra sist ligger med her som vedlegg. Delen om rehabilitering av tak ble vedtatt, så det er kun delen om balkonger som nå skal behandles, da det var hensiktsmessig å også legge frem forslag til endring av vedtekter som varig flytter vedlikeholdsansvaret for balkongene fra sameiet og over til den enkelte eier. Se nevnte foreslåtte tillegg til vedtektene vedlagt her.

Det er fortsatt de samme to alternativene som står som forslag til vedtak, men i alternativ 2 er nå endring av vedtektene som gir varig endring av ansvaret for balkongene fra sameiet til den enkelte eier lagt til. Alternativ 1 består uendret.

Følgende foreslås lagt til i vedtektene (markert i gult):
Vedtektenes pkt 5 vedlikehold;
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som (nytt punkt):
j) balkonger (innvendig på balkong, som sluk, membran etc)

De fullstendige vedtektene med nevnte endring markert ligger vedlagt denne innkallingen.

Forslag til vedtak:

Balkong:

1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier. I tillegg godkjennes foreslåtte endring av vedtekter som flytter vedlikeholdsansvaret for balkongene over fra sameiet til seksjonseier.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Hovedtak
Hovedtaket i Balders gate 20-22 ble tekket med takpapp i 2005. Takpapp har en forventet holdbarhet på inntil 25 år, avhengig av soleksponering og takvinkel (Direktoratet for byggkvalitet). Flatt tak kan forkorte holdbarheten ettersom snø og is ligger direkte på pappen lengre enn ved skrått tak.

Våren 2023 opplevde Stenberg (seksjon 19) at det oppstod en lekkasje i hovedtaket, og vann rant ned på stuegulvet. Skade ble raskt oppdaget og førte ikke til skade i gulvet eller møbler, men innertaket måtte males opp. Firma Karlsen og Nordseth, som la yttertaket i 2005 ble kontaktet, og utførte en "nødreparasjon" av skaden. De vurderte da at taket kunne holde i noen år til.

Hos Mikalsen og Stokke (seksjon 20) har det ved flere anledninger løsnet biter av hovedtaket utvendig, ved innfesting av takrenner. Biter av konstruksjonen faller ned på takterrassen og det er synlig sprekkdannelse hele taket rundt (også hos Stenberg). Forholdene er undersøkt av fagfolk. Deres konklusjon er at dette kan

indikere at vann og is dannes i konstruksjonen, og påfører skade på bygget. Sameiet er anbefalt å undersøke saken nærmere i forbindelse med en rehabilitering av hovedtaket.

Hovedinngang nr. 20
Det mangler beslag i overgang mellom vegg og skråtak på toppen av trappeløpet i nr. 20. Dette har ført til skade på takutspring og fliser på siden av inngangspartiet. Det må utføres reparasjoner og tiltak for at det ikke utvikler seg til et større problem.

Balkonger
Det er oppdaget skader på flere av balkongene i fasaden (ikke takterrassen utenfor seksjon 19 og 20). En har synlige merker etter vanngjennomtrengning i gulv, og det drypper vann ned på balkongen under. Balkongene ble sist behandlet innvendig i 2000, gjennom at sameiet tok opp lån og alle balkongene ble overflatebehandlet. Ved rehabilitering av fasaden i 2018, ble ikke innsiden og gulvet i balkongene behandlet. Styret er kjent med at to seksjonseiere selv har tatt initiativ til å utbedre gulvet på sin balkong. Det er også ulikt hvor stort behov det er for å gjøre noe med gulvet i balkongene, ettersom de er ulikt eksponert. Fjerde etasje, som jo ikke har beskyttelse mot sol, snø og regn er naturlig nok, mest utsatt og har størst behov for vedlikehold.

Inngangsdør 20
Det har i lang tid vært vanskelig å få ytterdøren mot gaten i nr 20 til å gå i lås. Det er synlig saltutslag i sprekker i flisene rundt døren og taket er skadet.

Saksfremstilling
På bakgrunn av det ovennevnte, har styret innhentet priser på taktekking, utbedring av sprekkdannelse i taket og skader rundt inngangsdøren i nr. 20, samt behandling av gulv i balkongene. En leverandør har levert pris på kun balkong (Malerhuset), en har levert på kun taket (Takbytte) og en på både tak, sprekker og skader, samt balkonger (Karlsen og Nordseth). Se nedenfor for sammenstilling av tilbudene.

Leverandør	**Tak, inngangsparti og sprekkdannelser**	**Balkong**	**Rigg, drift, m.m.**	**Tot inkl rigg, drift og mva**
Karlsen og Nordseth	295 000	17 500 per balkong á 2,5-4 m2	180 000	768 000
Malerhuset		Fra 9 500 for de minste til 23 000 for de største	135 000	390 000
Takbytte	367 000		Ikke spesifisert	450 000

Tilbudene fra Malerhuset og Karlsen og Nordseth finnes i portalen som pdf. Tilbudet fra Takbytte er gitt digitalt og finnes som skjermbilde.

Malerhuset og Karlsen og Nordseth priser rigg og driftskostnader på mellom NOK 130' og 180', i tillegg til spesifiserte kostnader for øvrige ulike forhold.

Ved befaring i forbindelse med tak og balkong skader, bemerket Karlsen og Nordseth skadene som er synlige i dørkarmen (sprukket sten, sig i takutspring og saltutslag på fliser/sten). De har derfor medtatt utbedring av denne i sitt tilbud, men det eksisterer en viss usikkerhet til omfang/kostnad.

Til orientering har styret også undersøkt muligheten for å dekke taket med solceller gjennom Huseiernes samarbeidsavtale med Takbytte. Grunnet et betydelig antall piper på taket vårt, vil det ikke forrente seg å legge solceller med dagens teknologi.

Styrets vurdering
Styret har konkludert med at det er behov for å utbedre både hovedtaket m.m. og flere av balkongene, basert på normal levetid for overflatene og synlige skader. Sameiet har plikt til å vedlikeholde fellesarealer (Eierseksjonsloven §33). Styret har ansvar for å sørge for drift og vedlikehold av eiendommen (Eierseksjonsloven §57) og for å beslutte når arbeidene skal utføres (Eierseksjonsloven §58). Normalt skal sameiet dekke alle kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer, og utgiftene skal fordeles i etter sameiebrøken.

Styret har konkludert med at kostnader knyttet til rehabilitering av taket inkludert rigg og drift skal fordeles etter sameiebrøken.

Når det gjelder balkongene har styret kommet til følgende;

- Seksjonseiere som har balkonger med tydelige skader, må dekke utbedring av disse i forbindelse med årets arbeider. Det vil bli gjort en beregning basert på balkongens størrelse.
- Seksjonseiere som har balkonger hvor det ikke er dokumentert behov for å gjøre noe med gulvet, gjør selv en vurdering av om de ønsker å likevel få lagt ny membran i år. Dersom de velger å ikke få arbeidet utført i år, må de forvente å dekke alle kostnader (rigg, stillas, m.m.) knyttet til arbeidet selv. Det er også slik at styret i disse tilfellene vil kunne kreve arbeidet utført, ettersom mangelfullt vedlikehold i fremtiden kan medføre skade på bygget (Eierseksjonsloven §34)
- Seksjonseiere som selv har tatt kostnaden med rehabilitering og kan dokumentere dette, behøver ikke gjøre det igjen.
- Seksjonseiere som ikke har balkong påføres ikke kostnader til balkongrehabilitering Dette er seksjon 1, 2, 19, 20 og 21.

Valg av leverandør
Styret anbefaler at firma Karlsen og Nordseth gis i oppdrag å legge nytt tak og behandle membran på de balkongene hvor det anses nødvendig. Karlsen og Nordseth er en leverandør sameiet har brukt tidligere med stor tilfredshet.

Ved å gjøre begge arbeidsoppgavene samtidig, vil stillas, rigg og driftskostnader påløpe en gang i stedet for to.

Forslag til vedtak:

Hovedtak:
1. Sameiet utbedrer tak og inngangsparti i 2025. Prosjektet finansieres gjennom kapitalinnkalling i to rater. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. Sameiet utbedrer både tak og inngangsparti i 2025 og finansierer prosjektet gjennom lån. Styret gis mandat til å forhandle frem beste mulige betingelser for lånet og gjennomføre låneopptak for sameiet.

Balkong:
1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.
2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BALDERSGATE 20 – 22

(sist endret i årsmøtet 21.03.2023)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Baldersgate 20 – 22.

Sameiet består av eiendommen gnr 212 bnr 16 i Oslo kommune.

Sameiet består av 20 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner, på til sammen 8162 andeler.

Seksjonsnummer	Sameiebrøk	Seksjonsnummer	Sameiebrøk
1	277	11	303
2	390	12	486
3	450	13	450
4	398	14	398
5	343	15	343
6	303	16	303
7	486	17	486
8	450	18*	Utgått
9	398	19	468
10	343	20	760
		21	327

*seksjon 18 og 19 ble sammenslått (Tinglyst 18.05.2021)

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Med mindre annet er nevnt i vedtektene er seksjonene fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere. Styret kan samtykke til at inntil to seksjoner blir overdratt til juridiske personer.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det avtales særskilt bruksrett vedrørende del av taket på utsiden (i samme etasje) av seksjonene 19 og 20, som er en del av sameiets fellesareal. Eierne av seksjonene 19 og 20 har rett til å bruke denne delen av fellesarealet som er i naturlig tilhørighet til den aktuelle seksjonen til det de er beregnet eller vanlig brukt til, inkludert som balkong/terrasse, under forutsetning av:

I. at eierne selv er ansvarlig for å sørge for at det til enhver tid ligger et dekke som i tråd med gjeldende anbefalinger og forskrifter,

II. at eierne er ansvarlig for å vedlikeholde denne delen av fellesarealet og eventuelt reparere/gjøre tiltak som styret pålegger de relevante seksjonseierne i denne sammenheng, og

III. at bruken ikke overstiger det som er tillatt i henhold til offentlige regler, pålegg, mv.

Eierne av seksjon 19 og 20 er ansvarlige for enhver bruk av dette området, inkludert skader, lekkasjer, mv. som måtte følge av slik bruk. Det nevnes som eksempel på dette: skader, og lekkasjer som medfører skader, på sameiets fellesareal, de andre bruksenhetene og bygget/eiendommen, som følge av de aktuelle seksjonseiernes bruk, vedlikehold og tiltak. De aktuelle seksjonseierne er også ansvarlige for at taket (inkludert takpapp, membran, og lignende) tåler bruken og de tiltak som gjøres. Eventuelle installasjoner på terrassen må godkjennes av styret. Det kan, for eksempel, være drivhus, boblebad, utekjøkken, skillevegger, varmepumper, air condition, mv. (ikke uttømmende). Det skal i denne vurdering legges vekt på om slik installasjon vil være til sjenanse for andre beboere (støy) eller kan medføre økt fare for skade/lekkasje. Eventuelle begrensninger i ansvar kan følge av lov eller alminnelige erstatningsrettslige regler.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) balkonger (innvendig på balkong, som sluk, membran etc)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Ved rehabilitering av bad og kjøkken oppfordres sameiere til å bytte alle tilgjengelige rør og sluk. Arbeidet må utføres av kvalifiserte håndverkere og i samsvar med forskrifter for våtrom og vvs. Dokumentert utført arbeid kan søkes erstattet med inntil kr 10 000,- fra sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonseierne for seksjonene 19 og 20 er ansvarlige for å vedlikeholdet og bekoste vedlikehold av taket, som beskrevet i punkt 4. Disse seksjonseierne plikter å vedlikeholde denne delen av fellesarealet slik at skader på det dette arealet og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader for å gjøre tiltak i forbindelse med å gjøre taket på utsiden av seksjonene 19 og 20 i stand til bruk, samt fremtidig vedlikehold, som beskrevet i punkt 4, skal holdes utenfor felleskostnadene og dekkes av de relevante seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styre til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjon 19 er tildelt et trapperom. Det økte arealet innebærer at seksjonen også skal betale felleskostnader for tilleggsarealet. Det er samtidig vedtatt at dette ikke utløser en formell reseksjoneringsprosess. Økningen i felleskostnadene utgjør NOK 398,00 i måneden for seksjonen. Fremtidige endringer i felleskostnader medfører samme prosentvise endringer for alle seksjoner, inkludert seksjon 19.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 2025
i Sameiet Baldersgate 20-22 org.nr. 985253927

Møtedato:	mandag, 7. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Digitalt, Microsoft Teams
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Forretningsfører

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Christian Stenberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
14 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 17 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

2 Saker til behandling

2.1 Rehabilitering av tak og balkonger

Forslagsstiller: Styret

Denne saken var oppe til behandling på ordinært årsmøte 24. mars. Hele saksbeskrivelsen fra sist ligger med her som vedlegg. Delen om rehabilitering av tak ble vedtatt, så det er kun delen om balkonger som nå skal behandles, da det var hensiktsmessig å også legge frem forslag til endring av vedtekter som varig flytter vedlikeholdsansvaret for balkongene fra sameiet og over til den enkelte eier. Se nevnte foreslåtte tillegg til vedtektene vedlagt her.

Det er fortsatt de samme to alternativene som står som forslag til vedtak, men i alternativ 2 er nå endring av vedtektene som gir varig endring av ansvaret for balkongene fra sameiet til den enkelte eier lagt til. Alternativ 1 består uendret.

Følgende foreslås lagt til i vedtektene (markert i gult):

Document ID: 87567403-d586-4e03-b48b-3eb043f92eec

Vedtektenes pkt 5 vedlikehold;
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som (nytt punkt):
j) balkonger (innvendig på balkong, som sluk, membran etc)

De fullstendige vedtektene med nevnte endring markert ligger vedlagt denne innkallingen.

Forslag til vedtak:

Balkong:

1. Alle balkonger rehabiliteres og kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

2. De balkongene som har skader eller hvor det er behov, rehabiliteres og kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier. I tillegg godkjennes foreslåtte endring av vedtekter som flytter vedlikeholdsansvaret for balkongene over fra sameiet til seksjonseier.

Vedtak:
I lys av diskusjoner som kom opp under dagens møte ble ingen vedtak fattet, det blir avgjort å kalle inn til et nytt møte med nærmere informasjon om omfang etter at alle balkonginspeksjoner er gjennomført.

Møtet ble avsluttet klokken 19:00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Christian Stenberg

Document ID: 87567403-d586-4e03-b48b-3eb043f92eec

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 87567403-d586-4e03-b48b-3eb043f92eec

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-28 06:45:18 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - 42d98cec-59b5-434b-bbec-5027db6a4c52

2025-04-30 08:06:55 UTC+00:00

Christian Stenberg

bankID

NO BankID - 05ff6273-0658-45c1-96b4-5ba4de07a010

Document ID: 87567403-d586-4e03-b48b-3eb043f92eec

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BALDERSGATE 20 – 22

(sist endret i årsmøtet 21.03.2023)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Baldersgate 20 – 22.

Sameiet består av eiendommen gnr 212 bnr 16 i Oslo kommune.

Sameiet består av 20 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner, på til sammen 8162 andeler.

Seksjonsnummer	Sameiebrøk	Seksjonsnummer	Sameiebrøk
1	277	11	303
2	390	12	486
3	450	13	450
4	398	14	398
5	343	15	343
6	303	16	303
7	486	17	486
8	450	18*	Utgått
9	398	19	468
10	343	20	760
		21	327

*seksjon 18 og 19 ble sammenslått (Tinglyst 18.05.2021)

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Med mindre annet er nevnt i vedtektene er seksjonene fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere. Styret kan samtykke til at inntil to seksjoner blir overdratt til juridiske personer.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det avtales særskilt bruksrett vedrørende del av taket på utsiden (i samme etasje) av seksjonene 19 og 20, som er en del av sameiets fellesareal. Eierne av seksjonene 19 og 20 har rett til å bruke denne delen av fellesarealet som er i naturlig tilhørighet til den aktuelle seksjonen til det de er beregnet eller vanlig brukt til, inkludert som balkong/terrasse, under forutsetning av:

I. at eierne selv er ansvarlig for å sørge for at det til enhver tid ligger et dekke som i tråd med gjeldende anbefalinger og forskrifter,

II. at eierne er ansvarlig for å vedlikeholde denne delen av fellesarealet og eventuelt reparere/gjøre tiltak som styret pålegger de relevante seksjonseierne i denne sammenheng, og

III. at bruken ikke overstiger det som er tillatt i henhold til offentlige regler, pålegg, mv.

Eierne av seksjon 19 og 20 er ansvarlige for enhver bruk av dette området, inkludert skader, lekkasjer, mv. som måtte følge av slik bruk. Det nevnes som eksempel på dette: skader, og lekkasjer som medfører skader, på sameiets fellesareal, de andre bruksenhetene og bygget/eiendommen, som følge av de aktuelle seksjonseiernes bruk, vedlikehold og tiltak. De aktuelle seksjonseierne er også ansvarlige for at taket (inkludert takpapp, membran, og lignende) tåler bruken og de tiltak som gjøres. Eventuelle installasjoner på terrassen må godkjennes av styret. Det kan, for eksempel, være drivhus, boblebad, utekjøkken, skillevegger, varmepumper, air condition, mv. (ikke uttømmende). Det skal i denne vurdering legges vekt på om slik installasjon vil være til sjenanse for andre beboere (støy) eller kan medføre økt fare for skade/lekkasje. Eventuelle begrensninger i ansvar kan følge av lov eller alminnelige erstatningsrettslige regler.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Ved rehabilitering av bad og kjøkken oppfordres sameiere til å bytte alle tilgjengelige rør og sluk. Arbeidet må utføres av kvalifiserte håndverkere og i samsvar med forskrifter for våtrom og vvs. Dokumentert utført arbeid kan søkes erstattet med inntil kr 10 000,- fra sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonseierne for seksjonene 19 og 20 er ansvarlige for å vedlikeholdet og bekoste vedlikehold av taket, som beskrevet i punkt 4. Disse seksjonseierne plikter å vedlikeholde denne delen av fellesarealet slik at skader på det dette arealet og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader for å gjøre tiltak i forbindelse med å gjøre taket på utsiden av seksjonene 19 og 20 i stand til bruk, samt fremtidig vedlikehold, som beskrevet i punkt 4, skal holdes utenfor felleskostnadene og dekkes av de relevante seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styre til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjon 19 er tildelt et trapperom. Det økte arealet innebærer at seksjonen også skal betale felleskostnader for tilleggsarealet. Det er samtidig vedtatt at dette ikke utløser en formell reseksjoneringsprosess. Økningen i felleskostnadene utgjør NOK 398,00 i måneden for seksjonen. Fremtidige endringer i felleskostnader medfører samme prosentvise endringer for alle seksjoner, inkludert seksjon 19.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen,

er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET BALDERSGATE 20/22

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Hver enkelt sameier er ansvarlig for å følge bestemmelsene i husordensreglementet.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leiligheten

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Bruk av leiligheten

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Skal man ha fest skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk da det er veldig lytt mellom leilighetene.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 18.00 og lørdager mellom 10.00 og 16.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og hellig-dager, inkludert jul- og nyttårsaften eller i romjulen.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Dette må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal også naboer og styret varsles.

Sameierne har ansvar for at avløpsrør fra balkong holdes åpent.

4.Dyrehold

Dyrehold er lov i sameiet så fremt dette ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere jfr §19 i lov om eierseksjoner.

5. Personlige eiendeler

Personlige eiendeler skal ikke settes i fellesrom i kjeller. Ting som blir hensatt ulovlig, blir fjernet og/eller tilintetgjort uten ytterligere varsel. Dette inkluderer ting/avfall som «gis bort». Dersom dette medfører et kostnad for sameiet vil det belastes den enkelte.
Ikke kast emballasje, juletrær og annet ut på området.

6. Skilting

Sameierne plikter å ha ensartet navneskilt på ringeklokke, dette bestilles av styret. Skilttype fastsettes av styret.

Skilt til postkassen kan bestilles hos Posten; https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt. Et lite skilt koster 139 kroner og passer i lommen bak luken på postkassene.

7. Gasspeiser

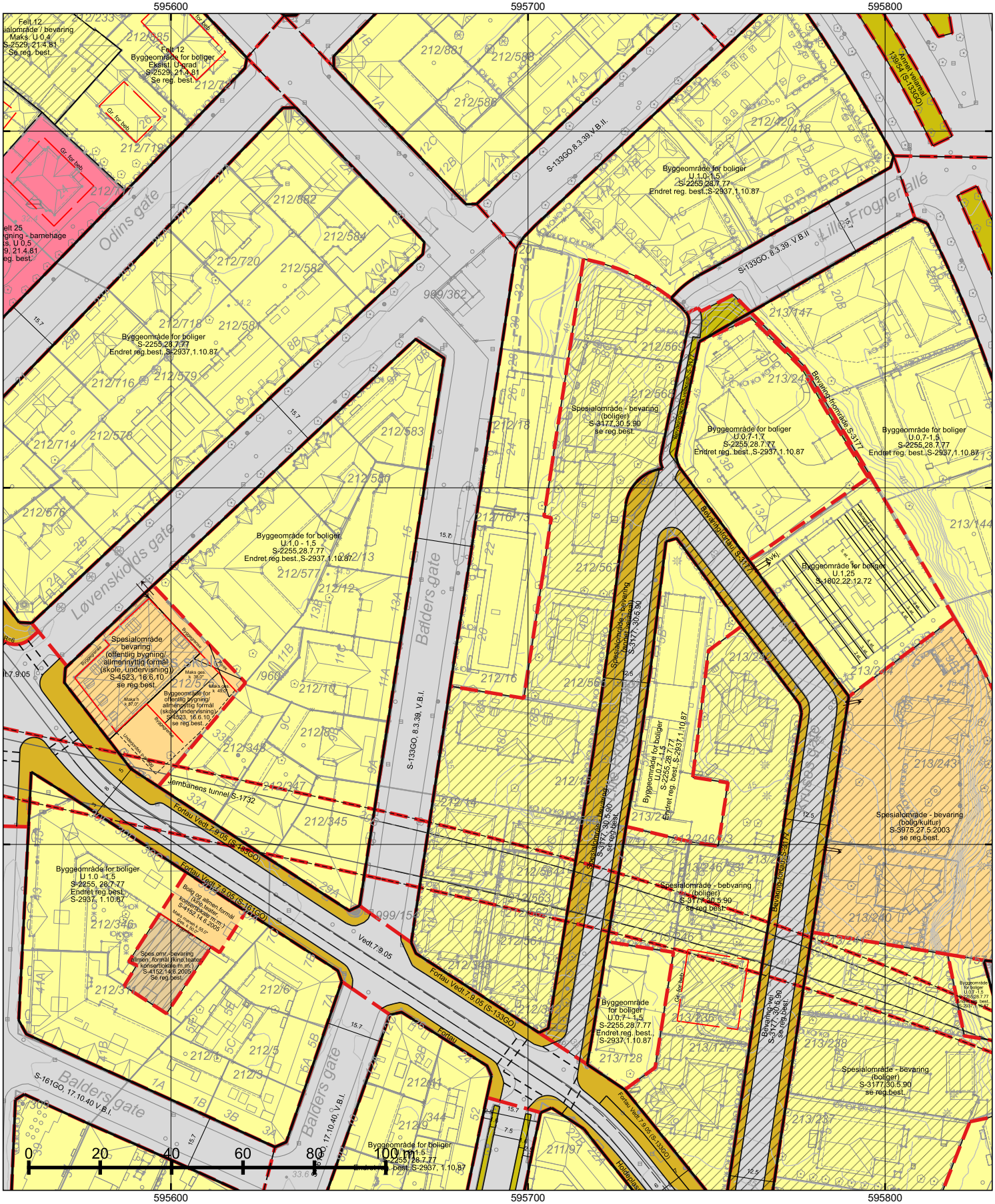
Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Oslo, mars 2019



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

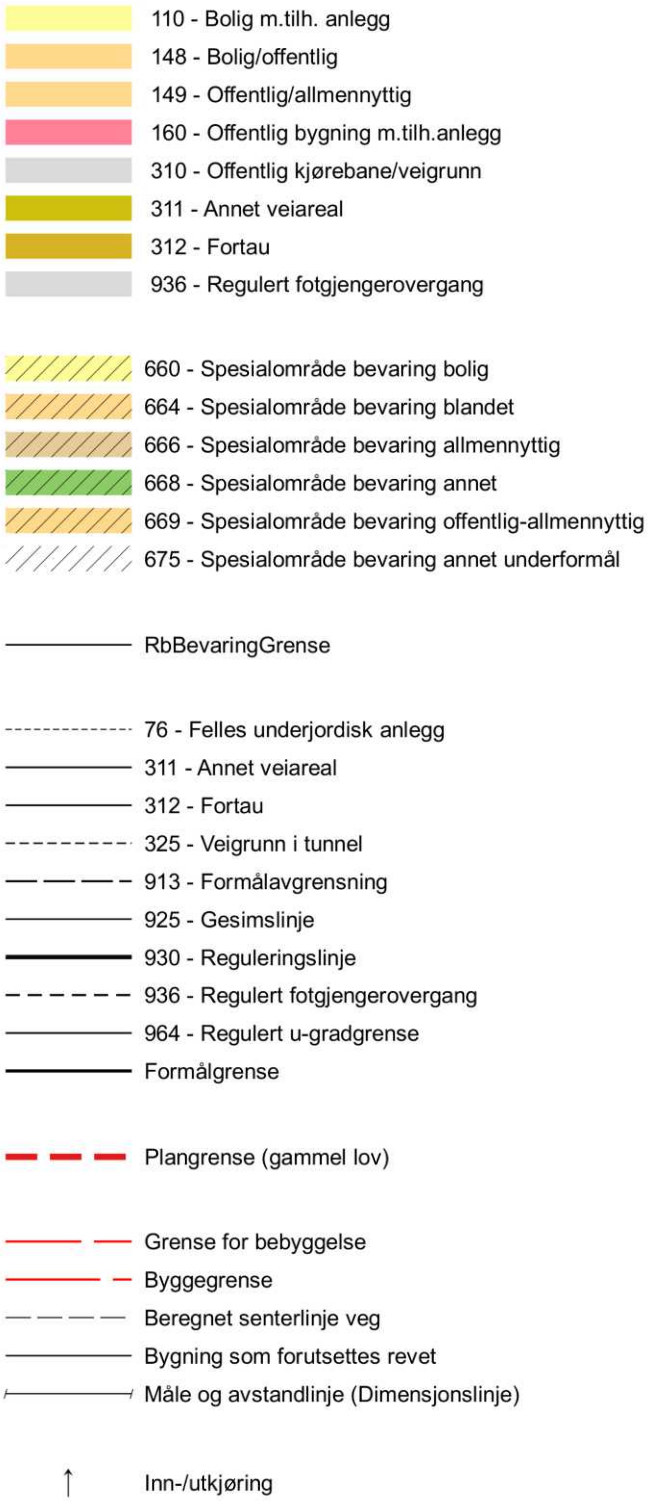
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

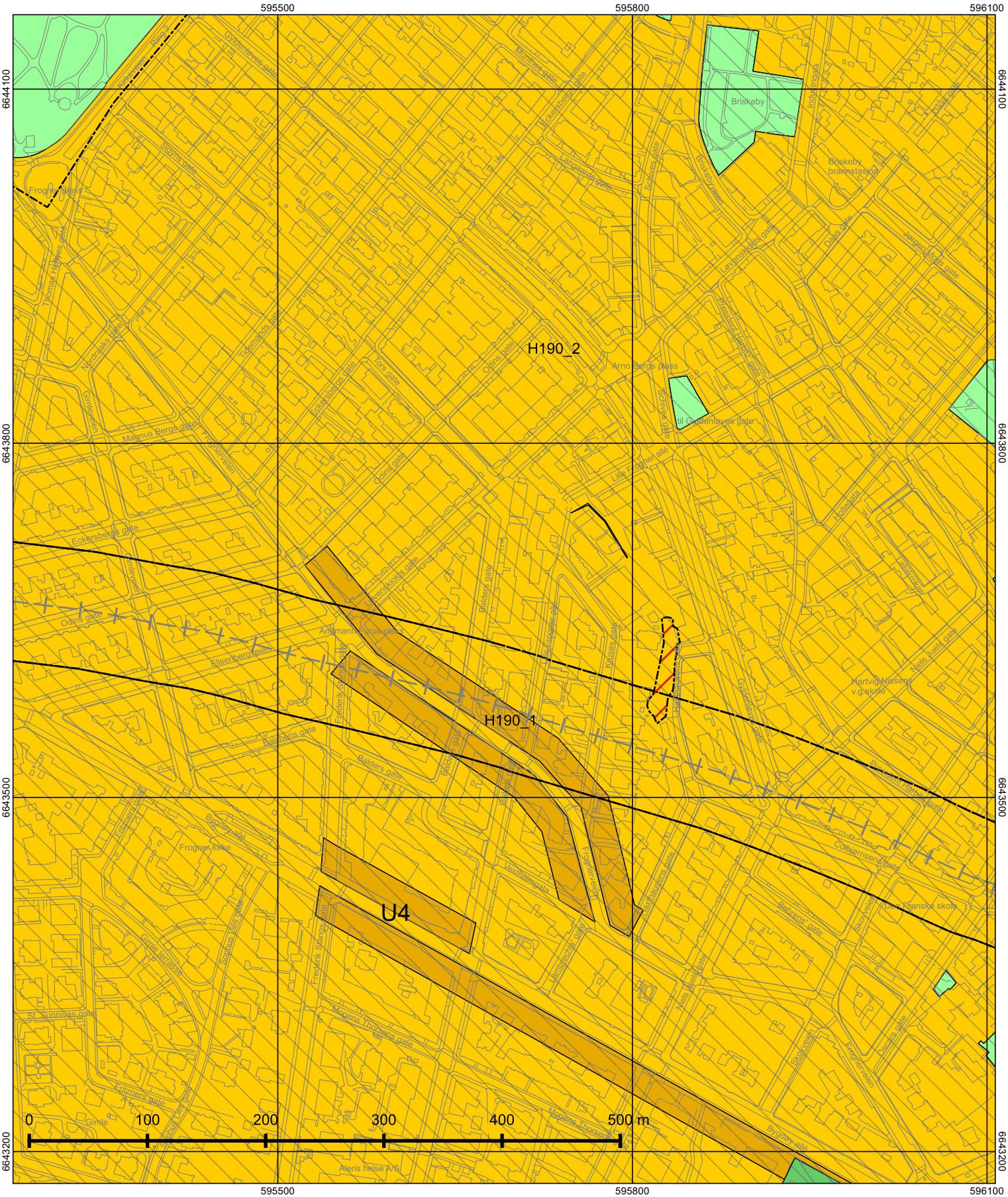
PlottID/Best.nr: 149563/ 86522156
Deres ref.:
Adresse: Balders gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/16

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: 10.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149563/86522156
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse.
11 bl. tegninger.

V.B. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1555/35 * OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

Ferdig attestert 19/10-1939

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasjer

på matr.-nr. 20-22 Balders gate

Innlevert 29.august 1935. Attestert 19/10-39

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

Oslo den 6.aug.1935.

V/ Ekmanius.

Reg. chefen jr. nr. Balders gt 20-22.

Opm.chefen jr. nr. Mott: 30. AUG. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 20 Balders gate og for gl. nr. 22 Balders gate, som nu heter matr. nr. 6 Lille Frognalle er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 2.

Oslo 5/9-1935
Eftrlaksen
fung.

E. Lund

3

Til kl. 24/36 bemerk. og begr. av kals og bilbalsebrüdlichen begrep i Norge bemerket at veg "Rv 16" mea bekjempes meidkjører da den er regnet med bele vegnes både av vegen kan vinden- eller dörkaapning; dette kjøretøy mea også mesunder. Forordning henvises til den kurpa med klasse anpört pea regningen!

Medsend 24/2 36 Oslo 14/2 36

Y. Pettersen

Bf. 29/80

Til kl. 29/8, bemerk. av meddelt gjelder 4. mars, antar imidlertid at bemerker.

Oslo 4/3 36.

Medd. 4/3-36. Y. Pettersen

gulvbarande. Forøvrigt henvises til det ingår under blankett anförda par. tegninger.

Stockholm 11/12 35

Meddelad 12/12-36

Y. Pettersson

B1. 55/57 (beregn.)

Till kl. 55/57, beträffande beregn. och tegn. av gulv över innerborgen, framhöllos att dessa handlingar skulle, beträffande att det ingår under blankett anförda rum, kompletteras.

Meddelad 3/1-36

Stockholm 2/1 36

Y. Pettersson

Bl 70/72

Till kl. 70/72, beträffande beregn. och tegn. av gulv över 1. och 2. våningen hänvisades att dessa innefattar beregning av dubbelgolv av tallbjälkar med klaveldsgolv. Förövrigt hänvisas det ingår under blankett anförda par. tegningar tillfälligt.

Meddelad 24/1-36

Stockholm 23/1 36.

Y. Pettersson

Bl 74/77

Till kl. 76/77 tegning av golv över 3. våningen, varvid erinrades att beträffande åtskilliga det ingår under blankett par. tegningar.

Meddelad 31/1-36.

Stockholm 30/1 36

Y. Pettersson

1935

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m/garasje.

på matr.-nr. 20-22 Baldersgate.

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

D. 19/2

Til bl. 19/21, bygn. og tegn. av forslag: murmurplan innkr. vanskelig at bemerke ikkeheten der synes å anføre med blekk på tegningen.

Oslo 31/10 35
Y. Pettersen

meddelt 27/11 35

B. 34/26
" 38/40

Til bl. 38/40, bygn. og tegn. av gulv over murmurkjeller, samt av trappeavsnitt-dekken bemerkes at der ikke må brukes mindre enn 160 kg/m² tilstrømning for gulvene fra leilighetene. Rib. 7 R. 4 samt at ~~for dragere virkende skjønnvegg~~ vegg der virker som dragere ikke dimensjoneres for mer enn de opptrådte spenn av enkelt dragere. Spenn på bild. i dragere og søyler må ikke overskride 8 m spenn. Ingen ikke bæreveggene dog alle bæreveggene i veggene ikke forbindelses. Våtrom ventilasjonskjøpene Bellahus anvendt som

Oversendes hr. Feiermesteren i 5. distrikt til uttalelse, herpå tegnet.

Oslo brandvesen den 29. juni 1936.

B. Hagen.

Tilbakesendes Hr Brandchefen.

Rökpipene i N:r 20/22 Baldersgate er undersökte og funnet i orden

Oslo den 30-6-36

Karl Johannessen

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 2 - JUL. 1936

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 36 den 22/10 var reguleringsrådet samlet til møte.

Av medlemmene møtte d'hrr.: Reguleringschefen, rådmannen, bygningschefen, veichefen, stadsfysikus, Randolf Arnesen, Kr. Aamot, Alf Bjercke, Johan Schøyingel.

Aamot og stadsfysikus forlot mötet efter behandling av sak 15.

Ennvidere var tilstede: Rådmannen for II avdeling, byarkitekten, politimesteren, bygartneren fra sak nr. 4.

Til behandling forelå:

Sak nr.: 21. Balders gate 20 - 22.

Andragende om dispensasjon fra byggereglenes § 5 for innredning av kontorer i underetasjen.

Enstemmig beslutning:

Dispensasjon fra byggereglenes § 5 anbefales meddelt.

Utskriftens riktighet bekreftes
Oslo reguleringsråd
sekretær

Bl. 2. 1000. X. 35.

Utskrift

av Oslo bygningsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 36 den 14. oktbr. var bygningsrådet samlet.

Av medlemmer møtte d'herr. Bygningschefen, rådmannen, reguleringschefen, brandchefen, ingeniør Frimann Dahl, ingeniør Gundersen, murer Torp, arkitekt Bang, stadsfysikus.

Politiadjutanten hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:

Sak nr. 1. Baldersgt. 20/22. Anm. til formannskapet.

Enstemmig besluttet:

Undtagelse fra byggereglenes § 5 anbefales under henvisning til helserådets påtegning."

Bekreftes:

J. & N. — VIII. 1935 — 500.

2

Ad matr.nr. 20/22 Balders gt.

Vedlagte andragende til formannskapet om undtagelse fra byggereglenes § 5 for innredning av kontorer i kjeller, oversendes med bilag og utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll Oslo reguleringsråd.

Oslo, bygningschefens kontor, 15. oktbr.1936.

Per chefen [illegible]

16. OKT. 1936

HH/B

Balders gate 20/22
Bygn.chefens eksp av 15/10 36.

Forelegges reguleringsrådet.

De på ströket hvilende byggeregler(nr. 11B) bestemmer under § 5: "Innredes kjelleren til varig ophold for mennesker medregnes kjelleren i etasjeantallet. Dog medregnes ikke kjelleren såfremt deri kun innredes portnerbolig og andre for beboerne nödvendige kjellerrum."

Det tillatte etasjeantall, fastsatt i § 3 er inntil 3 etasjer.

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes § 5 anbefales meddelt.

Oslo reguleringsvesen den 17.oktober 1936.

OSLO RÅDM. 6.
1325 * 23 OKT 36
ARK.Nr.

OH/GL.

Balders gate 20 - 22.
Bygn.chef. eksp. av 15/10 36.

Oversendes herr rådmannen for VI avdeling.

Reguleringsrådet besluttet i möte den 22. oktober enstemmig å anbefale dispensasjon fra byggereglenes § 5.

Utskrifter av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll vedlegges. De omhandlede byggeregler er vedtatt av magistrat og formannskap 6/11 1907 og 22/11 1911.

Oslo reguleringsvesen, den 23. oktober 1936.

Fra

Bygningschefen i Oslo

1555/35

Baldersgt. 20/22.

29/9-36. Skr. fra ann. m/1 bilag.

Vedlagte andragende til formannskapet om undtagelse fra byggereglenes §5 for innredning av kontorer i kjeller, oversendes Oslo helseråd under henvisning til skrivelse fra ansøkeren av 29.f.m.

Oslo, den 2. oktober 1936.

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate, jnr. 2270/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet anbefaler andragendet mot tinglyst erklæring om at omhandlede rum ikke skal brukes til beboelse.

Oslo helseråd den 10. oktober 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens 1. kontor
12 OKT. 1936

Ad.matr.nr.20-22 Balders gate.

Bygn.J.nr. 1555/1935.

Vedlagte andragende til formannskapet om undtagelse fra byggereglenes § 5 for innredning av kontorer i kjeller, forelegges Oslo bygningsråd.

Helserådet anbefaler andragendet.

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes § 5 anbefales under henvisning til helserådets påtegning.

Oslo den 13de oktober 1936.

14/10.36.

bl. 12. IV. 36. 1000.

Utskrift

av Oslo bygningsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 35 den 17. juni var bygningsrådet samlet.

Av medlemmer møtte d'herr. Bygningssjefen, rådmannen, reguleringssjefen, statsfysikus, arkitekt Bang, ingeniør Frimann Dahl, brandinspektør Winsnes, murer Torp.

Politiadjutanten og ingeniør Gundersen hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:

Sak nr. 1. Baldersgt. 20/22. Våningshus.

Enstemmig besluttet:

Unntagelse fra byggereglenes § 2 anbefales.

Bekreftes:

J. & N. — VIII. 1935 — 500.

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

År 1936 den 2. juli var reguleringsrådet samlet til møte.

Av medlemmene møtte d'hrr. Rådmannen v/sekretær Hassel, reguleringschefen, bygningschefen v/inspektör Dedekam-Messel, veichefen, stadsfysikus, Randolf Arnesen og Johan Schwingel.

Schwingel forlot mötet efter behandling av sak 31.

Til behandling forelå:

Sak nr.: 17. Balders gate 20 og 22.

Andragende om dispensasjon fra byggereglenes paragraf 2.

Enstemmig beslutning:

Undtagelse fra byggereglenes paragraf 2 anbefales meddelt.

Utskriftens riktighet bekreftes
Oslo reguleringsråd
[illegible]
sekretær

Bl. 2. 1000. X. 35.

RÅDMANNEN FOR 6. AVDELING

67 Ld 113.

Tilbakesendes med bilag hr. rådmannen for VI avdeling.

I formannskapets møte den 22. ds. besluttedes:

Rådmannens innstilling bifalles.

Oslo formannskap den 23. juli 1936.

Sendes med bilag hr. Reguleringssjefen
til underretning og videre forføining
Oslo rådmannen for 6te avd. 25/7 1936.

Byggesaken fo nr.
mott 27. JUL. 1936

OH/GL.

Balders gate 20/22.
R. VI. eksp. av 25/7 1936.

Oversendes herr bygningschefen.

Oslo reguleringsvesen, den 27. juli 1936.

Oslo Lang
28 JUL. 1936 ✓

Vedlegges tilliket med bilag bygningsanmeldelsen.

Ansøkeren har d.d. fått meddelelse om formannskapets beslutning.

Oslo, bygningschefens kontor, den 6. aug. 1936.

OSLO KOMMUNE
RÅDMANNEN, II AVDELING
TEKNISKE SAKER
AKERSGT. 55
TELEFON 15090

1

LH/RH. J.nr. 67Ld/1936.
113

Oslo formannskap.

Balders gate 20/22.
Dispensasjon fra byggeregler.

I anledning av nybygning på ovennevnte eiendom sökes der om dispensasjon fra byggereglenes §2 fordi bygningens lengde ved garasjetilbygningen blir 45 m. istedetfor 40 m. samt fordi garasjen kommer direkte i nabogrensen. For matr.nr. 24/26 Balders gate er tidligere meddelt undtagelse fra samme bestemmelse for garasje på nr. 24.

Bygningsrådet har i möte den 17. juni 1936 enstemmig fattet følgende beslutning:

"Undtagelse fra byggereglenes §2 anbefales."

Reguleringsrådet har i möte den 2. juli 1936 enstemmig fattet følgende beslutning:

"Undtagelse fra byggereglenes §2 anbefales meddelt."

Rådmannen slutter sig til bygningsrådets og reguleringsrådets forslag og tillater sig å foreslå at det ærede formannskap fatter beslutning overensstemmende hermed.

./. Sakens dokumenter vedligger.

Oslo, rådmannen for 6. avdeling den 8 juli 1936.

Bl. 1. 1. 36. 4000

1

Ad matr.nr. 20/22 Balders gt.

Vedlagte anmragende til formannskapet om undtagelse fra byggereglenes § 2 for bygningens lengde, der ved garasjetilbygningen blir 45 m. istedetfor 40 m., oversendes med bilag og utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll Oslo reguleringsråd.

Oslo, bygningschefens kontor, 18. juni 1936.

A. Thiemann

Reg. chefen (n. m.)
mott: 19. JUN. 1936

HH/B

Balders gate 20/22
Bygn.chefens eksp. av 18/6 36.

Forelegges reguleringsrådet.

De for ströket gjeldende byggeregler (nr. 11B) vedtatt av formannskapet 22/11 11. begrenser under § 2 bebyggelsens samlede fasadelengde til 40 m.

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes § 2 anbefales meddelt.

Oslo reguleringsvesen den 20/6 1936.

IB/GL.

Balders gate 20/22.
Bygn.chef. eksp. av 18/6 1936.

OSLO. RÅDH.
6722
113

Oversendes herr rådmannen for VI avdeling.

Reguleringsrådet tiltrådte i möte den 2. ds. enstemmig reguleringschefens foranstående innstilling.

Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll följer vedlagt.

Oslo reguleringsvesenden 3. juli 1936.

Fra

Bygningschefen i Oslo

1

Baldersgate 20/22.

V.d. til innstilling
Oslo 27/5. 36.
[illegible]

V/MS.
Jnr. 1555/1935.

Ad: 20/22 Baldersgate.

Der tiltrenges undtagelse fra byggereglenes § 2 fordi bygningens lengde ved garasjetilbygningen blir 45 m. istedetfor 40 m. samt fordi garasjen kommer direkte i nabogrensen.

For nr. 24/26 er der allerede meddelt undtagelse fra samme paragraf i byggereglene fordi den tilsvarende garasje på nr. 24 kommer direkte i nabogrense.

Oslo den 10. juni 1936.

Ad: matr.nr. 20/22 Baldersgt.

J.nr. 1555/1935.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra byggereglenes §2 for bygningens lengde, der ved garasjetil-bygningen blir 45 m. istedetfor 40 m.

For matr.nr. 24/26 Balders gate er tidligere meddelt undtagelse fra samme bestemmelse for garasje på nr. 24.

Forstøtningsmuren er under alle omstendigheter nødvendig, hvorfor anmeldelsen kun gjelder innkjørsel gjennem denne til garasjen i kjeller.

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes §2 anbefales.

Oslo, den 17. juni 1936.

1 — 17/6 - 36

81. 12. IV. 36. 1000.

Beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt. "

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes §§ 2 og 5 anbefales meddelt.

M.h.t. § 5 bemerkes at gesimshøidene er fastsatt ved vedtekt.

Oslo reguleringsvesen den 29/10 1935.

OH/B

Balders gt. 20-22
Bygn.chefens eksp. av 25/10 35.

Oversendes med bilag herr rådmannen for 2. avdeling.

Reguleringsrådet besluttet i møte den 12. november å anbefale dispensasjon fra byggereglenes §§ 2 og 5.

Reguleringsrådet her i møte den 23. juli anbefalt dispensasjon fra § 3.

Utskrifter av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll vedrørende begge beslutninger vedlegges.

De omhandlede byggeregler er vedtatt av magistrat og formannskap den 6/11 1907 og 22/11 1911.

Oslo reguleringsvesen den 13/11 1935.

FRA

BYGNINGSCHEFEN I OSLO

1/SJJ/35 1

Balders gate 20-22. Ad

Ad 2

Vedlagte andragende til formannskapet om undtagelse fra byggereglenes § 2 fordi garasjen ikke dekkes av forhuset.

§ 3 fordi der på loft innredes til varig opphold for mennesker mere enn ½ av bygningens areal

§ 5 fordi der i kjelleren foruten leilighet for vaktmester innredes 4 enkeltrum,

oversendes med bilag og utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll Oslo reguleringsråd.

Oslo den 25de oktober 1935.

Reg. chefen jr. nr. Balders gate 20-22

28. OCT. 1935

HH/B

Balders gate 20-22
Bygn.chefens eksp. av 25/10.35.

Forelegges reguleringsrådet.

De på strøket hvilende byggeregler bestemmer i

§ 2 at der skal være adgang til "opførelse av et mindre uthus mot nabogrense når det mot gaten er dekket av forhuset"

§ 3 "Bygningene kan med undtagelse av uthuset opføres med 3 fulle etasjer samt mansardetasje. I mansardetasjen kan innredes familieboliger når disses samlede netto gulvflate ekskl. trappeрummene ikke overskrider halvdelen av bygningens grunnflate.

§ 5 "Innredes kjelleren til varig opphold for mennesker medregnes kjelleren i etasjeantallet. Dog medregnes ikke kjelleren såfremt deri kun innredes portnerbolig og andre for beboerne nødvendige kjellerrum."

Reguleringsrådet har i møte den 23. juli d.å. besluttet: "Dispensasjon fra byggereglenes § 3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel rød murliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak samt innredet for

1

9. Hver peis må gis avtrekk til særskilt pipe som föres helt over tak.
10. Der må anordnes en av brandchefen godkjent adkomst til taket for feining av pipene. Feierluker må ikke anbringes i boder.
11. I garasjen må ikke anbringes mere enn 6 biler. Den må forövrig utföres overensstemmende med de i vedlagte forskrifter opstilte betingelser.
12. Ildsikre dörer skal utföres overensstemmende med vedlagte forskrifter. Dörer der er påbudt utført selvlukkende, tillates ikke festet i åpen stilling medmindre dette skjer ved hjelp av en av brandchefen godkjent krok eller snor med smelteledd.
13. Kjellerinnredninger utföres av ubrennbare materialer.

Oslo brandvesen den 14.september 1935.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 19.september 1935.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 20 SEP. 1935

4

Fra V.D.

Bygningschefen i Oslo

BYGNINGSC... B.J.-No. 1555/35 ...OSLO

1

Våningshus m. garasjer.

Matr.nr.20-22 Balders gate.

A 1, 13 Duplikat.

Oversendes hr. Brandchefen.

Oslo, den 9de september 1935

Os 495/35 Brand

B.S. 495/35, Baldersgate 20-22.

Oversendes Oslo brandstyre.

Bygningen får 4 etasjer med delvis innredet kjelleretasje. Trapper, gulver og tak blir ildfaste. I underkjelleren skal innredes garasje.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Dörer mrk. rödt X på kjellerplanen må gjöres ildsikre og selvlukkende.
2. Innvendige dörer mot trapperum må i alle etasjer gjöres selvlukkende. Finerdörer tillates ikke medmindre de er av godkjent konstruksjon.
3. Redningsbalkongenes gulver må utföres av jernbetong og balkongene samt takterassene forsynes med solid rekkverk. Der må anordnes bekvem adkomst fra leilighetene til balkongene og terassene.
4. Redningstaug må anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.
5. Kanaler som gjennembryter gulvene må gis yttervanger av minst ½ stens mur eller 10 cm. betong. Kanaler fra W.C., bad og kjökken tillates dog utfört av minst 5 cm. jernbetong når hver kanal kun optar avtrekk fra en etasje og når det i de nevnte rum ikke finnes brennbar innredning (kjökkenskap og banker unntatt).
6. I kjellerne må innlegges tilstrekkelig elektrisk lys.
7. Varme- og söppelforbrenningsanleggene med tilhörende piper må utföres efter brandchefens nærmere bestemmelse når anmeldelse av anleggene med opgave over heteflate m.v. foreligger.
8. Söppelrum må ikke gis åpning mot trapperum.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Oslo 24/6-36

Inspkt. jnr. 1555/1936

OSLO VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 005919 25 JUN 1936
RØR-KOBBRAVD.

Til

Oslo vann- og kloakkvesen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakkanlegg på matr. nr. 20-22 Baldersg. 4d *er i orden.*

Jnr. 5919 1936
Matr. nr. 20-22 Baldersgate
Vedkommende herr bygningsinspektøren i Vestre distrikt.
Nærværende arbeide er besiktiget og godkjent.
Vann- og Kloakkvesen, den 18 1 1937
Etter bemyndigelse

Bygn. chefen
19 JAN 1937

Th. Stenersen

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 35 den 23.juli var reguleringsrådet samlet til møte.
Av medlemmene møtte d'hrr.: rådmannen v/ sekretær Eika, reguleringschefen, veichefen v/ avd. ing. Sandved, stadsfysikus v/ dr. Strøm, bygartneren v. arkitekt Strøm, bygningschefen v/ insp. Dedekam Messel, Kr. Aamot.

Tilstede var borgermesteren v/ sekretær Paulsen.

Til behandling forelå:

Sak nr.: 3B - Lille Frogner alle 6-8 m.v. (Herunder Balders gt. 20-22) Grunneiernes bemerkninger til bebyggelsesplan utlagt til offentlig eftersyn i.h.t. reguleringsrådets beslutning av 13/6 1935.

Enstemmig beslutning:

Dispensasjon fra byggereglenes § 3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel med mørliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak samt innredet for beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt.

Bygningslovens bestemmelser i § 75-76 om bygningenes høide og avstand fra nabogrense forutsettes overholdt.

Riktigheten av utskriften bekreftes
Oslo reguleringsråd
O. Hjelle
sekretær

Skjema nr. 2 - desember '35 - 1000 - O.F.A.

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 35 den 12. novbr. var reguleringsrådet samlet til møte.

Av medlemmene møtte d'hrr.: rådmannen, reguleringssjefen, bygningssjefen, veisjefen, Randolf Arnesen, Johan Schwingel, Kr. Aamot, stadsfysikus.

Aamot innfant sig først under behandling av sak 12.

Stadsfysikus forlot møtet efter behandling av sak 20

Arnesen " " " " " 21

Ennvidere var tilstede bygartneren

Til behandling forelå:

Sak nr.: 13 - Balders gate 20 - 22

Andragende om dispensasjon fra byggereglenes

§ 2 fordi garasjen ikke er dekket av forhuset

§ 5 fordi der i kjeller foruten leilighet for vaktmester innredes 4 enkeltrum.

Enstemmig beslutning:

Andragendet anbefales.

Utskriftens riktighet må kreftes

Oslo reguleringsråd

O. Hjelm

sekretær

4

Sendes med bilag hr. bygningschefen til underretning og videre forføining. Reguleringschefen bes underrettet.
Gjenpart av min innstilling av 15/11/ med påtegninger vedlegger.
Oslo rådmannen for 2den avd. 4/12 19 35.

[signature]

[illegible] 1935
mottatt: 5 DEC. 1935

Anvises.

Ansøkeren har d.d. fått meddelelse om formannskapets beslutning.

Oslo, bygningschefens kontor, den 20-12-1935.
FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
[signature]

[signature]

Oversendes med bilag hr. Reguleringschefen til underretning og tilbakesendelse i cenhold til Rådmannens foranstående påtegning.

Oslo, bygningschefens kontor, den 20-12-1935.
FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
[signature]

V

[illegible] Saken tt 30/12

[signature]

US/B

Boldern nr. 20/22
Bygn.chefens eksp. av 20/12 35.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Bygn. chefen
23 DEC. 1935

Oslo reguleringsvesen den 21. desember 1935.

[signature]

Sett aven.

[signature]

3

67Ld 113

CH/VW.

Ad: 20/22 Baldersgate, jnr. 1638/35.

Sendes tilbake til herr rådmannen for II. avdeling.

Helserådet har ved beslutning av 27/9 d.å. anbefalt undtagelse fra bygningslovens § 104[8] for 1 vaktmesterleilighet og 4 enkeltrum i underetasjen som vist på medfølgende planer.

Oslo helseråd den 27. november 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

LH/RH. J.nr. 67Ld/1935.
113

20-22 Balders gate. Undtagelse fra bygn.lovens § 104.8.
Helserådets påtegning av 27/11/1935.

Sendes pånytt det ærede formannskap under henvisning til helserådets foranstående beslutning av 27. september sistleden.

Oslo, rådmannen for 2nen avdeling den 29 november 1935.

OSLO FORMANNSKAP
Saksnr. 1638 1935

A. Aarvoe

Tilbakesendes med bilag hr. rådmannen for II avdeling.

Ved sakens behandling i möte 4. ds. besluttet formannskapet ikke å anbefale at der meddeles dispensasjon utenfor bygningslovens og byggereglenes ramme.

Oslo formannskap, 5. desember 1935.

Bryn Nilsen

viceordförer T. Haslund

Utskrift

av Oslo bygningsråds forhandlingsprotokoll.

År 1935 den 9de oktober var bygningsrådet samlet.

Av medlemmer møtte d'herr.

Rådmannen, arkitekt Messell for bygningssjefen, politiadjutanten, reguleringssjefen, brandsjefen, murm. Andresen, ingeniør Gundersen, stadsfysikus, arkitekt Bang.

D'herr. Johs. Ringen og Torp hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:

Sak nr. 9. Våningshus på matr.nr. 20/22 Baldersgate.

Enstemmig besluttet:

"Unntagelse fra byggereglenes §§ 2,3 og 5 anbefales."

Bekreftes:

J. & N. – XI. 1951. – 1000.

§ 2. 2

meddeler den søkte dispensasjon.

./. Sakens dokumenter vedligger.

Oslo, rådmannen for 2nen avdeling den 15 november 1935.

L. Barroe

A. Gundersen

Tilbakesendes med bilag hr. rådmannen for II avdeling med anmodning om å innhente helserådets uttalelse.

Oslo formannskap, 22. november 1935.

Ingen Nilsen

viceordfører

T. Hauklie

Sendes med bilag Gulo Melsnæs
til uttalelse ~~efterretning~~ og tilbakesendelse ~~gjennem~~

Oslo, Rådmannen for 2nen avd. 23/11 1935

A. Aasen

5 - DEC. 1935

OSLO KOMMUNE
RÅDMANNEN, II AVDELING
TEKNISKE SAKER
AKERSGT. 55
TELEFON 12000

1

OSLO FORMANNSKAP
Sak.nr. 2763/1935

AH/RH. J.nr. 67Ld/1935.
113

A

Bygn. 1507/35
mott 5-DEC

Oslo formannskap.

20-22 Balders gate.

For ströket omkring 20-22 Balders gate har magistrat og formannskap den 6/11-1907 og 22/11-1911 bestemt följende byggeregler:

§2 at der skal være adgang til "opförelse av et mindre uthus mot nabogrense når det mot gaten er dekket av forhuset".

§3"Bygningene kan med undtagelse av uthuset opföres med 3 fulle etasjer samt mansardetasje. I mansardetasjen kan innredes familieboliger når disses samlede netto gulvflate ekskl. trapperummene ikke overskrider halvdelen av bygningens grunnflate."

§5"Innredes kjelleren til varig ophold for mennesker medregnes kjelleren i etasjeantallet. Dog medregnes ikke kjelleren såfremt deri kun innredes portnerbolig og andre for beboerne nödvendige kjellerrum."

Der sökes om dispensasjon fra disse bestemmelser.

I möte den 23. juli sistleden har reguleringsrådet fattet sådan enstemmig beslutning:

"Dispensasjon fra byggereglenes §3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel med murliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak samt innredet for beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt."

Ansökningen om dispensasjon fra §2 fordi garasje ikke er dekket av forhuset og §5 fordi der i kjeller foruten leilighet for vaktmester innredes 4 enkelte rum blev enstemmig anbefalt i reguleringsrådets möte den 12. ds.

Bygningsrådet har fattet sådan enstemmig beslutning:

"Undtagelse fra byggereglenes §§ 2,3,og 5 anbefales."

Jeg slutter mig hertil og anbefaler at formannskapet

Oslo Parkvesen
Ank. 15 DEC. 1938
Saksnr. 56

26

Undertegnede har bygningen lik uttalelse
i anl. bl. 110. Kan f. att. utstedes?

for inspekt.
O. G. Olsen

Oslo 14/12-38

23./12.

20/22 Balders gate.
Byggem.r. 14/12-38.

Tilbakesendes med bilag hr.bygningsinspektøren for vestre distrikt, idet meddeles at vi i henhold til vedlagte erklæring blad 110 intet her å bemerke til at ferdigattest utstedes.

Oslo parkvesen den 16. desember 1938.

Bygn.kt. mottatt 17 DEC

for
Erik Stenersen

25

1555
1935

Ekspedisjons-Dokument 7.

angående Våningshus.

på matr.nr. 20/22 Balders gate.

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

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning kjellerleilighet hvorved tiltrenges undtagelse fra § 104 8.

Helserådet anbefaler undtagelse.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens § 104 8 meddeles på de av helserådet nevnte betingelser.

Oslo den 8de februar 1938.

A. Andersen

11. 9/2-38.

L. Alexandersen

Byggningsrådet har i møte 9. febr. 1938 behandlet som ingrepet.
I henhold herfor gaahjemmo tilbygningsloven §§. 108-109. Meddeles.

Oslo 10. febr. 1938.

A. Andersen

Meddelt 10/2-38

L. Alexandersen

Bgv. bl. 24 VIII.37. 8000.

24

Oslo helseråd iand. bl. 108-109.

Oslo 21. jan. 1938. L. Christensen

1555/35

CM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ad: bl. 108.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 8 anbefales innvilget.

Man henholder sig forøvrig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 3. februar 1938.

4-FEB 1938

V. d. iand. bl. 108-109.

Oslo 4. febr. 1938. L. Christensen

Vil bl. 108-109 henvises.
Rimeligvis en tidligere godkjennt som kontoret man skal nå begynne som vedkommende tilbygning.
Ifølge forutsetning av at innlagelse jfr. § 104.8 (maddeløs) fordi terrenget på bygningens bakside ligger høiere enn tilbygningens gulv meddeles innstilles bl. 108-109 til godkjennelse
Esp. forelegg anitt bl. 100 og 101.

5/2-38

23.

Oversendes helserådet med forespørsel om der har noe å bemerke til kontorinnredningen

27/3-37

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate.

Sendes til herr bygningsinspektøren.

Det er ikke vedlagt tinglyst erklæring.

Forøvrig intet å bemerke.

Oslo helseråd den 5. april 1937.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 7-APR 1937

Efter bemyndigelse

Bl. 96/106 Transp. Arrestbygn.

Vi fol. Bygn. av lgf. vill. ang. Kontorer.

* OSLO *
15/5
PARKVESEN

Overesendes her byggesaken med forespørsel om de nå har noe å bemerke til forholdet

11/9-37

ES./VP.

20-22 Balders gate.
Bygn.v. 11/9-37.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektøren for vestre distrikt.

Forhagen ligger langs fortau 10-15 cm. for høit.

Forholdet mot nr.18 er ikke bragt i orden.

Oslo parkvesen den 24. september 1937.

Meddelt 27/9-37.

Bl. 118/109

22

Overrendes Oslo brandvesen innledning ferdigbe-
siktigelse av garasje.

Oslo 5. oktober 1936. 2576/36

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 10. oktober 1936
for brandsjefen

10 OKT. 1936

Overrendes Oslo herreds innledning ferdigbefiktigelse
av garasje.

Oslo 12. oktober 1936.

(2 53/95 Endl. fra byggesk. (innredning)

Endelig ferdigattest kan ikke gis før det er innsendt
underretning om at kjøkkenet er innredet i samsvar med
bestemmelsene i § 5 i byggeforskriftene.

Oslo 16/11 1936

Byggn.insp. innsendt likelydende og meddelelse.
Oslo 17/11 36.

Meddel. 18/11-36.

V.D. 1935/1935 21

Ekspedisjons-Dokument 6

angående

på matr.nr. 20-22 Baldersgate

Innlevert Attestert

OSLO 1935 PARKVESEN

Overrendes hr bygartneren med forespørsel om forhaven er tilfredsstillende utført.
26/9 36

BS./VP.

Balders gate 20 -22.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektøren for vestre distrikt.

Forstøttningsmuren mot garagen samt partiet mellem bygningens gavl og nabogrensen mot syd er ikke istandsatt overensstemmende med den av bygningsrådet godkjente plan.

Ellers intet å bemerke.

Oslo parkvesen den 1. oktober 1936.

m[illegible] 2-OKT. 1936

5/10. 36. Ing. Ring tilskr.

20

V. d. i anl. bl. 88/22.

Oslo 7/8-36

B. Bjelland

Foranledning til 88/89 bemerkes:
1. Der tillrådes undtagelse fra byggereglenes § 5 for innredning av kontor foruten portnerbolig i nr. 20 og for innredning av kontorer i nr. 22.
(2. Forsøvrig anbefales anmeldelsen på de av helserådet nevnte betingelser.)

Oslo 18. aug. 1936. E. Thrantrom
v. kons.

Ad: matr.nr. 20/22 Baldersgt.

J.nr. 1555/1935.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra byggereglenes §5 for innredning av kontor foruten portnerbolig i nr. 20 og for innredning av kontorer i nr. 22.

Helserådet anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes §5 anbefales.

Oslo, den 25. august 1936.

11 20/8-36

Bygn.rådet har i møte 26/8 d. besluttet som innstillet.
Meddeles i anl.bl. 88-89.

Oslo 27/8-36.

Meddl. 27/8-36.

19

Ad: matr. nr. 20/22 Baldersgt. Jnr. 551/36.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo helseråd, den 9 juli 1936.
~~På dens bemyndigelse.~~

mott. 10 JUL 1936

Tilbakesendes Oslo brandvesen jævnf. fyringstillatelse.
Oslo 10. juli 1936. O. Brandvesen
v. konst.

OSLO 1784 BRANDVESEN

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 17. juli 1936
E. Jagen.

Bygn. chefens kontor
mottatt: 17 JUL 1936

Jf. 88, 89

Oslo helseråd i anl. bl. 88/89.
Oslo 4/8-36
A. Skilland

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate, jnr. 1675/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ad: bl. 68-89.

Anmeldelsen anbefales i henhold til bygningslovens bestemmelser og forskrifter. Der må innredes garderobeskap for kontorpersonalet, samt være adgang til vann, vask og W.C. rum.

Oslo helseråd den 7. august 1936.

Efter bemyndigelse
Axel Sem

Bygn. chefens kontor
7-AUG. 1936

Jf. 90/92 ~~Dept~~ disp. fra byggereg. 62.

18

H.S.
B.S. 265/36. Baldersgate 20-22.

Oversendes Oslo brandstyre.

Andragendet bl.85-87 gjeller fritagelse for pkt. 13 i brandstyrets betingelser av 19/9-1935 idet vegger i kjellerboder önskes utfört av tre.

Da bodene er anordnet i grupper hver omgitt av ildfaste vegger, likesom den tidligere lekestue for barn i underetasjen er slöifet, anbefales andragendet.

Oslo brandvesen den 13. juni 1936.

For brandchefen

Bygn. chefens j.
mottatt: 20 JUN 1936

Tilbakesendes hr.Bygningschefen.

Andragendet anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 18. juni 1936.

For formannen

Forhaven bl. 84 anbefales godkjennt under henvisning til bygningsrevisens påtegning.
Andkjendet bl. 85-87 anbefales imøtekjent under henvisning til brandchefens foranstående påtegning.
20/6 36

Bygn.insp. imøtek. tillatelse og meddeles.
Oslo 22/6. 36.

Meddelt 20/6 36

Oversendes tekendelet i anl. saksbehandlingen
24/6. 36

17

V.d. 1555/35.

Ekspedisjons-Dokument 5

angående

på matr.nr. 20-22 Balders gt.

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

Overrendes hr. bygningssjefen i avd. bl. 84.

Oslo, 11/6-36.

Ekspedisjonen

ES./VP.

20 - 22 Balders gate.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningschefen, idet meddeles at vi anbefaler anmeldelsen godkjent overensstemmende med de tilføielser som fremgår av skissen, blad 84.

Oslo parkvesen den 9. juni 1936.

p.b. bygningsinspektøren

A. Mørch

10 JUN. 1936

1553/35

285/87

Ekspedisjonen.

V.d.i avd. bl. 84.

Oslo 11/6-36.

Ekspedisjonen.

OSLO 265/36 Brandvesenet

Overrendes hm brandsjefen i avd. bl. 85-87.

11/6-36

Sekretariatet

OSLO BRANDVESEN

16

Tilbakesendes hr. bygn. chefen.
I anledn. bl. 78 skrifter under nå til
bygn. inspektørens foranstående påtegn.

Oslo 17/2 36.

Bygn. insp. innst. likelas og meddeles

Medd 21/2 36. Oslo 19/2 36.

Overlegen

Bl. 79/80 likelas.
" 81 Anbefales innvilget.
" 82/84

Overmedes Oslo helseråd i anl. bl. 81 og 82-84

Oslo 27/5 36

GM/VW.

Ad: 20/22 Baldersgate, jnr. 1052/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104 8 anbefales fremdeles ikke innvilget."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 29. mai 1936.

Efter bemyndigelse

29 MAJ 1936

Helserådets påtegning meddeles.

Oslo 30/5 36.

Medd 2/6 36

(684)

15

Overmudes Oslo helseråd i aud. bl. 50-52.
Oslo 28/1-36.
Ø. Thuesens

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate, jnr. 116/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ad: bl. 50-52.

Anmeldelsen anbefales idet man forbeholder sig adgang til å skride inn hvis der opstår sanitære ulemper. Murpartiet ved innkastlukene må gis vaskbar overflate.

Oslo helseråd den 30. januar 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

1503/35
1- FEB. 1936

G-M

V.d.i aud. bl. 50-52.
Oslo 1/2-36.
Ø. Thuesens

Tilleggsanmeldelsen bl. 50-52 innstilles til godkjennelse på de av brannchefen og helserådet nevnte betingelser.
Over øverste innkastluke må og ap over tak må også nedkastsjakten utføres med 12 cm vanger.
Til bl. 78 bemerkes: De anmeldte isolasjoner anbefales godkjent når den under tilførernes oppføringsskorsten legges dobbelt tykk bæremelle.
Den anvendte gulvisolasjon må være 7 cm tykk.

8/2-36
Abelsen

T. K. i aud. bl. 78.
Oslo 10/2-36.
Ø. Thuesens

14

påtegning av 10/10-36 og bygningsdelens skrivelse av 10/10-35 punkt 11.

21/1-36

16-22/1.36

Bygn. rådet kan i møte 22de d. besluttet:
" Ansk. fra byggereglene anbefales ikke for overbygningen til garagen."
Videre bemerkes:
Bygn. inesp. innstilling.
Meddeles.

Oslo 23/1.36.

Meddeles 23/1-36

Overrundes hr. brandchefen i anl. bl. 50-52.

Oslo 23/1.36.

Ekmagnus

OSLO 209 36

H.S.
209/36. Baldersgate 20 -22.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen bl.50-52 anbefales på flg. betingelser:

1. Söppelrummene må ikke gis åpning mot trapperum. (Brandstyrets betingelser.pkt. 8.)
2. Rummenes dörer må beslås overensstemmende med vedlagte forskrifter.
3. Cementrörene må innpusses slik at den totale vangetykkelse blir minst 12 cm.

Oslo brandvesen den 27. jan. 1936.

28 JAN 1936

13

V.d. 1555/35.

Ekspedisjons-Dokument 4.

angående

på matr.nr. 20-22 Baldersg. gl.

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

B.66/69

66-68

Overrudes hr. brandchefen i anl. bl. ~~43-45~~.

Oslo, 11.1.36.

O. Killingmo.

✓

20/1 36

H.S.
20/36. Baldersgate 20 -22.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen bl.44 og 66 - 68 anbefales på flg. betingelser:

1. Pkt. 1 i brandstyrets betingelser av 19. september 1935 (bl.13) gjöres gjeldende også for bl.44 (ny kjellerplan).

2. I garasjeporten må anbringes en utslående gangdör.

Oslo brandvesen den 18/ jan. 1936.

B. Fagen.

Bygn. ✓
18 JAN 1936

W-W.

V.d. i anl. bl. 66-69.

✓

Oslo 20/1-36.

O. Killingmo.

B.B. 73/75

B 73/75

I anl. bl. 66-69 vises til brandchefens foranstående påtegning anmt til min

12

V.d.i akt. bl. 43-45
Oslo 10/2-36
Ekspedert

Pr. 53.
Pr. 54
Pr 55/57 Levert
Pr 58/59 Kopi av arkitekt åpen skr av 6/2 35
D. L.

V/MS.
Jnr.1555/1935.

Ad: 20-22 Baldersgate.

Til blad 43-45 bemerkes:

Anmelderen oplyser at garasjeportene vil bli slöifet og fremholder at uthygningen da ikke er i strid med byggereglenes § 2, idet § 7 tillater opförelse av en mindre underkjörsel i 1 etasjes höide.

Den her anmeldte garasjetilbygning kan neppe karakteriseres som underkjörsel i byggereglenes forstand selv om portene slöifes.

For slöifning av portene tiltrenges undtagelse fra § 95,1. Tilbygningen tiltrenger selv om den karakteriseres som underkjörsel undtagelse fra byggereglenes § 2 fordi bygningens lengde derved blir 43,80 m. istedenfor 40 m.

Undtagelse fra byggereglenes § 3 tiltrenges ikke idet der ikke er innredet mere enn ½parten av bygningens areal på loftet.

I henhold til § 54 utgår bl. 53 og 58 og 59.

Den av kloakkvesenet forlangte erklæring for fellesledninger må tingleses.

Der må redegjöres for hvorledes den vanntette stöpning i kjelleren skal utföres.

Oslo den 10.januar 1936.

Pr. Kr. - Kvalfoss byggingsavd.

Avdragsvedt blad 28-33, som gjelder innføring fra 2. kammer i hver røkpipe, anbefales innvilget.

Oslo 25. november 1935. E. Skramstad
2. bmstr.

✓

Tilleggsanm. bl. 28-33 godkjennes.
Oslo 26/11-35
A. Schiøtz
Bl. 42 Sker. fra rådm. II avg. galeaie
Skell.
N. d.

D 445/35

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 43-45
Oslo 7/12-35
Skramstad.

GM/VM.

Ad: 20-22 Baldersgate, ~~xxx~~

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104[8] anbefales ikke innvilget efter den forandrede plan bladt 44."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 11. desember 1935.

Efter bemyndigelse

Oslo mottatt 12. DEC. 1935 1557/35

Axel Strøm

D 47/49 Dept anbr §§ 8 og 9
Bl. 5c/52.

H-M

10

V.d.i aud. bl. 22-27.
Oslo, 5/11-35
Øksnevad

Tilleggsanmeldelsen bl. 22-27 anbefales på de av rammeog bruksrevisjonen nevnte betingelser.
Oslo 6. novbr. 1935. G. Strandsvoll
e. mm.

Tilleggsanm. bl. 22-27 godkjennes som innsendt.
Oslo 7/11-35
Meddl. 9/11-35. A. Skjelsvik

Innsendes hr. Brandsjefen aud. bl. 28-33.
Oslo 9/11-35
Øksnevad

OSLO 2590/35 BRANDVESEN

2590/35. Baldersgate 20-22.
Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
Andragendet bl.28-33 anbefales.
Oslo brandvesen den 21. nov. 1935.
D. Hagen.

Bygningsrådet
22 NOV. 1935

N.W.

V.d.i aud. bl. 28-33.
Oslo 22/11-35
Øksnevad

9

1535
1935

Ekspedisjons-Dokument 3

angående Våningshus m/garasje.

på matr.nr. 20-22 Baldersgate.

Innlevert

Attestert

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
J.NR. 008337 26 OKT 1935
RØRLEGGERAVD.

Gr. 32 20

Overmudes Oslo vann- og kloakkvesen i anl. bl. 22-27.
Oslo 25/10-35
[illegible]

J.nr.8337/1935. Matr.n r. 20-22 Baldersgate.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulvene approberes på følgende koter:

I sønnre og nordre gavlparti + 34.00, i fyrrum og trapperum +33,25, og i kjellerboden mellem fyrrum og gate + 33,20.

Disse kjellergulver må dreneres på forskriftsmessig måte.

Garasjegulv og omfangsmure må støpes vanntette på en av bygningsvesenet godkjent måte op til 30 cm. over tilliggende drenasje. Hvor sådan ikke legges må den vanntette støp føres over terreng. Bygningsvesenet må meddele hertil når dette er utført.

I denne vanntette støpning må anordnes en vanntett støpt kum hvori monteres en elektrisk pumpe med automatisk igangsetning eller en automatisk ejektor.

Inn.:
31 OKT. 1935

Nødvendig tinglest erklæring for fellesledninger må innsendes.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

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

Oslo vann-og kloakkvesen, den 31.okt. 1935.

Utkast [illegible]

Inn.:
5-NOV. 1935

8

Bygn.rådet har i møte 9de d. behandlet som innstillet.
Videre bemerket:
Øvrig. tilsyn påleggnes
Reg. tilsyn do
Vann- og kloakkl. do
Ildsted påleggnes
Brannteknisk befaring gjøres
Bygn. inng. innvil. pkt. 1.2.3.4.5.6.10.11.12.13.15.16.17.18.19.20.21.22 og 23.
meddeles.

Oslo 10/10-35

Meddelt 10/10-35.

Bf IV. Anmerket.
IX 15 sendt av gram
IX 16.

V.d. i saul bl. 16.
✓ Oslo 14/10-35
Øhrn

Tanketning bl. 16 bemerkes at der må innkomme nye tegninger som viser den behandlede forandring.
Oslo 16. oktober 1935. G. Strandrom
i. fmn.

Bygn.inng. innvil. tillates og meddeles.
meddelt 18/10 35 Oslo 17/10-35
A. Strømland
Øhrn

Bf 18
✓ V.d.
✓ IX/9/21 hengt

7

Ad: matr.nr. 20/22 Balderagt.

J.nr. 1555/1935.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens

§89[4] og 5 fordi bygningen har 4 etasjer med adgang kun til 1 trapp.

§83 for delvis manglende brandgavl i kjeller og underkjeller.

§66[2] for balkongers og karnappers samlede lengde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for fremspring av balkong foran karnapp.

§75/76[2] for gårdsplassens minste utstrekning. (4,00 m.)

§104[8] for innredning av beboelse i kjeller.

Forskriftenes §94 for innredning av garasje for 10 biler under beboelse. Brandstyret har kun anbefalt 6.

Byggereglenes §2 fordi garasjen ikke er dekket av forhuset samt fordi bygningens lengde inklusive den tilbyggede garasje blir 43,80 m. og fordi bygningen inklusive garasjen kun får en avstand til nabo av 1,25 m.

Byggereglenes §3 fordi mere enn 1/2 av bygningens areal på loftet er innredet til beboelse.

Byggereglenes §5 fordi der i kjelleren foruten portnerbolig er innredet 4 enkeltrum.

Samt i anledning godkjennelse av fasadene og takformen.

Helserådet og brandstyret har anbefalt anmeldelsen.

Fasaderådet har anbefalt fasadene.

Der innstilles:

Undtagelse fra §§83 og 89[2] og [3] anbefales på de av brandstyret nevnte betingelser.

Undtagelse fra §66[2] ~~meddeles på betingelse av at balkongen foran karnappet elimineres.~~

Undtagelse fra §§75/76[2] og 104[8] meddeles på de av helserådet nevnte betingelser.

Undtagelse fra forskriftenes §94 meddeles ikke ~~for 6 biler på de av brandstyret og helserådet nevnte betingelser.~~

Undtagelse fra byggereglenes §§2, 3 og 5 anbefales.

Fasadene og takformen godkjennes på betingelse av at der anvendes godkjent fasadesten og natursten sokkel.

Oslo, den 9. oktober 1935.

9 - 9/10-35.

10 13. Samt fra byggereglenes §. 5. fordi den i kjelleren forutsete postmuebolig er innredet i enkelthus.

14 Faraelene og takformen må godkjennes av byggningsrådet

15 Den må innsendes plan for opparbeidelse og beplantning av forhaven før nedkjørsel til garasjen kan godkjennes

16 I samb. til betongarbeidets gjennomføring må nytt snitt av byggnaden innsendes

17 Varme og rørpelanlegg må anmeldes

18. Beregning av konstruksjonen må innsendes

19. Den må redegjøres for isolasjon av vegger og gulv mellom leilighetene samt de flate tak og kappeinnsvegger.

20. Gradeopparbeidelsesspørgsmålet må ordnes.

21 Balkongene må forsynes med avløp til kloakk

22 Smalte eller skjøte balkongbrystninger må avdekkes med metal.

23 Anmeldelsen kan ikke godkjennes før foranstående er ordnet

8/10-35

Bygningsrådet

V.O. 1555/1935 5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Våningshus m/ garasjer

på matr.-nr. 20-22 Baldersgate

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

---

1. V Den av reguleringsrådet vedtatte bebyggelsesplan må stadfestes av departementet [illegible]
2. V Bygningen er ikke i overensstemmelse med denne bebyggelsesplan. Fravikingen må godkjennes av reguleringsrådet
3. V Da bygningens lengde er 40 m må den deles i 2 mat. nr.
4. V Delingsplanen må godkjennes av bygningsrådet.
5. V Der kreves murhagebelte jfr § 89, 2 og 3 fordi bygningen har 4 etasjer med adgang kun til 1 kap
6. V. samt jfr § 83 for delvis manglende brandgavl i kjeller og underkjeller
7. " " § 66, 2 for balkongers og karnappers samlede lengde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for fremspring av balkong foran karnap.
8. " " § 25/76, 2 for gårdsrommets minste utstrekning (4.00 m
9. " " § 104, 8 for innredning av beboelse i kjeller.
10. " " forskriftenes § 44 for innredning av garasje for 10 biler under beboelse. Brandskjerm kan kun anbefalt 6.
11. V samt jfr Byggereglenes § 2. fordi garasjen ikke er dekket av forbrenselig tak fordi bygningens samlede innbluvinne den bebyggede garasje blir 43 80/100 m. og fordi bygningen inkl garasjen kun får en avstand til nabo av 1.25 m.
12. Vilje " " § 3 fordi mere enn 1/2 av bygningens areal på loftet er innredet til beboelse

4

Ad: 20/22 Balderegate, jnr. 1259/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76^{2} og 104^{8} og forskriftenes § 94 anbefales innvilget.

Det må innredes ventilerte klæskott i underetasjen, et for hver leilighet.

Garasjen må gis avtrekk til egen pipe over tak og forøvrig utføres overensstemmende med forskriftene.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Entreene må tilføres friskluft direkte.

Søppelsjaktanlegg må anmeldes særskilt.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

Beslytningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 27. september 1935.

✓ S Dreier

Fasaderådet har i møte 27/9 d. besluttet:
„Anbefales godkjent."
Oslo 27/9-35
A. Aschehoug

p. b. Brandt-Erichsen

Oslo

✓ V.d. til innstilling
Oslo 27/9-35
Arkitekten.

3.

/EAF/GJ

J.nr. 6760/1935. Matr.nr. 20/22 Balders gate.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Med uttrekket som vist på bl. 2 forgrenet på hovedkloakken midt for nr. 20 må kjellergulvene heves som følger:

Garasje	til kote	+ 33,40
Fyrrum	" "	+ 33,15
Kjellerboder	"	+ 33,30

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

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

Oslo vann- og kloakkvesen den 11. september 1935.

Anl.

Innk. 16 SEP. 1935

Innsendes Oslo Helseråd

Oslo 16/9-35

2

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN 006760 OSER 1015

M/B

Baldersgate 20-22
Opm.chefens eksp. av 5/9 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med blått.

Baldersgate er regulert 15,7 m. bred med 6 m. tilbaketrukket byggelinje på østsiden.

Da gaten er opparbeidet henvises til den bestående kantstensh.øide.

Fortågstigningen er 10 cm.

For eiendommene er av reguleringsrådet i møte 23/7 35. vedtatt bebyggelsesplan.

Den anmeldte bygnings plasering på tomten er ikke i overensstemmelse med denne plan hvad nordre gavlvegg angår, jfr. blå linjer på situasjonsplanen.

Av reguleringsrådets beslutning anføres:

"Dispensasjon fra byggereglenes § 3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel med murliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak, samt innredet for beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt."

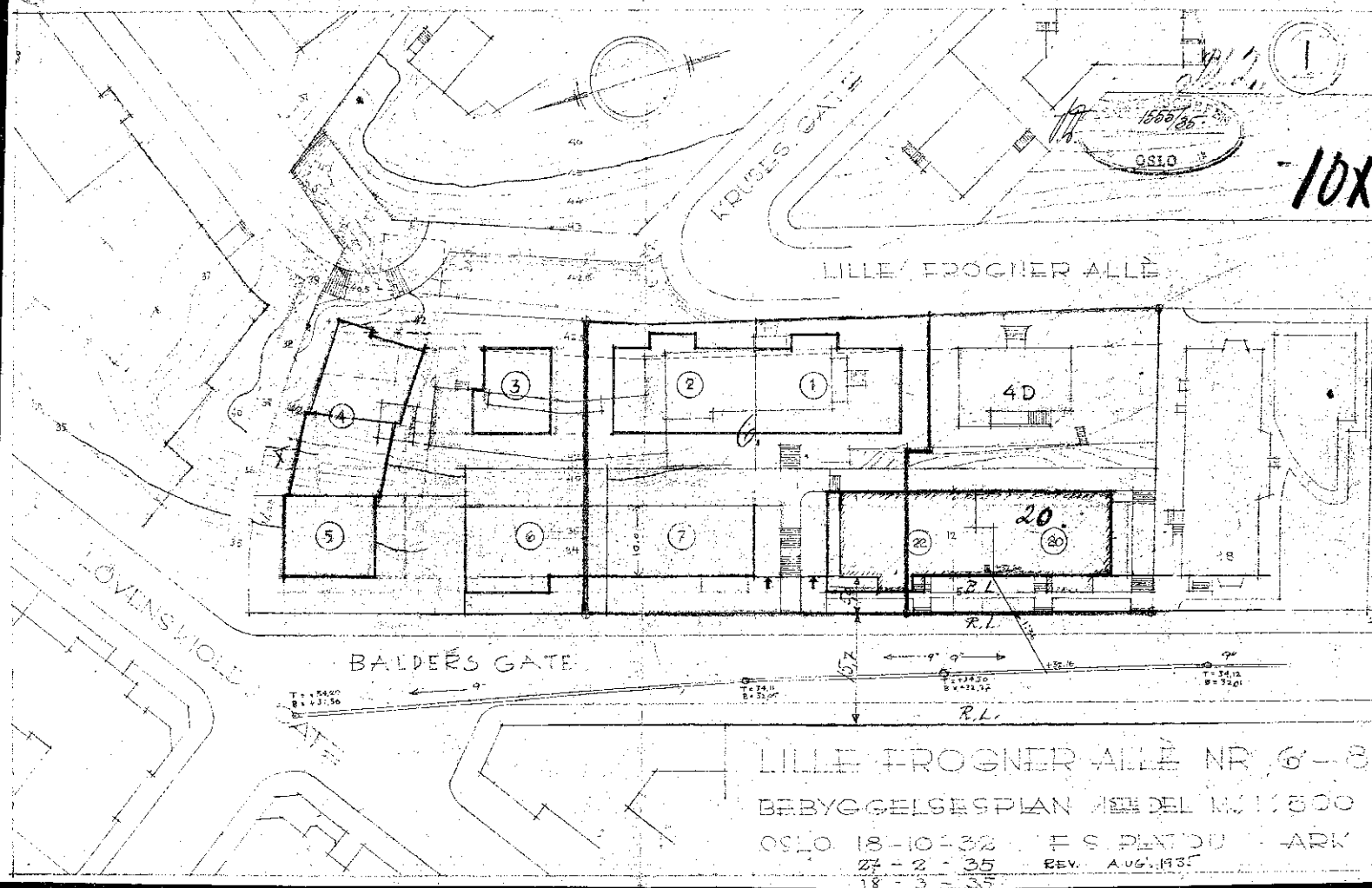
Bygningslovens bestemmelser i § 75-76 om bygningens høide og avstand fra nabogrense forutsettes overholdt.

For strøket gjelder byggeregel 11b vedtatt av formannskapet 22/11 1911.

Oslo reguleringsvesen den 9/9 1935.

Harald Hoch

Offen



-10X

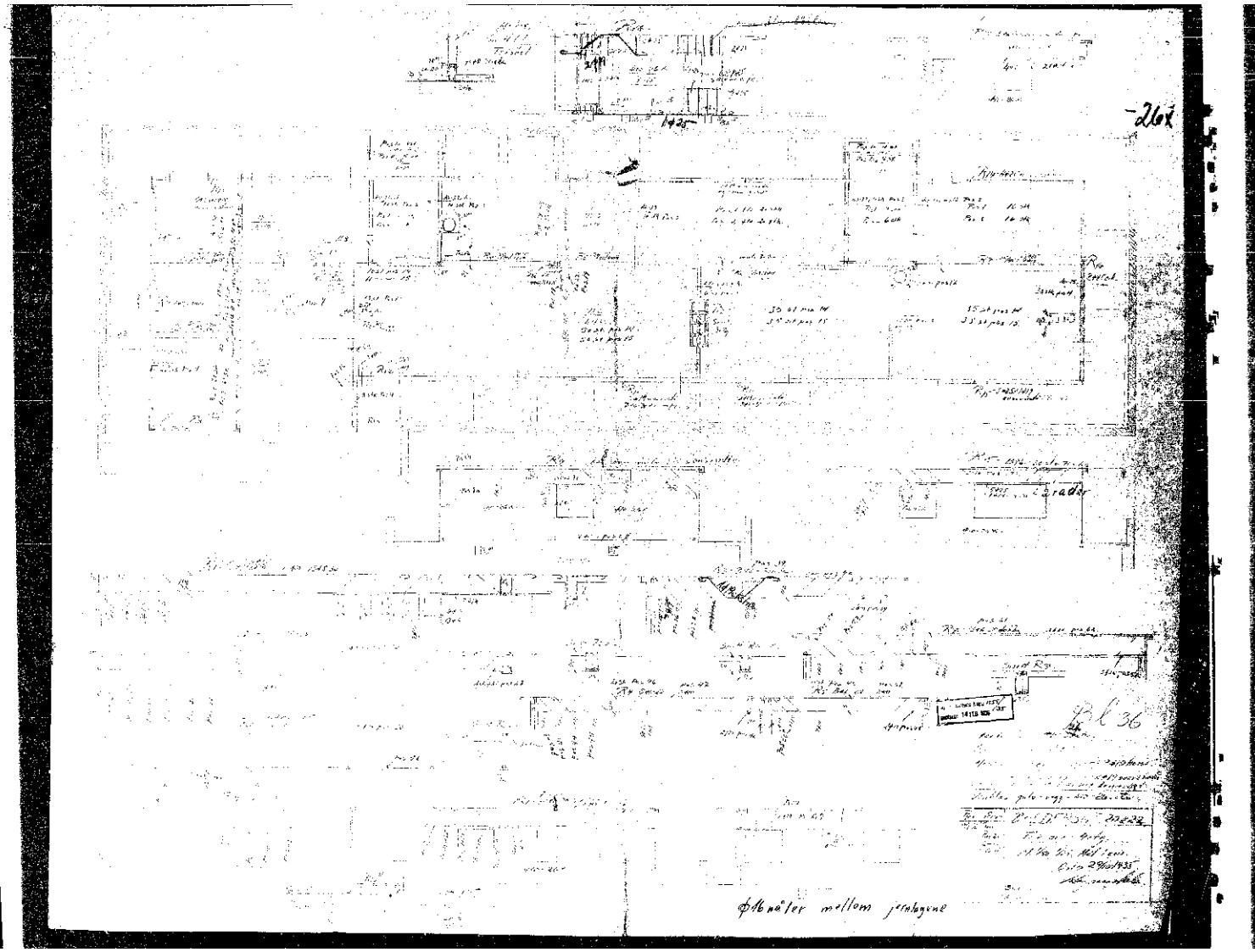
LILLE FROGNER ALLÈ NR. 6 – 8

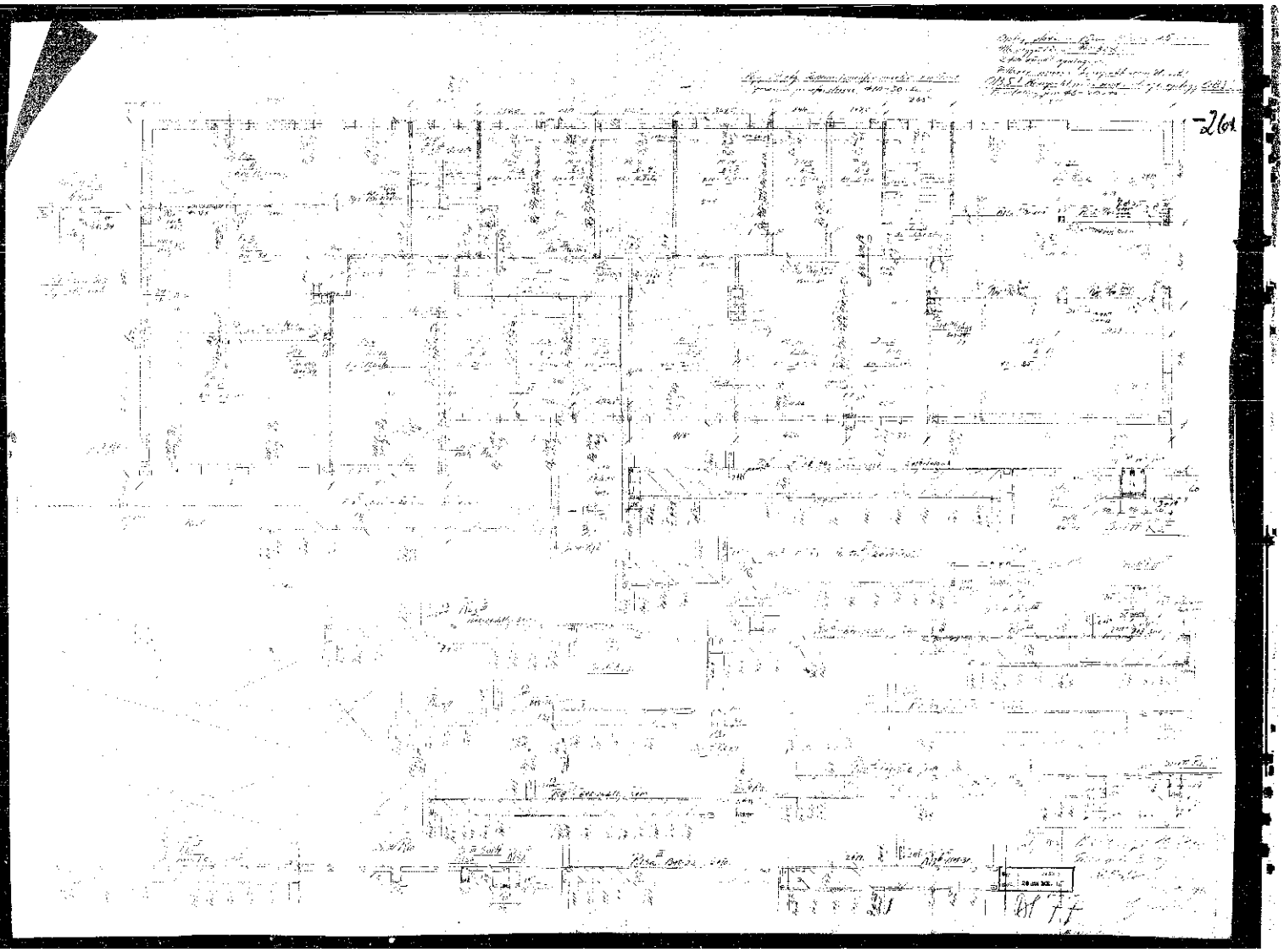
BEBYGGELSESPLAN MED DEL M. 1:500

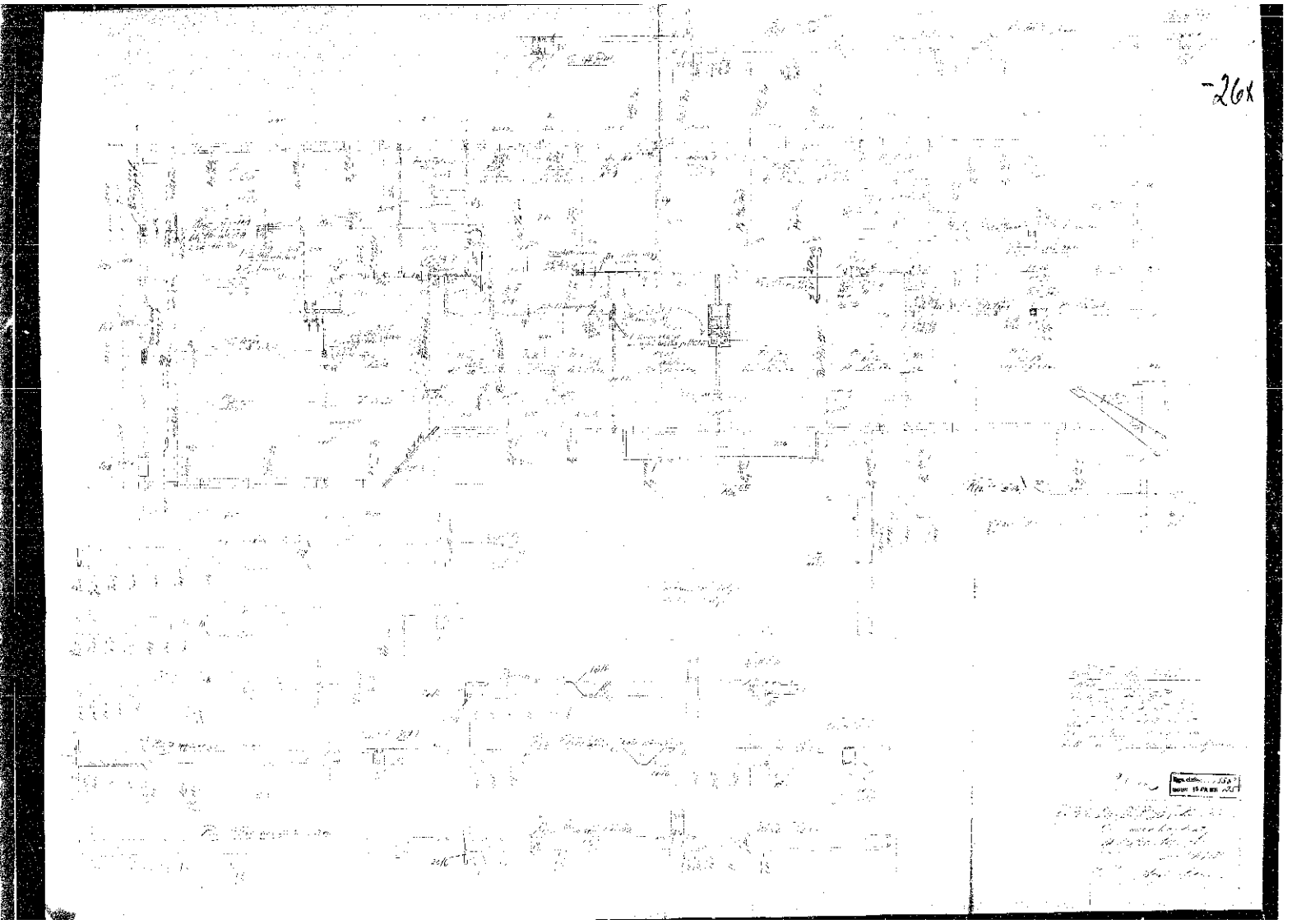
OSLO 18-10-32 F.S. PLAN OG SNITT ARK

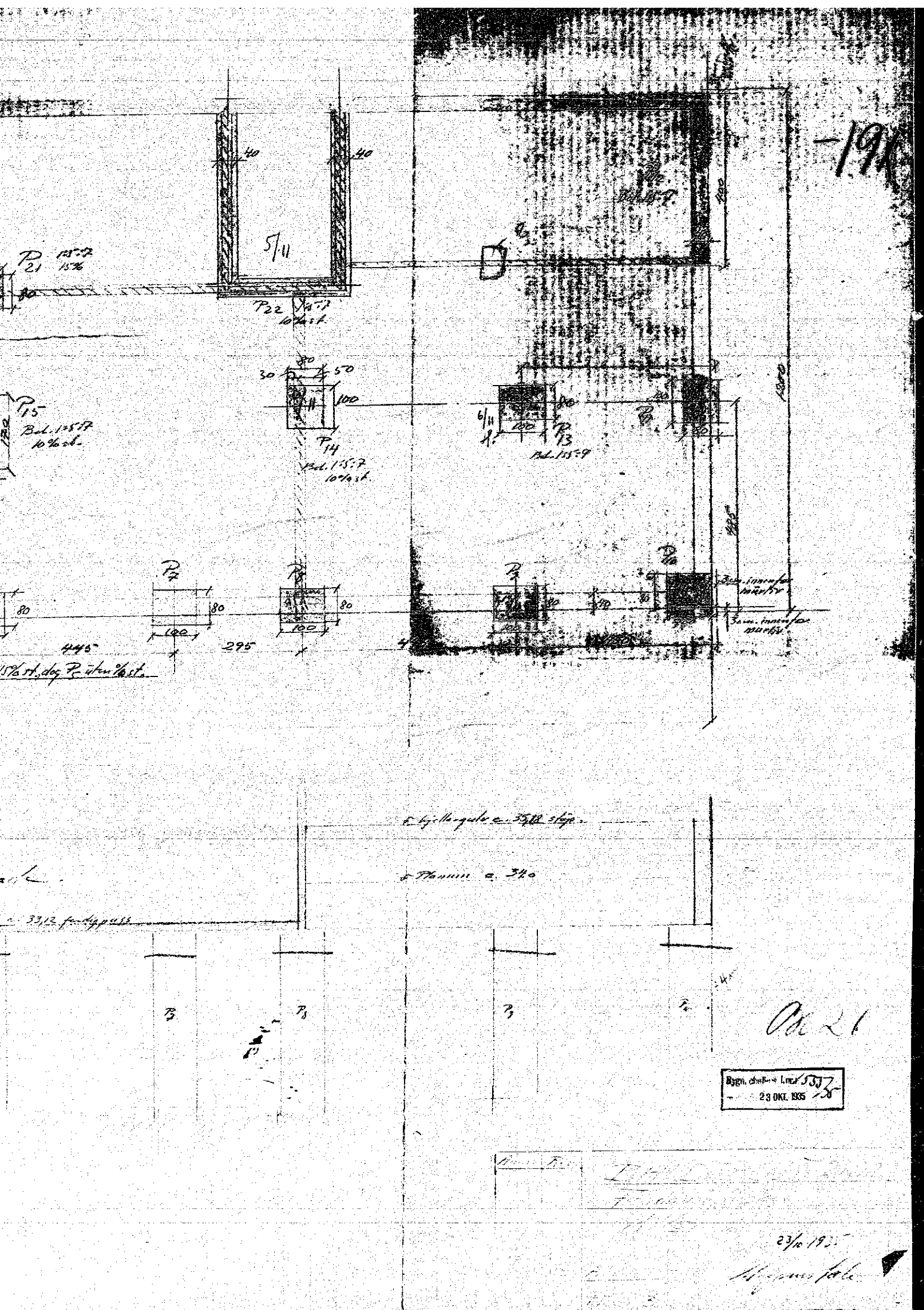
27-2-35 REV. AUG. 1935

18-3-35


-26d
Pl 36
Ø6mäler mellom grenlagene



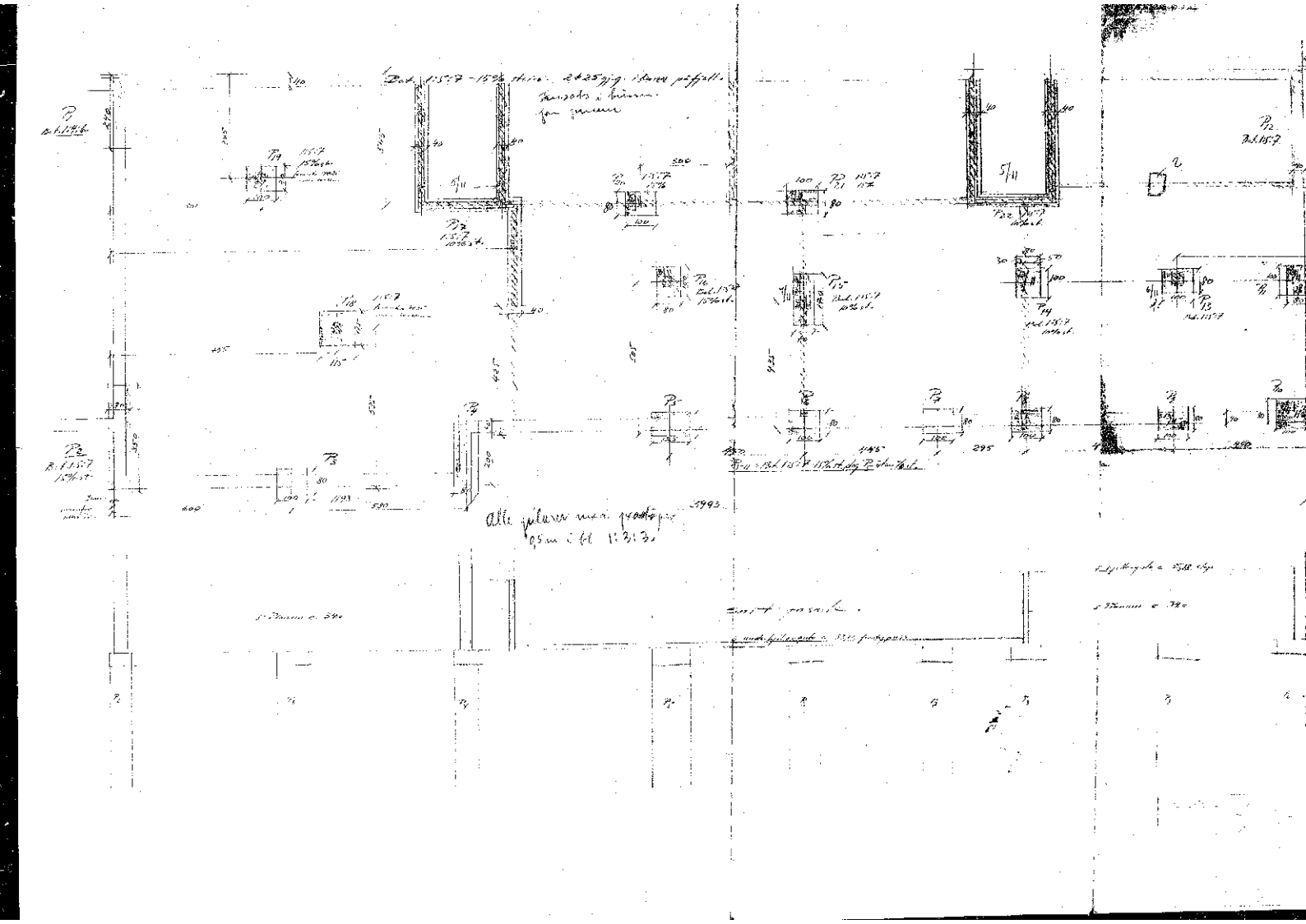


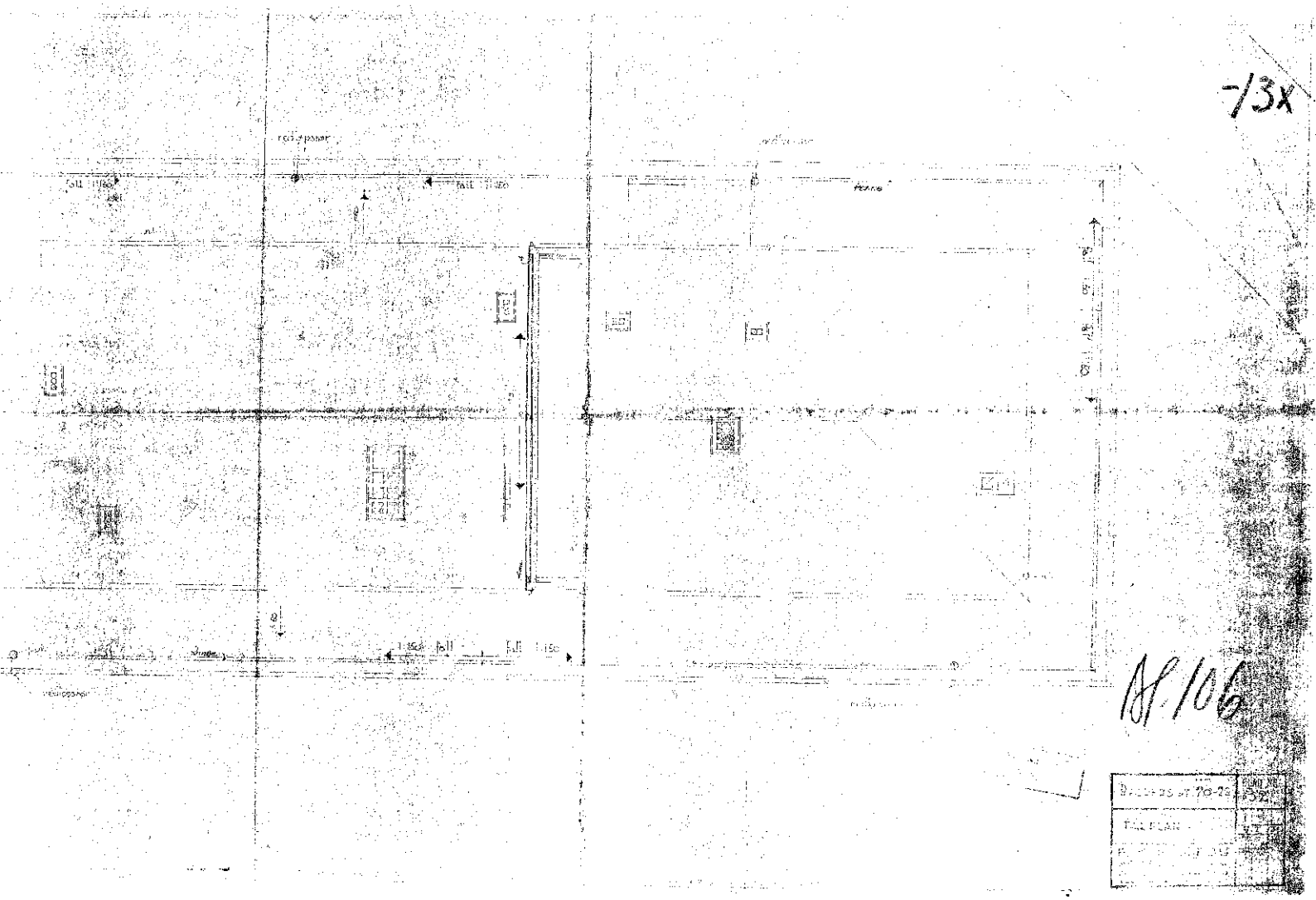


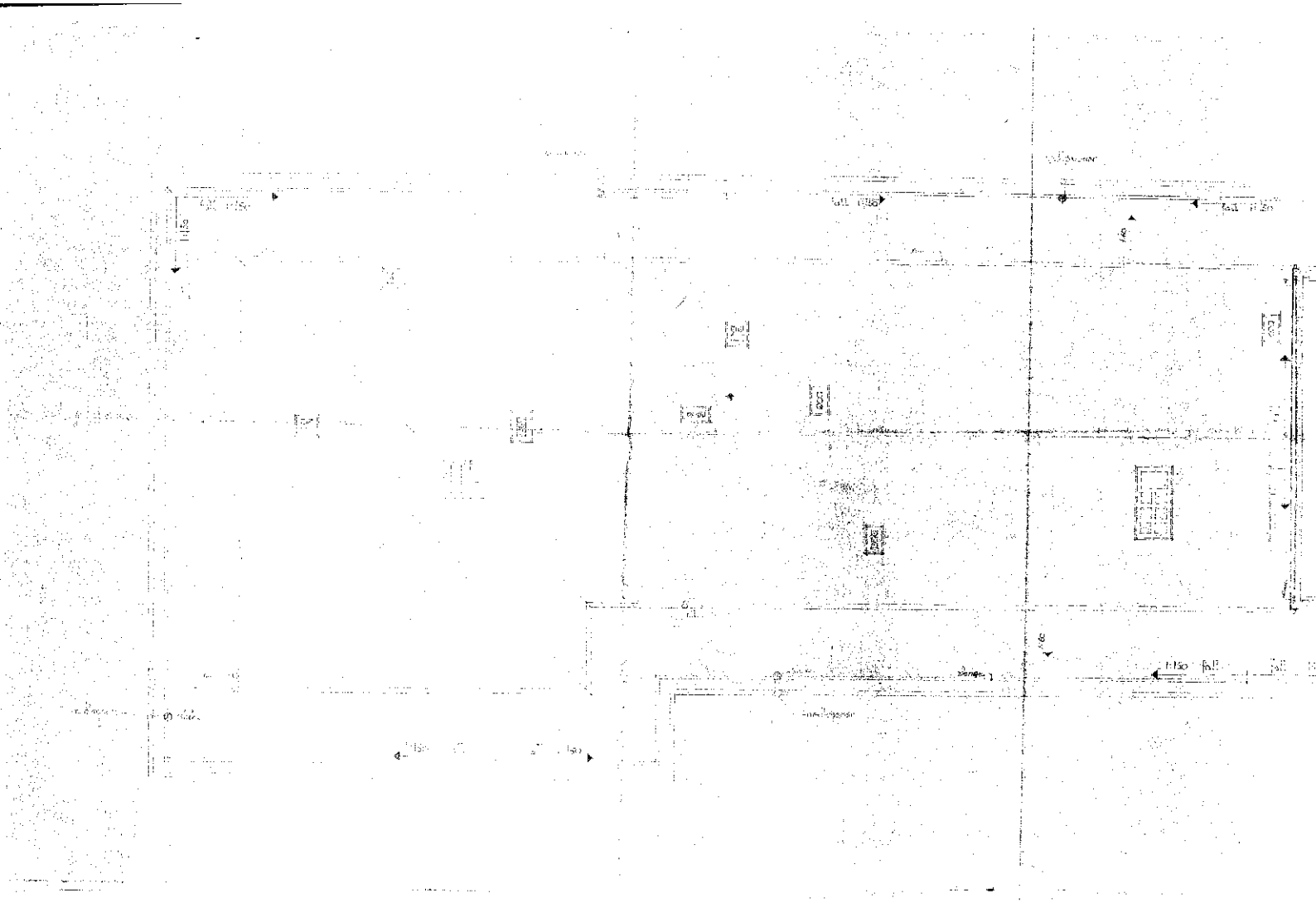
-196

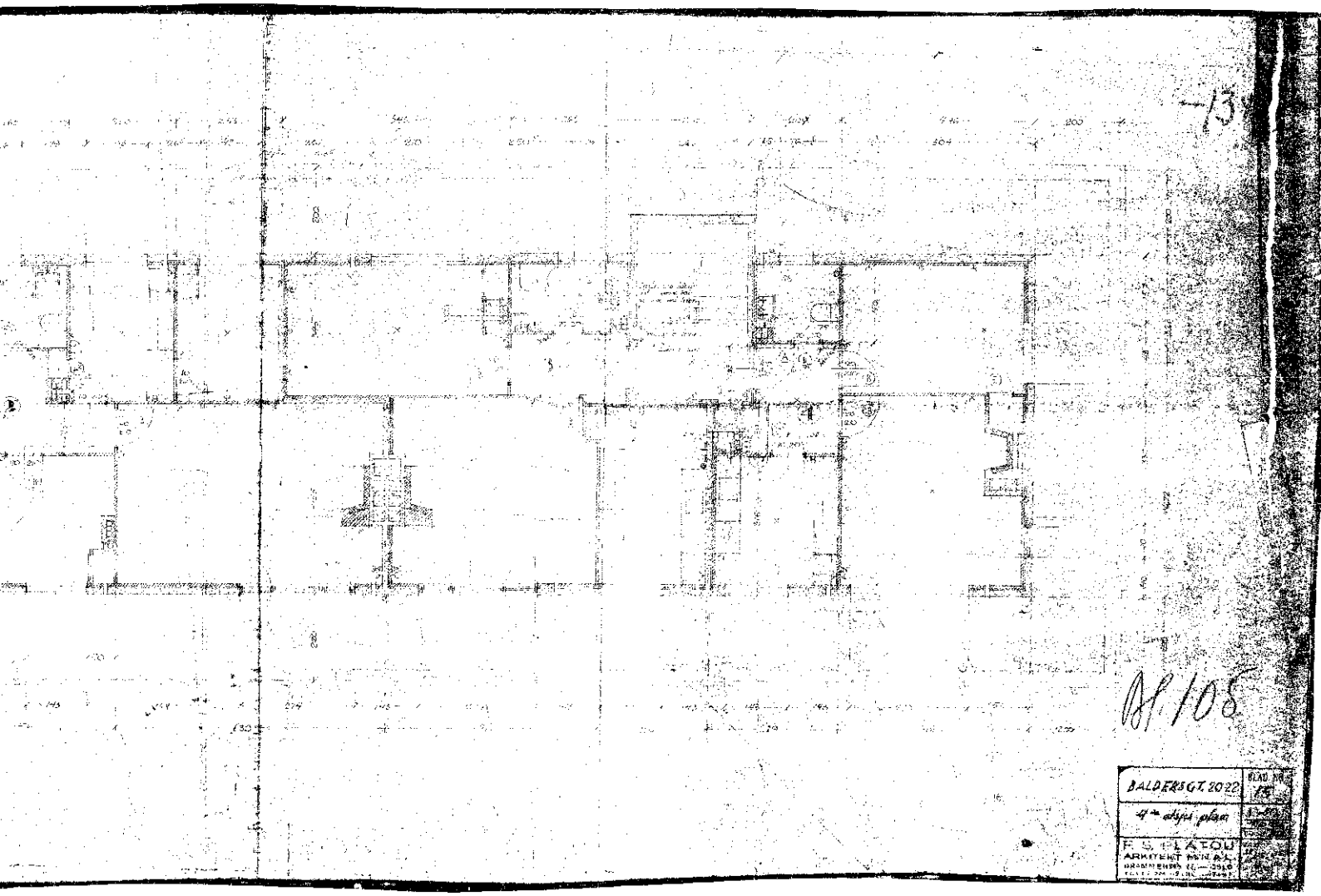
Bygn. chefens kontor
23 OKT. 1935

23/10 19..





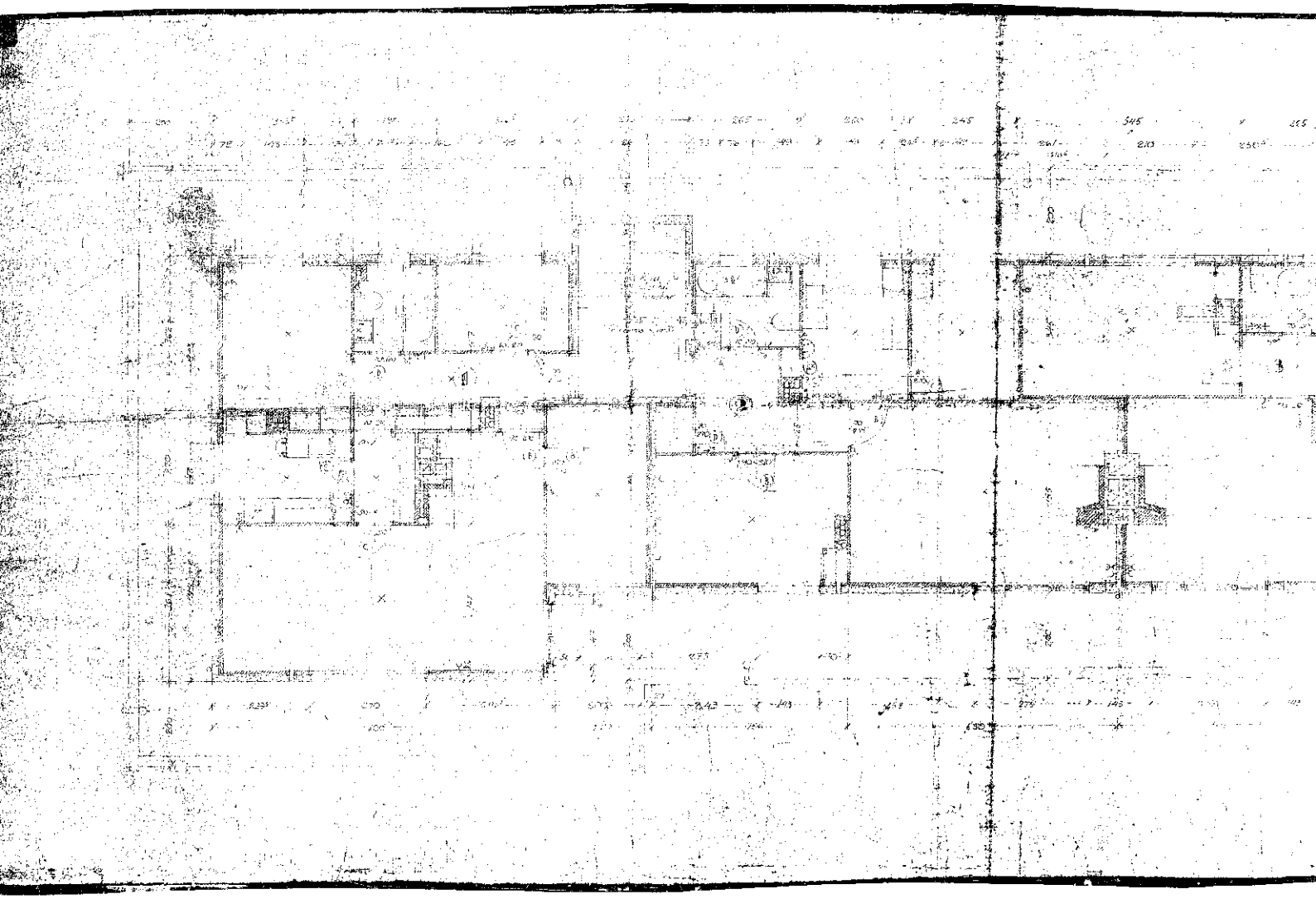


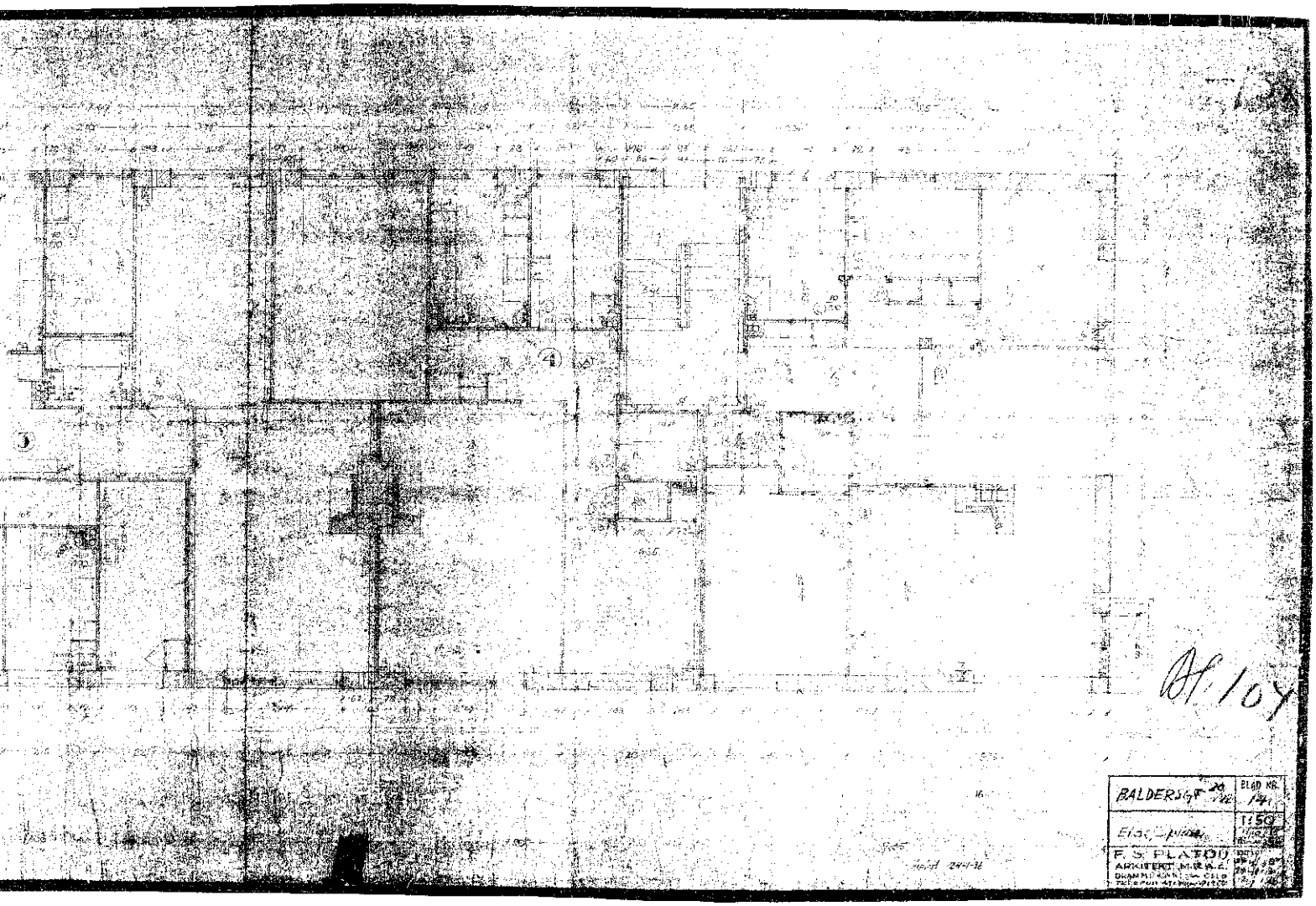


-73

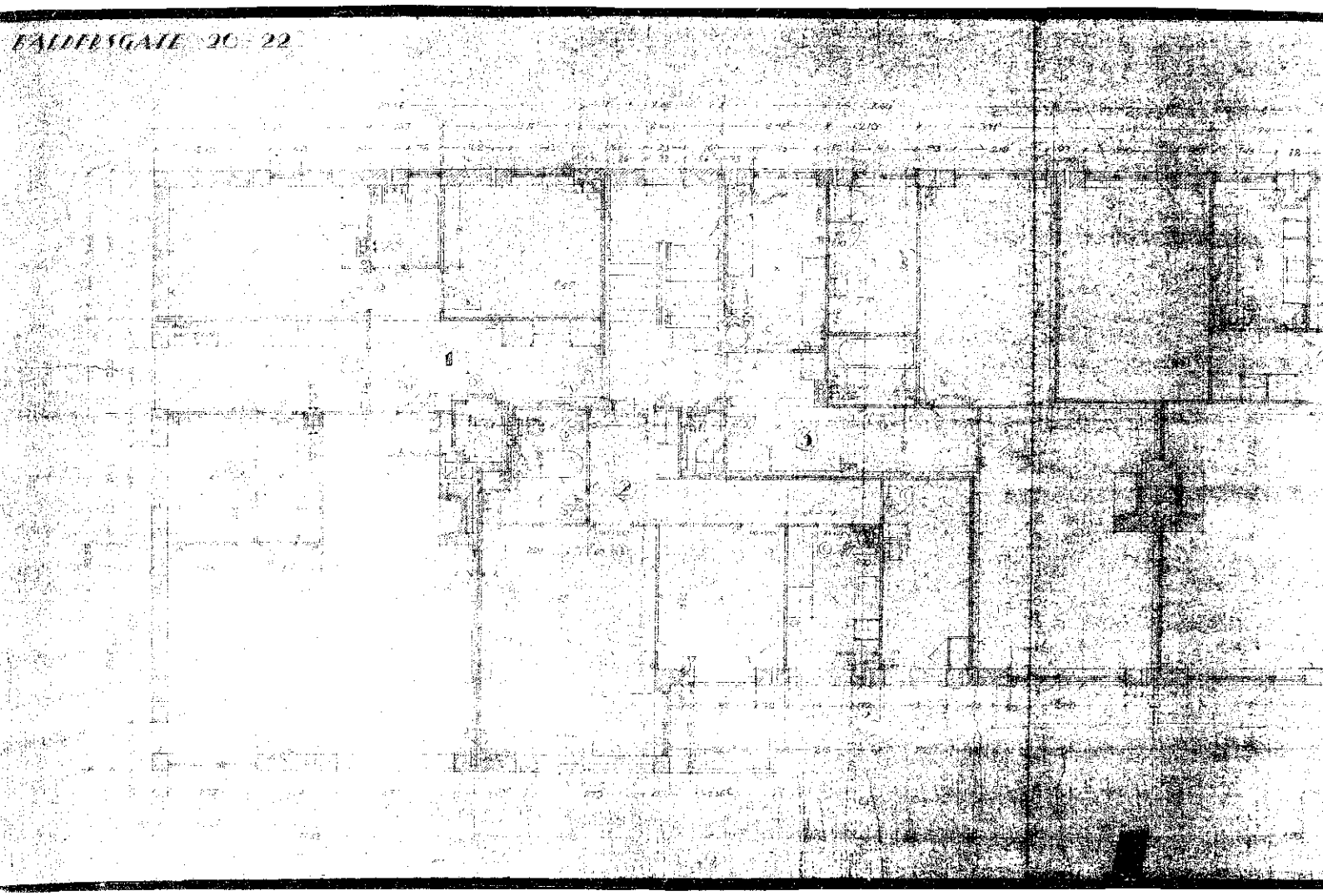
Bf. 108

BALDERSGT. 2022	BLAD NR. 15
4de etasje plan	
F. S. PLATOU ARKITEKT MNAL.	




BALDERSGT 29
BLAD NR. 14
1:50
F. S. PLATOU
ARKITEKT M.N.A.L.

BALDRESGATE 20 - 22



4

-13X

BALDERS GT. 20 og 22

PLAN AV UNDERETASJEN

MÅL 1:100

1. SALG

OSLO 27-6-38 — REVIDERT 7-10-38 — REVIDERT

mottatt 6 JAN 1939 135 85

21 JAN 1938 85

KJELLERBODER

SPPEL

KJELLERBODER

ROM

TAVLE ROM

VASKERI, TØRKEROM, RULLE

KJELLERBODER

KJØK

HALL

ENTRE

BAD

SOVEROM

STUE

KONTOR

KONTOR

KONTOR

FORRE

SOVEROM 45 M²

STUE

BETONG MUR

BALDERS GT. 20 og 22

FASADE MOT ØST - M 1:100

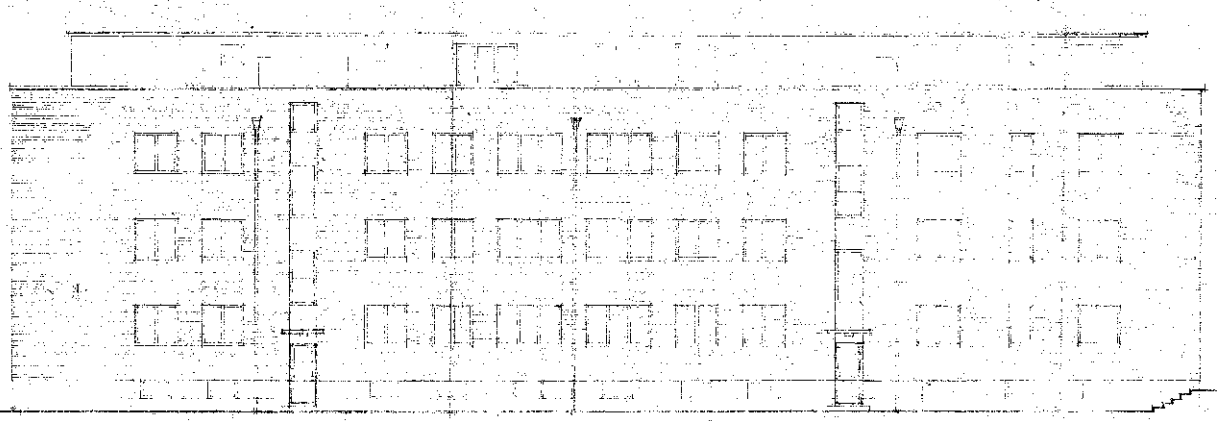
F.S. PLATOU, ARKITEKT

Oslo 27-8-85 Mod. 12-11

A98

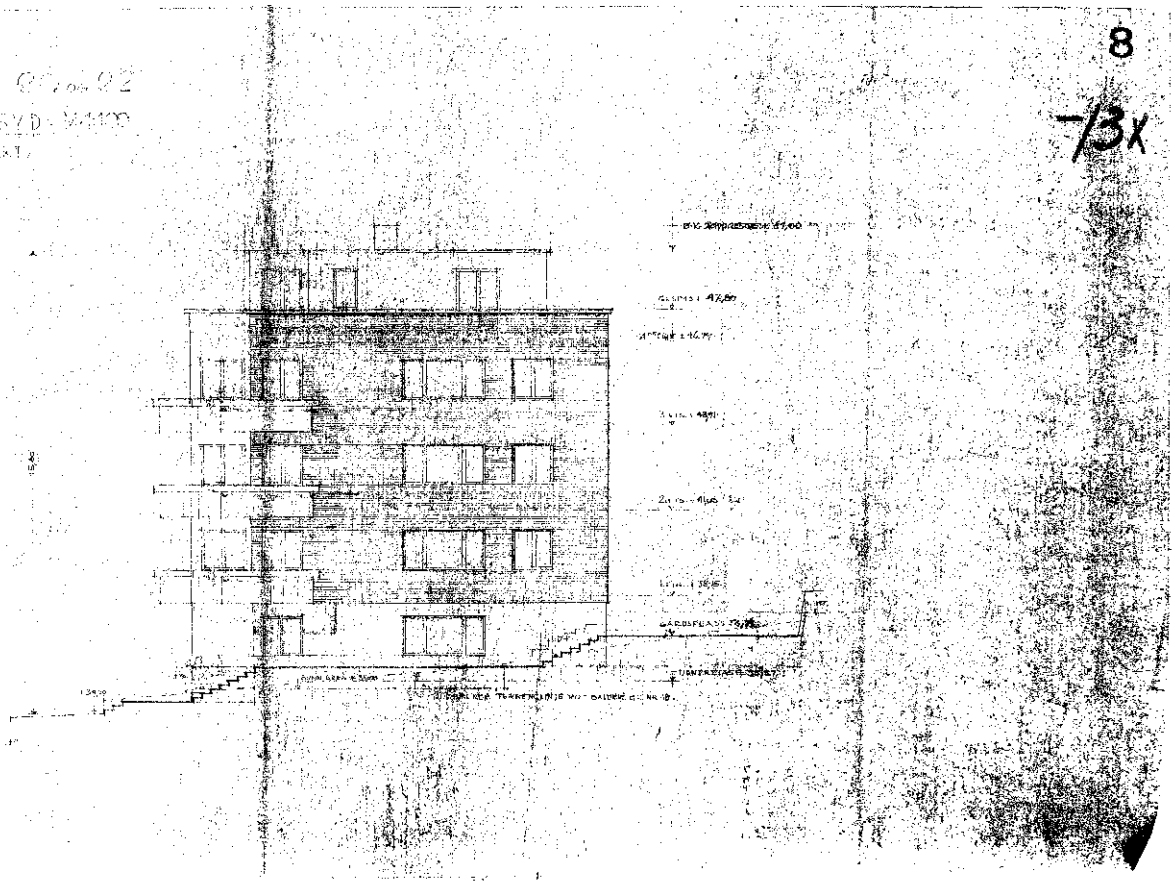
9

-/3X



8

-13x



10

-/3-

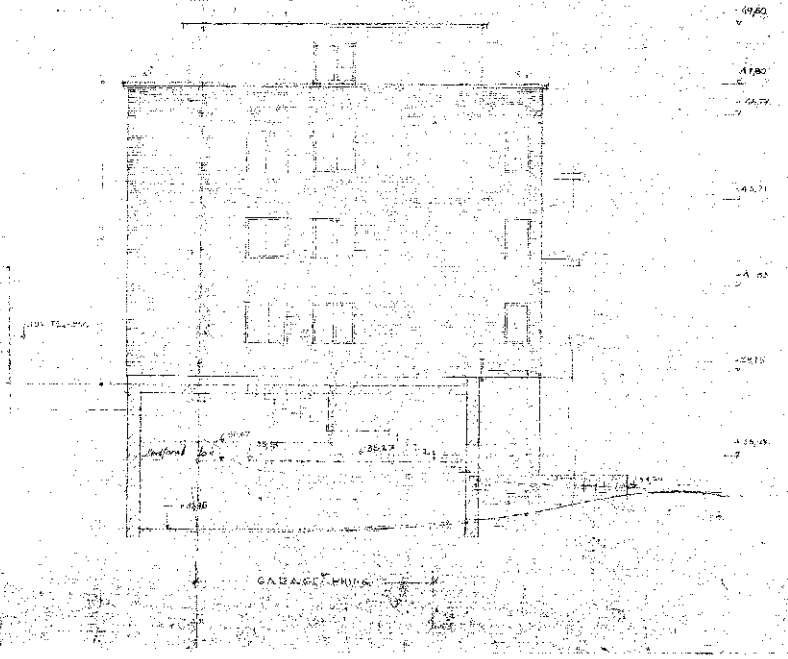
BATTERSEA 20 ... 29

FAÇADE ... HORIZ. MATERIAL

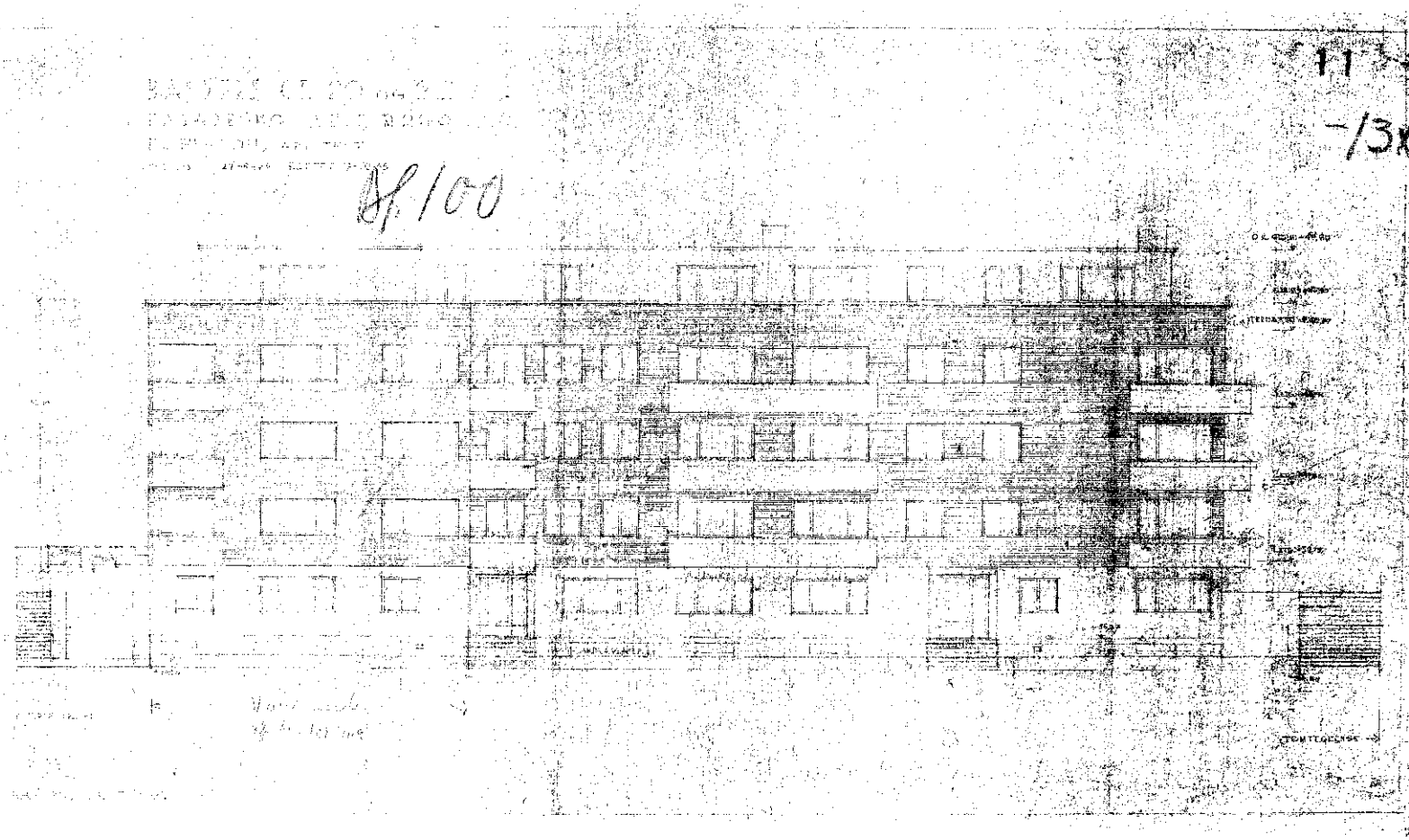
FOR PLATOU, ARCHITECT

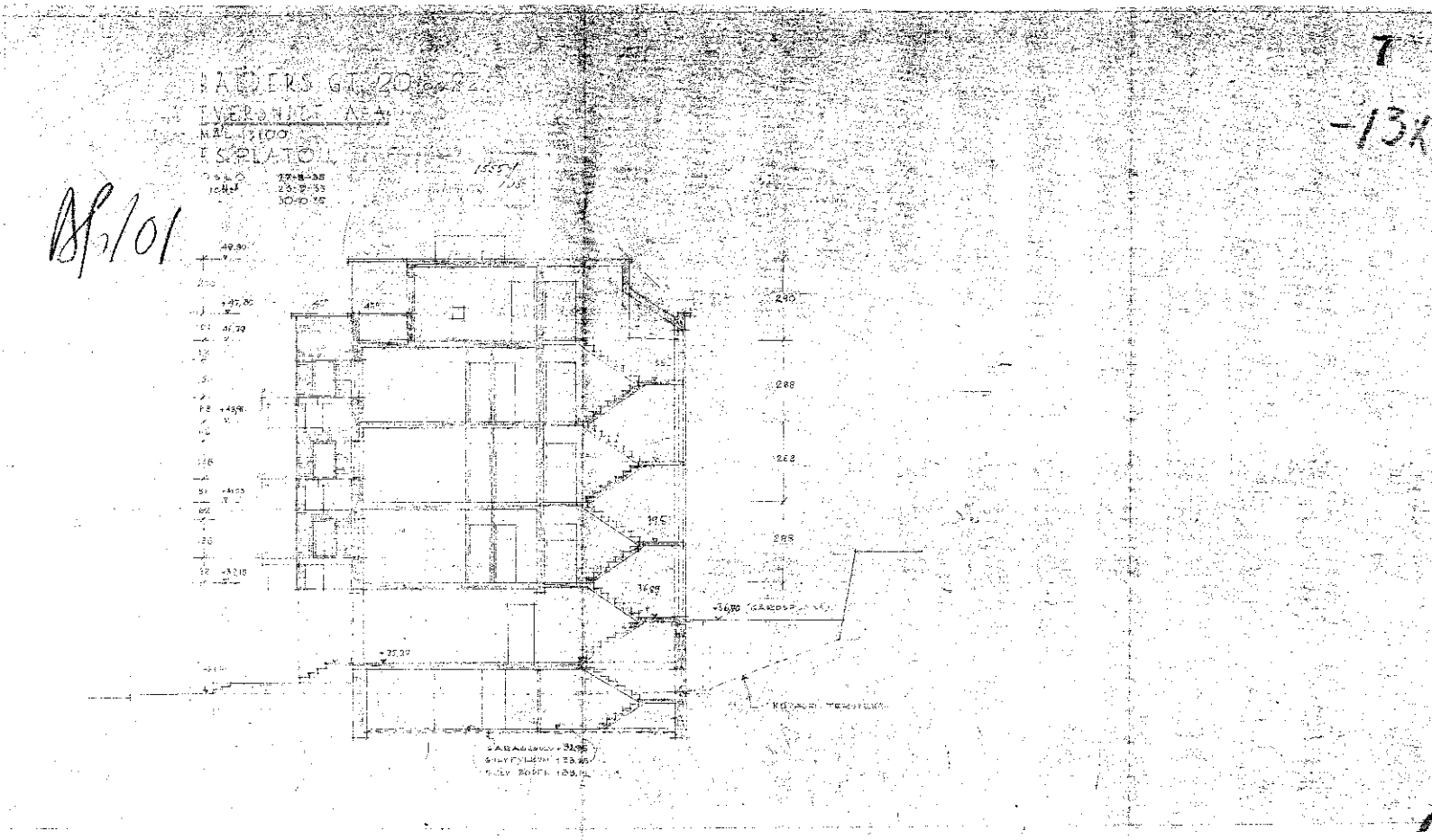
1957
/35

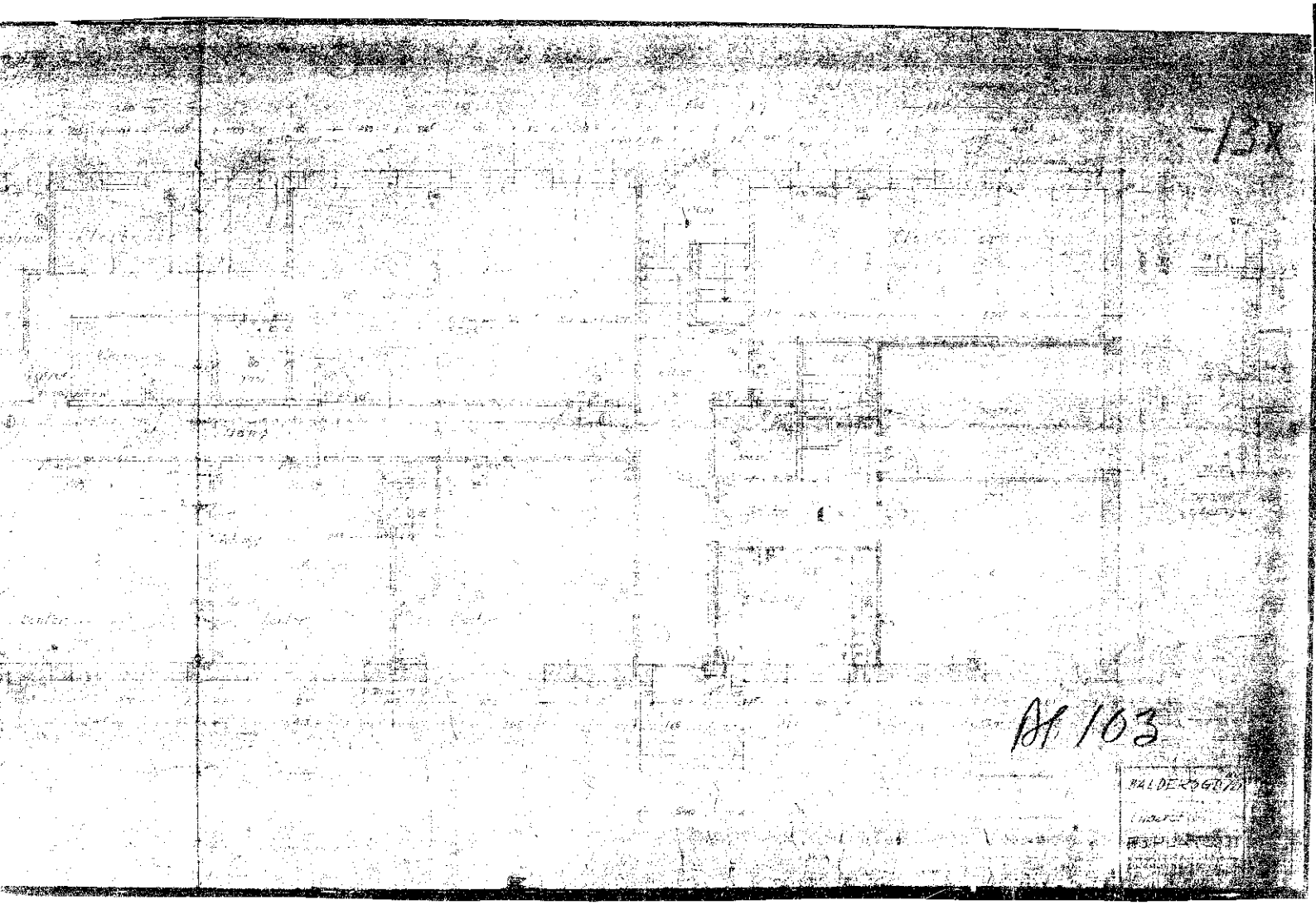
Af. 99

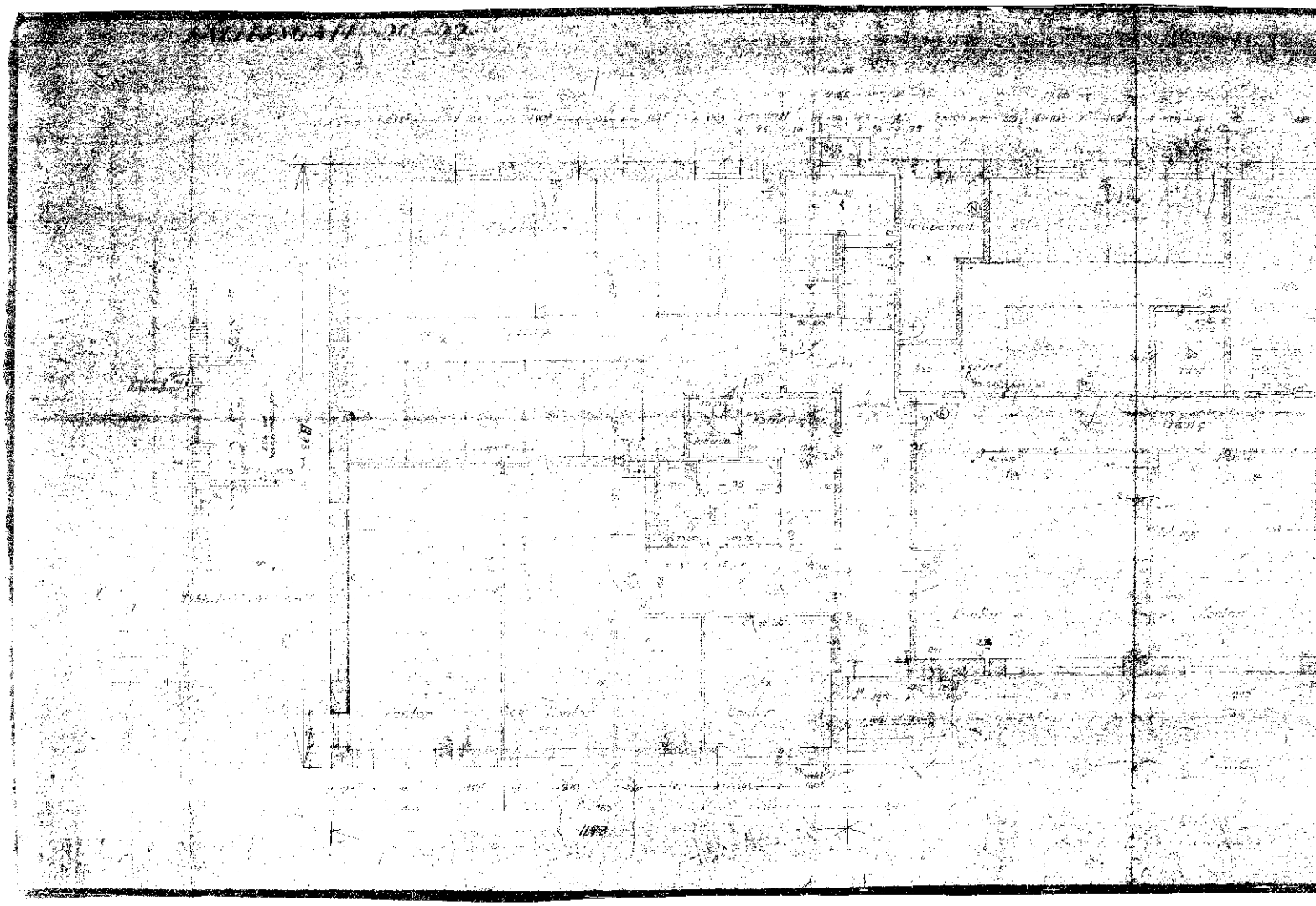


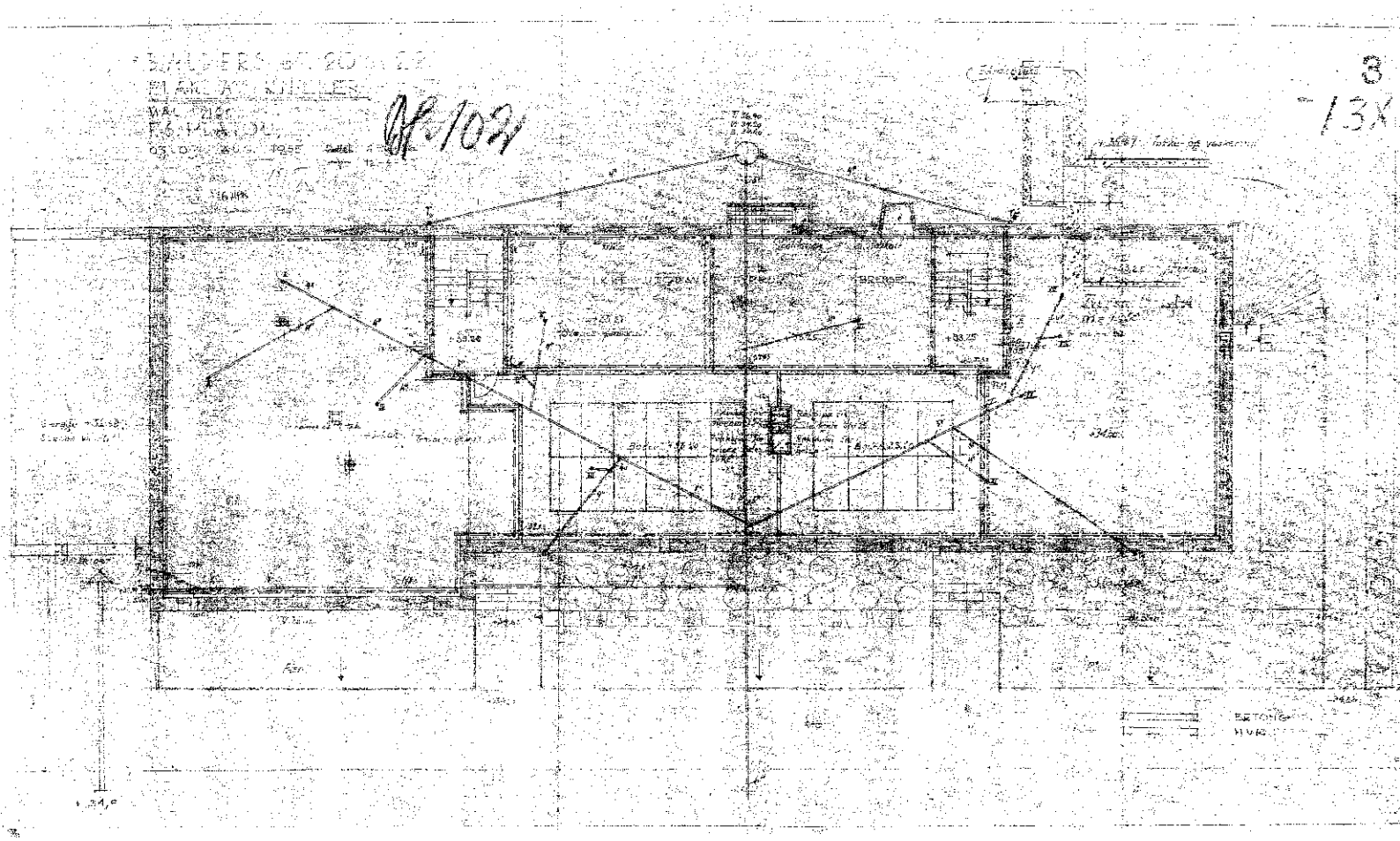
	PLAN NR.
F. T. PLATOU	




BADERS GT. 20
MÅL 1:100
+36,80
+35,37


-13X
Df. 103





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Balders gate 20

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km	
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km	

BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km	
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 31 barn	7 min 0.6 km	
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	4 min
Joker Elisenberg	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	4 min
Frogner Vinmonopol	4 min

SPORT

Uranienborg skole	9 min
Den tysk-norske	9 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

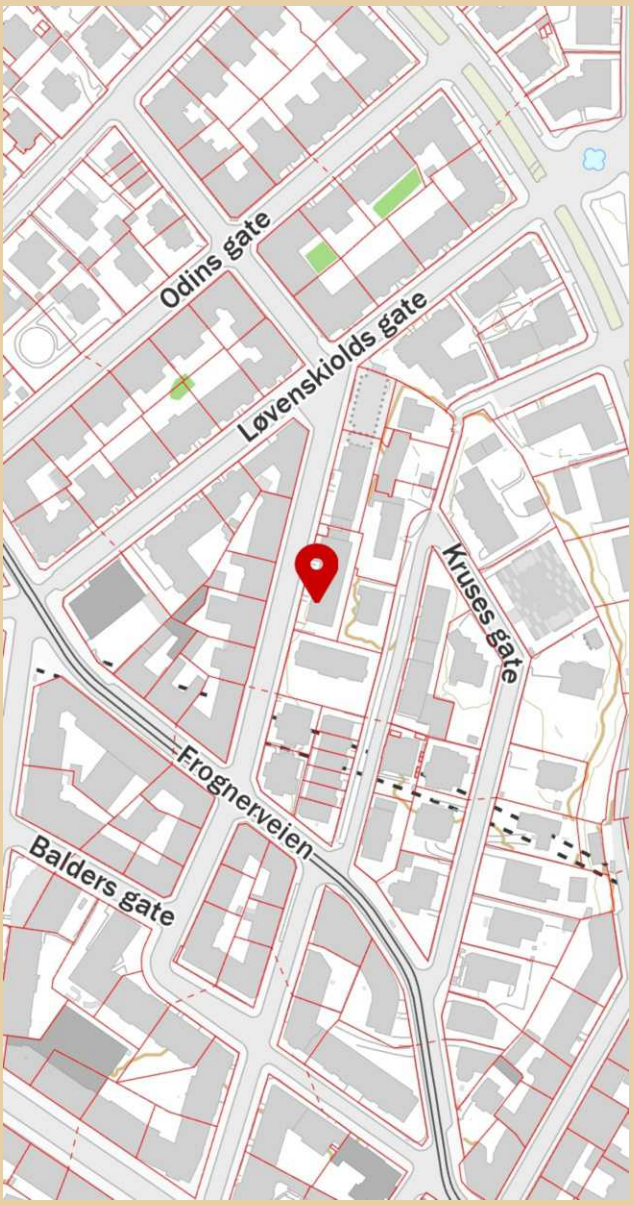
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

Balders gate 20

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

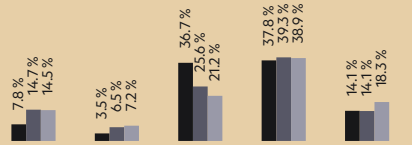
BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	4 min
Joker Elisenberg	4 min

ALDERSFORDELING



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

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Uranienborg skole	9 min
Den tysk-norske	9 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

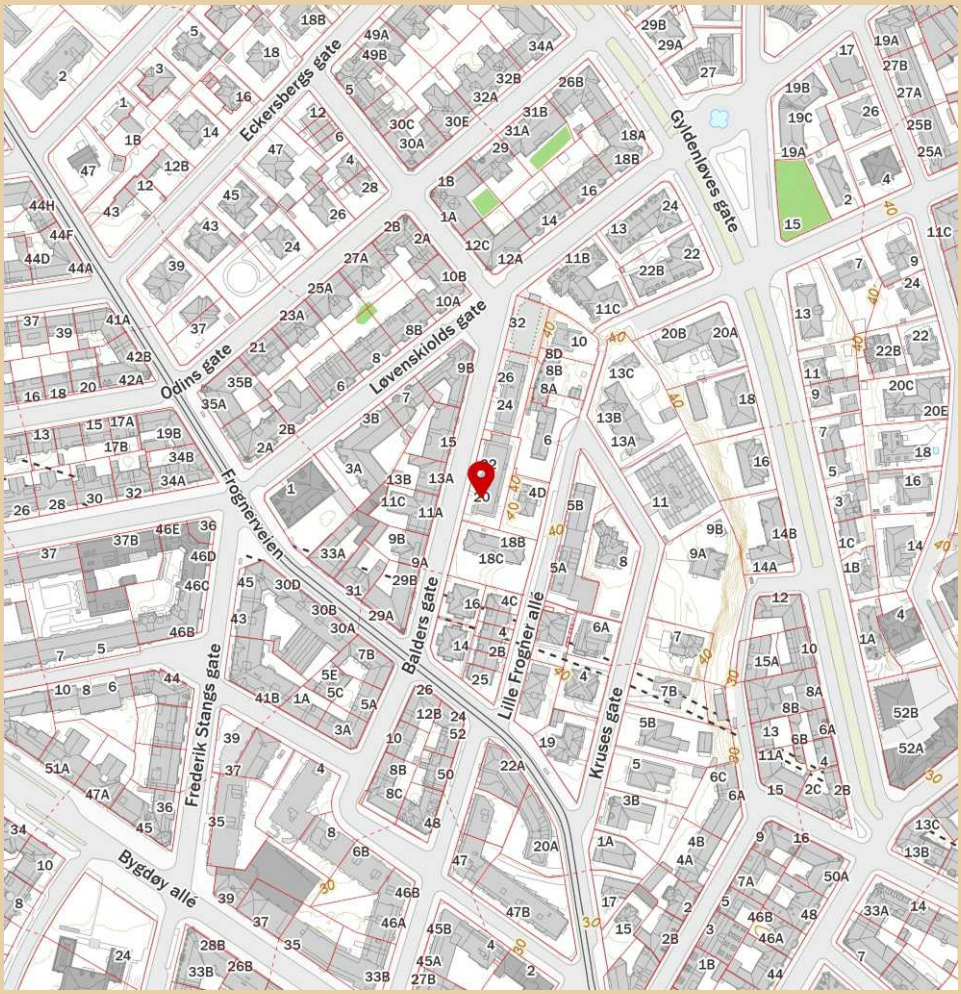
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Balders gate 20

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 31 barn	7 min 0.6 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	4 min
Joker Elisenberg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	4 min
Frogner Vinmonopol	4 min

SPORT

Uranienborg skole	9 min
Den tysk-norske	9 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

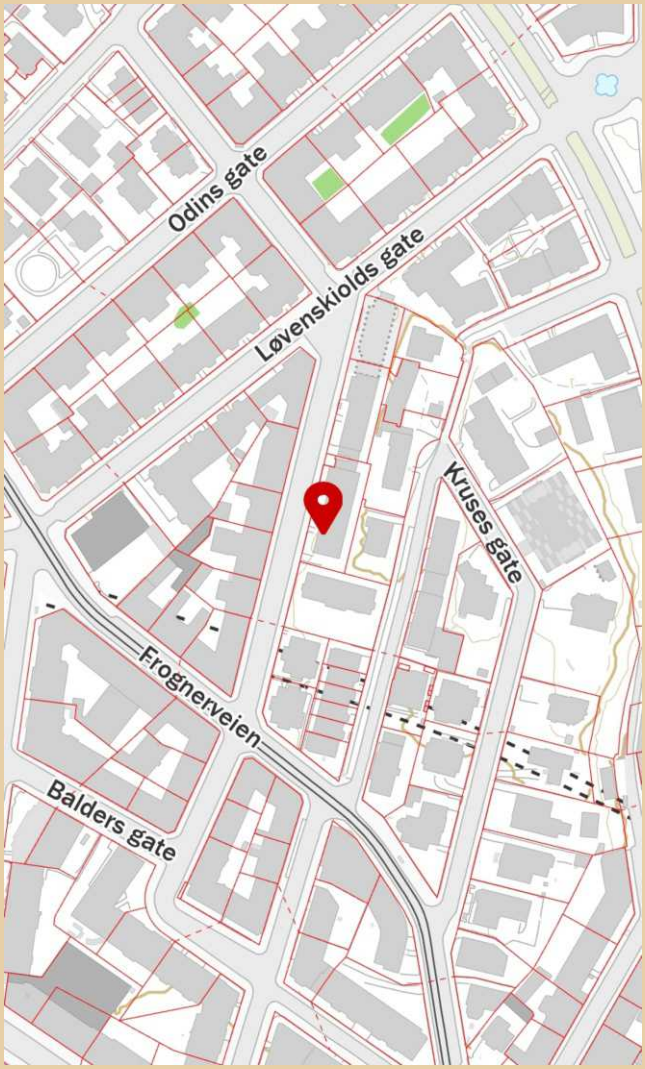
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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 20, 0263 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 16, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251088

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Niklas Edvardsen

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 418 59 439

E-post: niklas.edvardsen@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.
