PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BALCHENS GATE 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

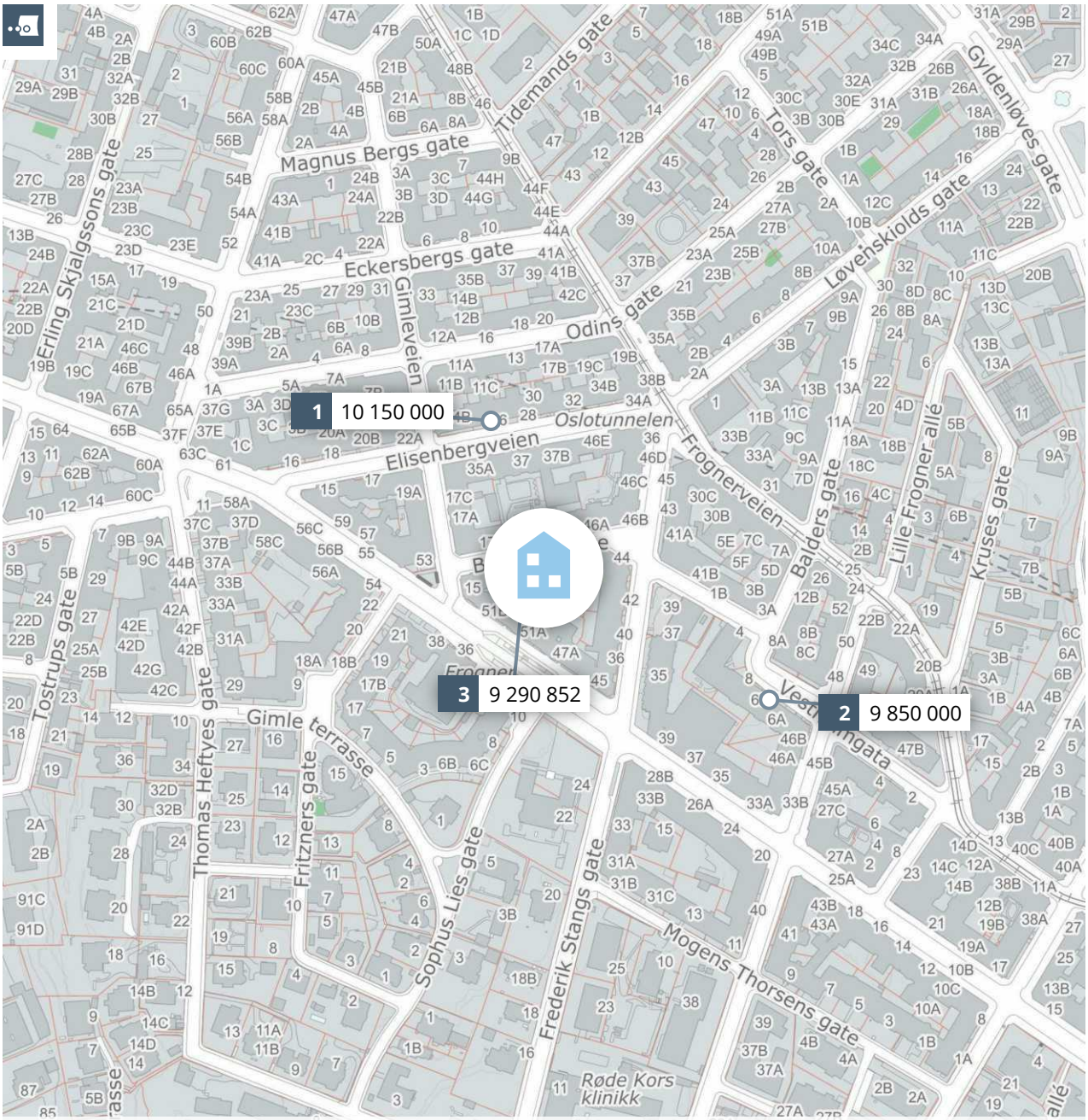
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BALCHENS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Balchens gate 8, 0265 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 212 BNR 38 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 8

Verdivurdert til

9 200 000

36 130	9 236 130	109 954
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	9 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	4 106
Formue	127 670
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elisenbergveien 26 76 m² 1896 5. etg 2 sov				17.09.2025	9 950 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**133 553**
2	Vestheimgata 6 B 82 m² 1938 1. etg 3 sov				19.08.2025	9 990 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**120 122**
3	Balchens gate 10 74 m² 1958 4. etg 2 sov				07.05.2026	8 900 000	**9 275 000**	15 852	9 290 852	**125 552**

Velkommen til en lys og gjennomgående toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Her bor du i byggets 5. og øverste etasje med to balkonger, peis og en svært god planløsning. Store vindusflater og beliggenheten øverst i bygget gir meget gode lysforhold, samtidig som den skjermede bakgården bidrar til en rolig atmosfære midt i byen.

Leiligheten byr på romslig stue med Nordpeis, Sigdal-kjøkken med spiseplass, to gode soverom og delikat bad fra 2012. Fra stuen ligger en sydvendt balkong med gode solforhold, mens hovedsoverommet har egen balkong. Kort vei til Frognerparken og Bogstadveien, med et rikt utvalg av butikker, hyggelige serveringssteder, bakerier og caféer. I nærområdet finner du også Gimle kino og Joker med post-i-butikk.

Høydepunkter:

- Toppetasje
- 84 kvm BRA-i
- 2 gode soverom
- 2 balkonger
- Sydvendt balkong med gode solforhold
- Peisovn
- Separat Sigdal-kjøkken
- Bad med gulvvarme
- 3 boder
- Varmtvann inkl. i fellesutgiftene
- Attraktiv Frogner-beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.01.2021	16.02.2021	03.05.2021	7 490 000	7 900 000	1 100	7 901 100	
13.01.2017	24.01.2017	20.03.2017	6 200 000	6 500 000	0	6 500 000	
05.06.2009	20.07.2009	22.09.2009	3 290 000	3 200 000	-	3 200 000	
15.01.1996		15.01.1996	-	960 000	-	960 000	
10.04.1989		10.04.1989	-	860 000	-	860 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 8 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

20.8M
20.3M
19.8M
19 257 000 Prisantydning i snitt
18.8M
18.3M
17.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 8 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

11.3M
11 261 000 Prisantydning i snitt
11 235 000 Salgspris i snitt
11.2M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager
for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 316 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd
122 698 FROGNER RODE 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

109 954 Balchens gate 8 Totalpris 9 236 130

Balchens gate 8
0265 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
BRA:	93 m^2
BRA-i:	84 m^2
Rapportdato:	19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	7	0	2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Balchens gate 8
0265 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40009

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 settes kunne riss/sprekker og noe malingsavskalling.
Vinduer og dører	TG-2 settes grunnet alder og slittasje.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 grunnet manglende ventilering av konstruksjonen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 settes grunnet det ikke er installert lekkasjestopper.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 grunnet omluftfunksjon/kullfilter.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 settes grunnet manglende drensåpning til vegghengt sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig ventilasjon og ikke tilstrekkelig tilluft..

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll
Våtrom: Bad	TGIU sette grunnet manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkonger har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2026	**19.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jeanne Werner**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Oscar Werner**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Asbest kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår. Det er ikke registrert asbest i leiligheten ved visuell kontroll, men rundt eldre rør i kjeller.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Balchens gate 8, 0265 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**38**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**27**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0502**		
Byggeår:	**1958** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med profilerte metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30/35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 5.etasje i en boligblokk over 5 etasjer + kjeller og loft. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue med balkongdør ut til sørvendt balkong på ca. 3 kvm. Fra hovedsoverom fører balkongdør ut til nordvendt balkong

på ca. 2kvm. Høyeste takhøyde måles til ca. 2,64m på kjøkkenet, mens laveste takhøyde måles til ca. 2,39m på badet. Leiligheten har siden 2000-tallet gjennomgått oppgraderinger og overflateoppussinger på flere rom og bygningsdeler, og leiligheten fremstå moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner og enkelte bygningsdeler er likevel eldre, og noe fra opprinnelig byggeår. I eldre boligblokker som denne, vil er det mer normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600. Leiligheten fungerer til dagens bruk, men hyppigere vedlikehold og enkelte utbedringer bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

I boligbygg som er oppført før 1997 er det normalt med merkbart dårligere lydisolasjon opp mot dagens nybygg. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mot naboers boenheter eller mot utvendig støy.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**84**	**84** Romfordeling: Gang, soverom x2, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: 0	**5** Romfordeling: Bod x2.	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**84**	**9**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	4	4
Totalt m²	**8**	**4**	**4**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet på loftsbod er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong i betong på ca. 3kvm med tilkomst fra stue, og en nordvendt balkong i betong på ca. 2kvm med tilkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres noe malingsavskalling, alge- og mosevekst og riss/sprekker ved balkonger. Eldre balkonger har ellers kun normal bruksslitasje, og ingen andre avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold, vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendige dører er glatte og hvitmalte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og og balkongdører ble byttet i 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det er noen harde vridere, og vinduer på lite soverom piper litt ed åpning.
Blekk under vindu på kjøkken har slagskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Smøring anbefales.
Hyppigere vedlikehold og utskifting bør påregnes.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll loftkonstruksjonen også en lenger periode, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som trenger å utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 : 2025 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm hele rommet og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 6mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Peisovn ble montert i 2017 ifølge forrige salgsoppgave.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Sigdal-kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte hvite fronter i tre. 30mm tykk benkeplate i heltre med underlimt vaskekum i børsatet stål med togreps krummet blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

TG-2 settes fordi kjøkkenet og vanninstallasjoner er bygget etter tek10 og det ikke er installert lekkasjestopper for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jeg anbefaler å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Kjøkkeninnredningen fungerer eller til dagens bruk, med skjønnsmessig normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1) for å lede matforurenset luft u av leiligheten, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkonger har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Vannrør fungerer tilfredsstillende.
Fordelerskap er plassert på bad med stoppekran for kaldt- og h varmtvann som fungerer ved funsjonstest.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tidligere salgsoppgave beskriver at elektrisk anleg innvendig i leiligheten ble oppgradert i 2009.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom.
Tidligere salgsoppgave beskriver at elektrisk anleg innvendig i leiligheten ble oppgradert i 2009.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsberederen er plassert i felles del og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og oppdriftskanaler.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
30x20cm fliser på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i nedsenket dusjsone. 7,5x15cm fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble ifølge forrige salgsoppgave totalrenovert i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er registrert noe hullyd men ingen tegn til riss/sprekker eller bom i fliser. I nedre del av vegg på dusjsone er det noe manglende flisfuge, som fremstår mer som estetisk avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glass-skillevegg og togreps krummet dusjbatteri med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). Hvit keramisk servant med veggmontert to greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og noe tilluft ved vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Rommet har for liten tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft ved dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det bør avklares med sameiet om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet for å bedre ventilering og fjerning av fukt som oppstår ved bruk av våtrommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone, da veggkonstruksjonen var av mur. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260055
Addresse	Balchens gate 8		
Postnr.	0265	Sted	OSLO
Selgers navn	Oscar Werner		
Selgers navn	Jeanne Werner		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
O W
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ og ufaglært

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

Badet ble pusset opp i 2012 i regi av tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon datert 21.02.2012, utarbeidet av Martinsen & Brodahl AS. Legger ved dokumentasjon. Brosjyrematerieller over levert utstyr finnes som fysisk dokument.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle vegger ble smurt med smøremembran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Toalettavløp, soilrør og vannledninger ble flyttet, og undergulv avrettet, før nytt sluk ble montert. Alt utført i regi av tidligere eier i 2012.

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

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

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

Lagt varmekabel med tilkoblet termostat og jordfeilbryter i gulv på badet. Montert downlights i tak. Alt utført i regi av tidligere eier i 2012.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se punkt 2.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O W
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Ja. I forbindelse med tilstandsrapport datert 19.2.2026 ble stoppekran for kaldt- og varmtvann på bad funksjonstestet, og vann- og avløpsrør vurdert som fungerende tilfredsstillende.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ikke relevant.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O W
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.08.2026

Signert av *Oscar Werner*

Signert av *Jeanne Werner*

Initialer selger:
O W
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Balchens gate 8, 0265 OSLO**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327794**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495420**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **38**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 847 kWh**



Balchens gate 8, 0265 OSLO

Detaljering

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

Balchens gate 8, 0265 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

199201466 15

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

15

199201466

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Frydenlund, Jan Preben
Lindstows gate 4

0166 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	920312351	93/6859

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Chris Hartmann	22. februar 1993

Arbeidssted : 212/0038 Bygdøy alle 49 C
Byggherre : Øistein Lydersen, Bygdø alle 49c, 0265 OSLO
Arbeidets art: BALKONG 1 ETG.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder balkong i 1.etasje. Den er plassert i innvendig hjørne mot branngavl.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.4,5 og 6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Brennbare materialer behandles med brannhemmende maling.
Fargene skal være som på bygningen forøvrig

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1.Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Chris Hartmann
Ingeniør II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan Preben Frydenlund
Linstows gate 4

0166 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910103594	92/321964	Jan O. Davidsen	12. januar 1993

Arbeidssted : 212/0038, Bygdøy alle 49 C
Byggherre : Anne Brit og Nicholas Emmett, Bygdøy alle 49 C, 0265 OSLO
Arbeidets art: BALKONG - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad datert 28. nov. 1991, om balkong i 5. etasje i bakgårdsfasaden, samt senere korrespondanse.

Det er i Ders brev datert 10. desember 1992 blant annet redgjort for hvordan regnvann skal avledes til taknedløp, og at nye tilsvarende søknader skal behandles som selvstendige søknader.

Tidligere innsendte merknader til søknaden fra A/S Bygdøy Alle 49 og Øistein Lydersen, er trukket tilbake ved brev fra Ø. Lydersen datert 6. desember 1992.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger den 28. juli 1977, og vår vurdering er at balkong for bolig samsvarer med reguleringsformålet.

Balkongen dimensjoner som er oppgitt til 150 cm. x 410 cm., må få en faglig, teknisk forsvarlig og sikker utførelse.

Byantikvaren har vurdert de innsendte planer, og han uttaler at søknaden kan godkjennes dersom utforming og materialbruk blir som de øvrige balkonger i fasaden.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2 og 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Til orientering
sendes kopi til: Sameiet Bygdøy Alle 49 A/S, v/ Stein Bendixen
Bygdøy Alle 49, 0265 Oslo.

Øistein Lydersen, Bygdøy Alle 49 c, 0265 Oslo.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan Preben Frydenlund
Linstows gate 4

0166 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	910103594	93/36922

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
J. P. Frydenlund	Jan O. Davidsen	16. september 1993

Arbeidssted : 212/0038, Bygdøy alle 49 C
Byggherre : Sameiet Bygdøy alle 49, v/ Stein Bendixen, Bygdøy alle 49 C, 0265 OSLO
Arbeidets art: BALKONG I 3. OG 4. ETASJE - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten viser til søknad datert 17. juni 1993, samt utfyllende opplysninger i brev datert 10. august 1993.

Den endelige søknad beskriver balkonger i 3. og 4. etasje i fasaden mot gårdsplass - fasade mot syd, balkongene ligger i en tilbaketrukket nisje i fasaden.

Søknad om balkong i 5. etasje datert 28. november 1991, ble godkjent den 12. januar 1993, og det ble den gang uttalt at planer for nye balkonger måtte behandles som selvstendige søknader.

Søknaden av 17. juni 1993 omfattet også balkong i 2. etasje, men denne del av søknaden er frafalt ved brev av 10. august 1993.

Søknaden av 17. juni 1993 viste balkonger med samme utforming og i samme størrelse som i søknaden av 28. november 1991, hvor bredden var 420 cm. og dybden er 150 cm.

I den endrede søknaden av 10. august 1993 er balkongene størrelse i 3. 4. og også 5. etasje, redusert til en bredde på 330 cm. og med dybde 140 cm.

Byantikvaren uttalte til søknaden av 28. november 1991, at utforming og materialbruk måtte bli som øvrige balkonger i fasaden.

Plan- og bygningsetaten ber om at det innsendes en redgjørelse for detaljering og materialvalg som ivaretar byantikvarens vilkår for godkjennelse.

I forbindelse med søknaden av 28. november 1991 ble det også redgjort for hvordan regnvann skal avledes til taknedløp, og dette forhold må ivaretas.

Øystein Lydersen som er eier av leiligheten i 1. etasje har protestert mot søknaden, og påpekt at overliggende balkong vil vil stenge lyset ute fra leiligheten, og at stuen vil få et kjellerpreg.

Vedtak

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 7, 8 og 9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. **Ansvarshavende må være godkjent.**

2. **Statiske beregninger og konstruksjonstegninger må være godkjent.**

3. **Regjørelse om detaljering og materialvalg som ivaretar Byantikvarens vilkår, må være godkjent.** O.K. jfr. byantikvaren 10/5-94

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Partene i saken er underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Melding til partene

Kopi av dette brev er underetning til partene i saken, om at det er anledning til å påklage Plan- og bygningsetatens avgjørelse innen 3 uker, se vedlegg om regler for klage.
Sameiet Bygdøy alle 49 AS, v/Stein Bendixen, Bygdøy alle 49, 0265 Oslo.
Øystein Lydersen, Bygdøy alle 49 c, 0265 Oslo.
Byantikvaren i Oslo, postboks 5623 - Briskeby, 0209 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 11.12.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201014858-111 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 49	Eiendom:	212/38/0/0
Tiltakshaver:	B.A. 49 v/Knut Martin Lind	Adresse:	Bygdøy alle 49 c, 0265 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 14.11.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201014858			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			3/11
Situasjonsplan		15.05.2009	3/12
Oversiktsplan - 2. etasje	B824-02	24.10.2008	3/15
Oversiktsplan - 4. etasje	B824-03	24.10.2008	3/16
Oversiktsplan - 3. og 5. etasje	B824-01	24.10.2008	3/17
Plan 1 - 3.-5. etasje	B824-05	24.10.2008	3/18
Plan 2 - 3.-5. etasje	B824-06	24.10.2008	3/19
Plan - Støttemur	B824-10	24.10.2008	3/20
Snitt - Støttemur	B824-11	24.10.2008	3/21
Snitt	B824-09	24.10.2008	3/22
Oversiktsfasade	B824-04	24.10.2008	3/23
Fasade 1	B824-07	24.10.2008	3/24
Fasade 2	B824-08	24.10.2008	3/25

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Celine Jødal - for fungerende enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

Kopi til:
B.A. 49 v/Knut Martin Lind, Bygdøy alle 49 c, 0265 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 17012013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200501188-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bygdøy allé 49 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 17012013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200502198-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bygdøy allé 49 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201403476-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud	Dato: 10.12.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 49	Eiendom:	212/38/0/0
Tiltakshaver:	B.A 49	Adresse:	Bygdø Allé 49, 0265 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 14.11.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201403476			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2		20.03.2013	1/11
Plan 4. etasje	B824-08	20.03.2013	1/16
Snitt	B824-10	24.10.2008	1/17
Fasade	B824-09	11.03.2013	1/18

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
B.A 49, Bygdø Allé 49, 0265 OSLO, knut.martin.lind@emas.com

Anmeldelse.

8 bl. bilag. V/B.D. J.nr. 1588/49.

Duplikat sendt Oslo Helseråd og brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående **våningshus.** Ferdig attestert 8/9 1958

på matr.nr. **49, Bygdø Alle.**

Innlevert **18. mai 1949.** Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den **19. mai 1949.**

p. Helge Heiberg

OSLO KOMMUNE BYGNINGSAVDELINGEN 2.59 * 3 Dep.

KM/AH.

Nr. 49 Bygdøy Alle.

Brannsjefens eks., av 19. mai 1949.

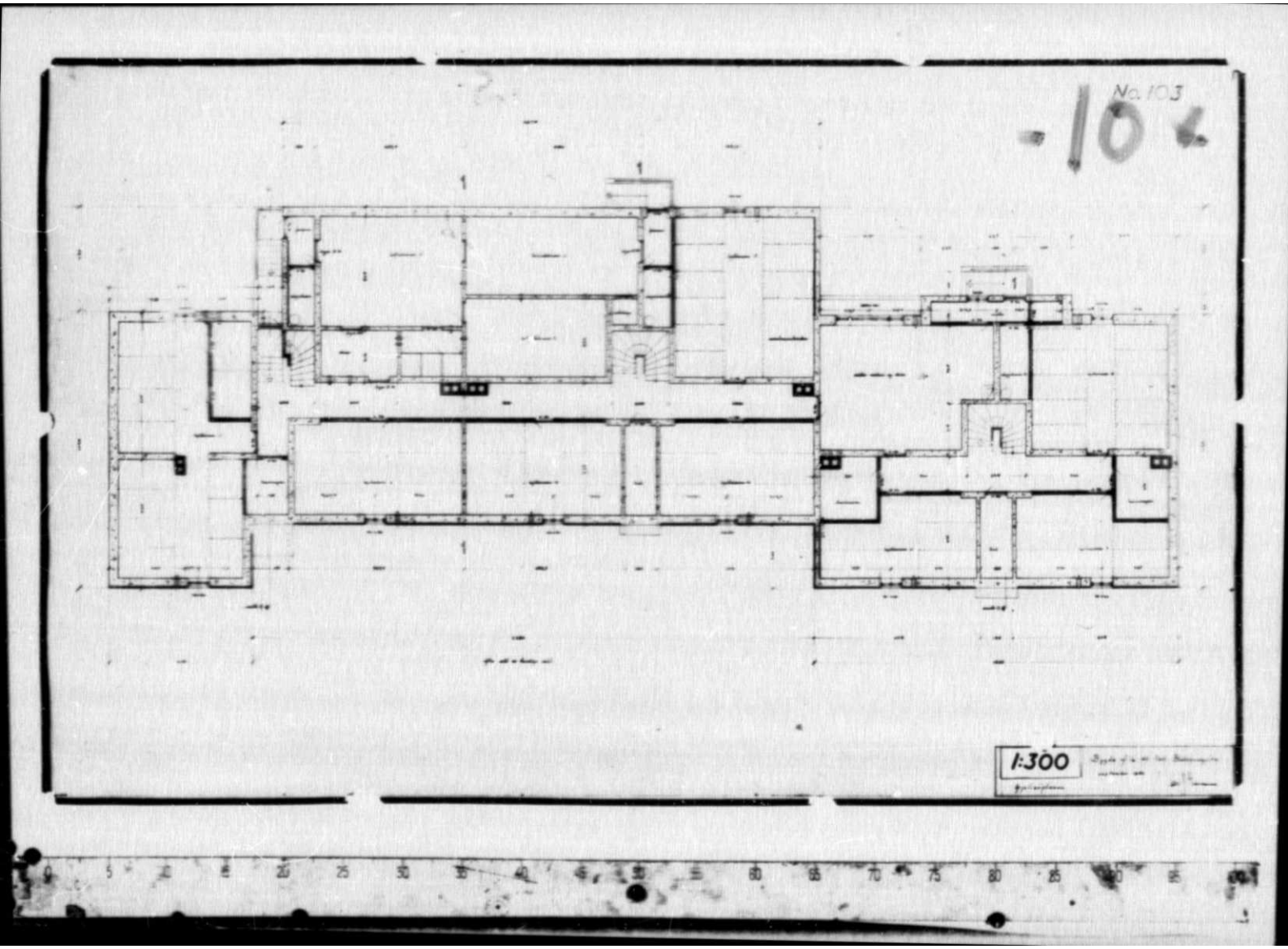
Sendes herr reguleringssjefen.

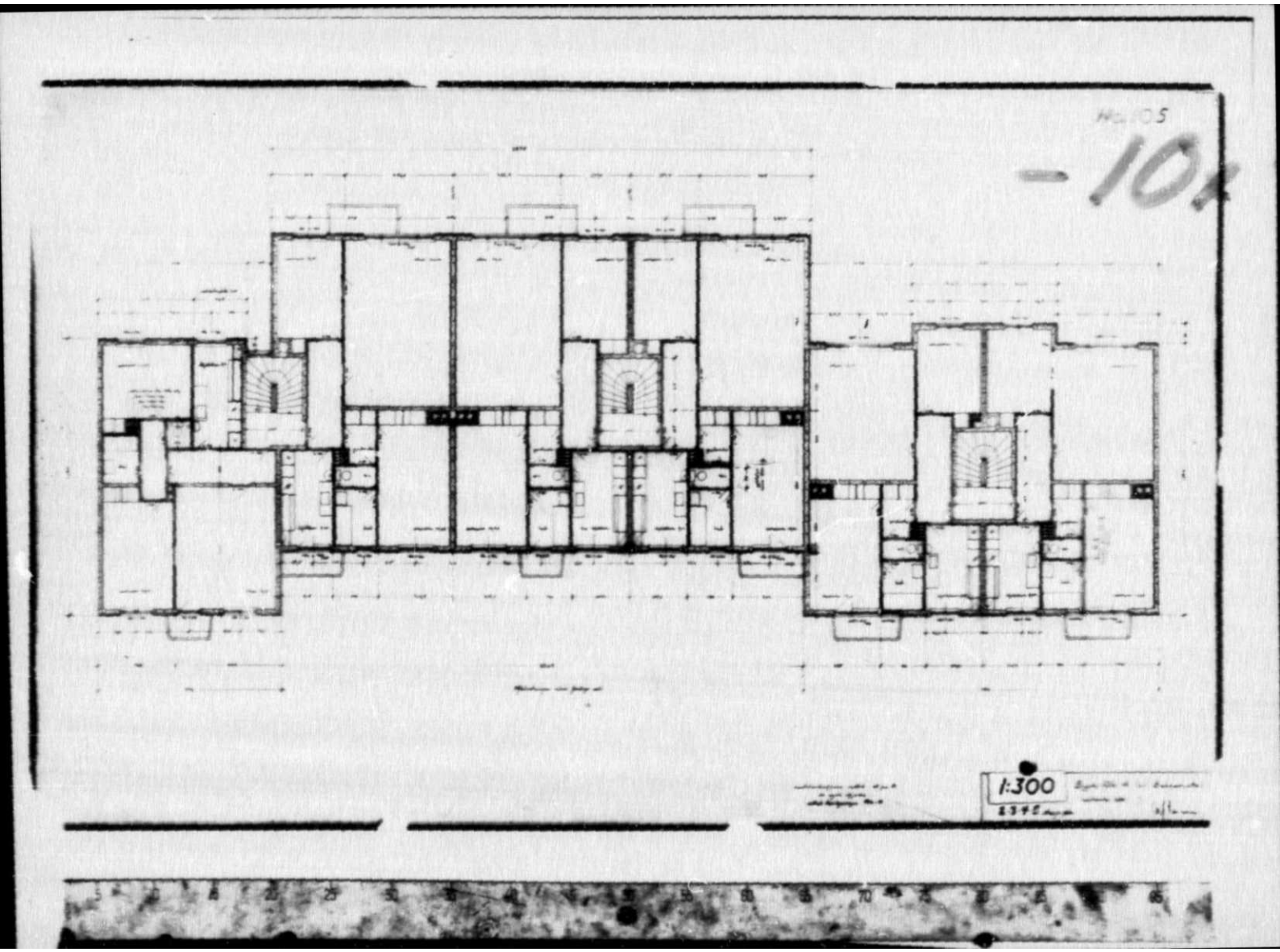
Grensene for nr. 49 Bygdøy alle er på Pl. 2 vist med grønne linjer.

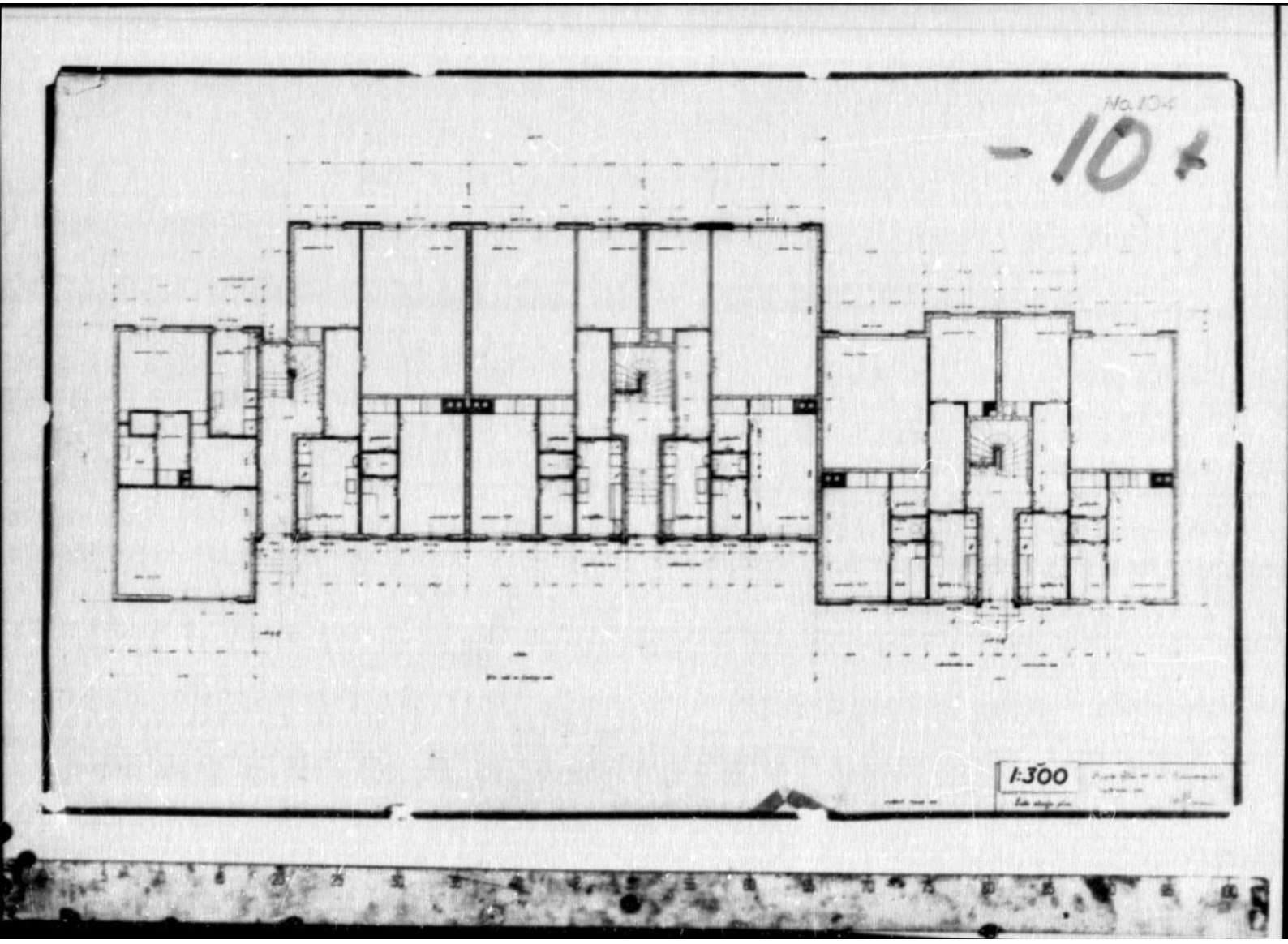
Oslo oppmålingsvesen, den 27. mai 1949.

For oppmålingssjefen.

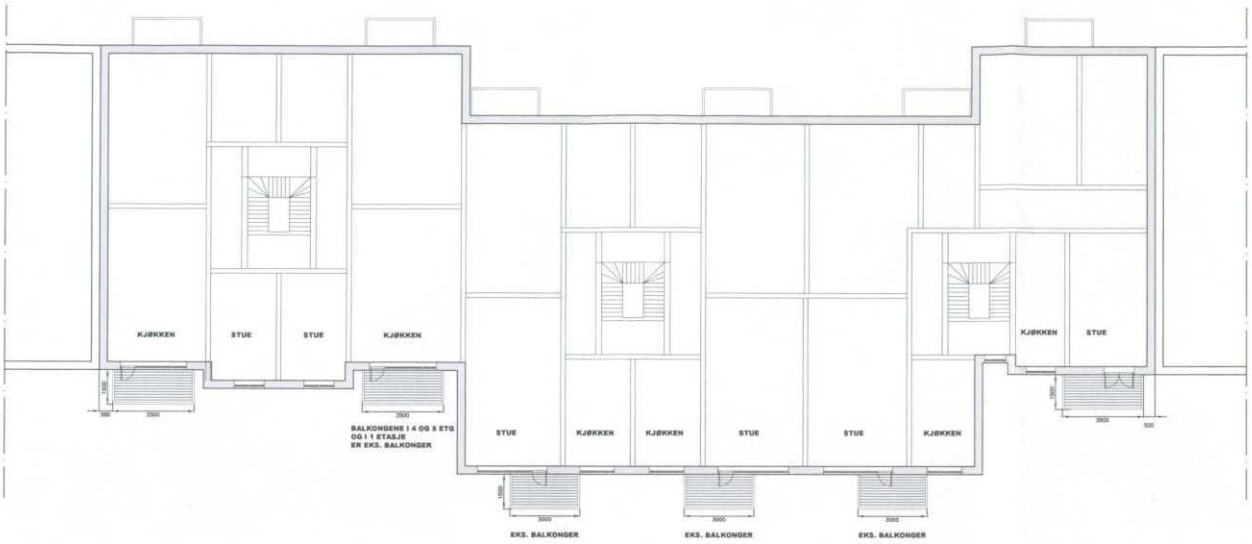
Aasm. Moe


No. 103
-104-
1:300


1:300

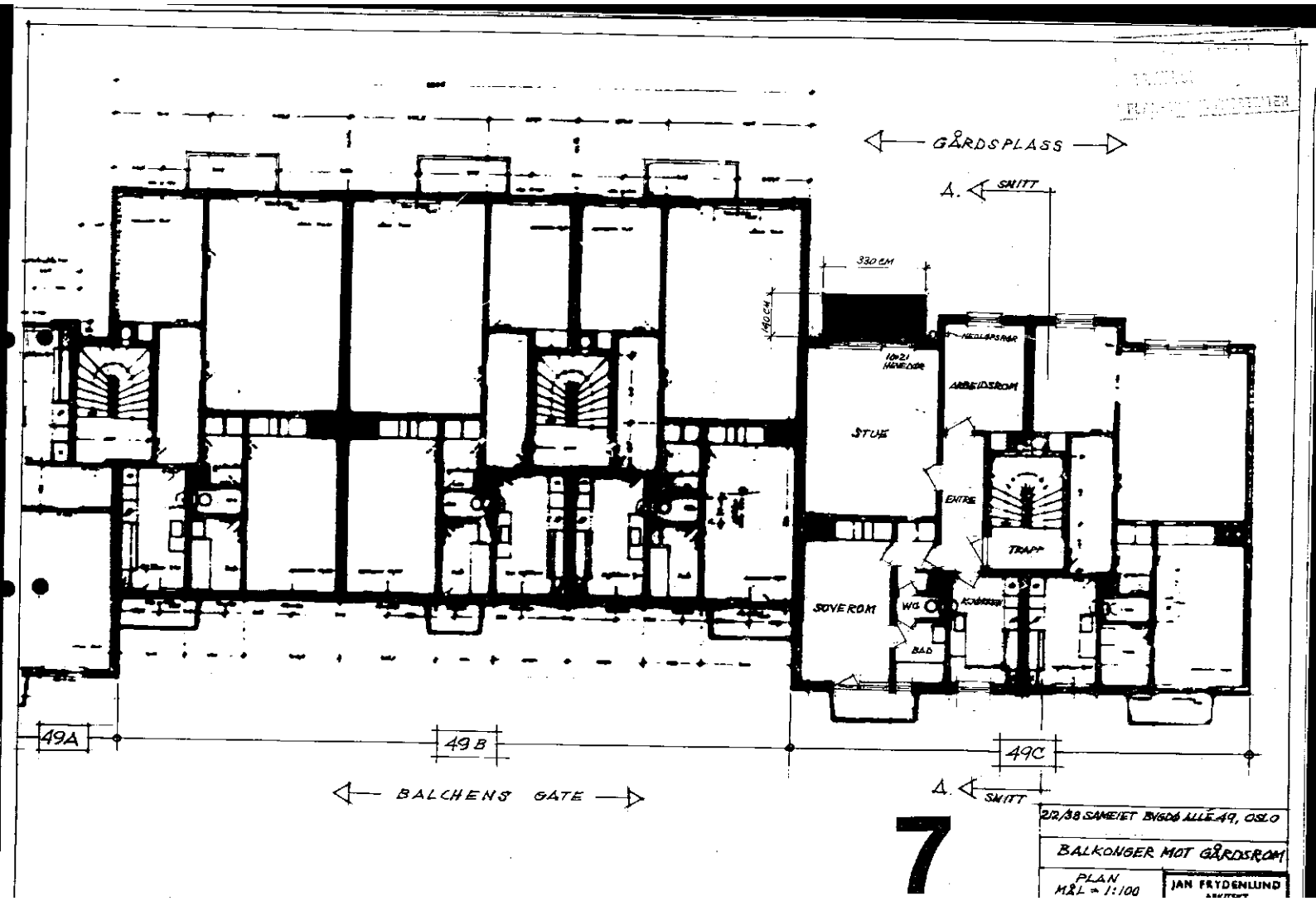

No. 10-
-10-
1:300

E-1



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
B	Rombetegneiser påført/mål eks. balkonger påført	24.10.09	
A	Tiltaket er endret iht. PBE`s anbefalinger	22.04.09	

Prosjekt	BYGDØY ALLÈ 49			
Tegning	NY SIT. - OVERSIKTSPLAN - 3 OG 5 ETG			
Orginaldato: 24.10.2008	Tegnet av: KR Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: SCALE	Revisjon: B
Tegningsnr: B824-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			



7

2/2/38 SAMEIET BYGDØ ALLE 49, OSLO

BALKONGER MOT GÅRDSROM

PLAN
M&L = 1:100

JAN FRYDENLUND

RUTINE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
159260055

Vår dato
05.08.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Balchens gate 8, 0265 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Oscar Werner Jeanne Werner
Eiendom:	gnr. 212, bnr. 38, snr. 27 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Dyve & Partnere

Kasper Hancke
Medhjelper

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 212, bnr. 38, snr. 27 i Oslo
Adresse: Balchens gate 8, 0265 OSLO
Onr. 159260055

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 3837,68 til august. Kr 4.106,20 fra september

Felleskostnader inkluderer: Trappevask, varmt vann

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 16.424,80 pr 01.12.26

Forsikret i IF Polisenr SP471868.14.1 Forfall 02.06.25 Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 36.130 pr 31.12.25
Långiver / lånenr. Nordea 6030.81.30420
Lånets totale saldo 556.593 pr 31.12.25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 7,85 pr
Dato siste termin 30.06.30

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 127.670 pr 31.12.25
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja,etter søknad
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	Kr 3.125 inkl MVA - faktura sendes
Innhenting av opplysninger	Kr	Kr 1.725 inkl MVA - faktura sendes
Evt. andre gebyrer	Kr	Kr 1.000 til sameiet.
Kontonummer for gebyrer:		6074.06.11413

Styreleder i sameiet

Navn:	Martin Hornburg
Adresse:	Balchensgate 6, 0265 Oslo
Telefon:	
Fax:	
E-post:	martinhornburg@gmail.com

Send svar til: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

Dato og sted: Nittedal 5/8-26

Linda Fosterud

Forretningsførers stempel/underskrift

Sandberg Regnskap as
Autorisert regnskapsføringsbyrå NARF

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.07.2026
Kunde: Kasper Hancke
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536815
Deres ref: 9362829

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 38.

Vi viser til bestilling av 27.07.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 38.

GNR. 212 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1888.

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

1349 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

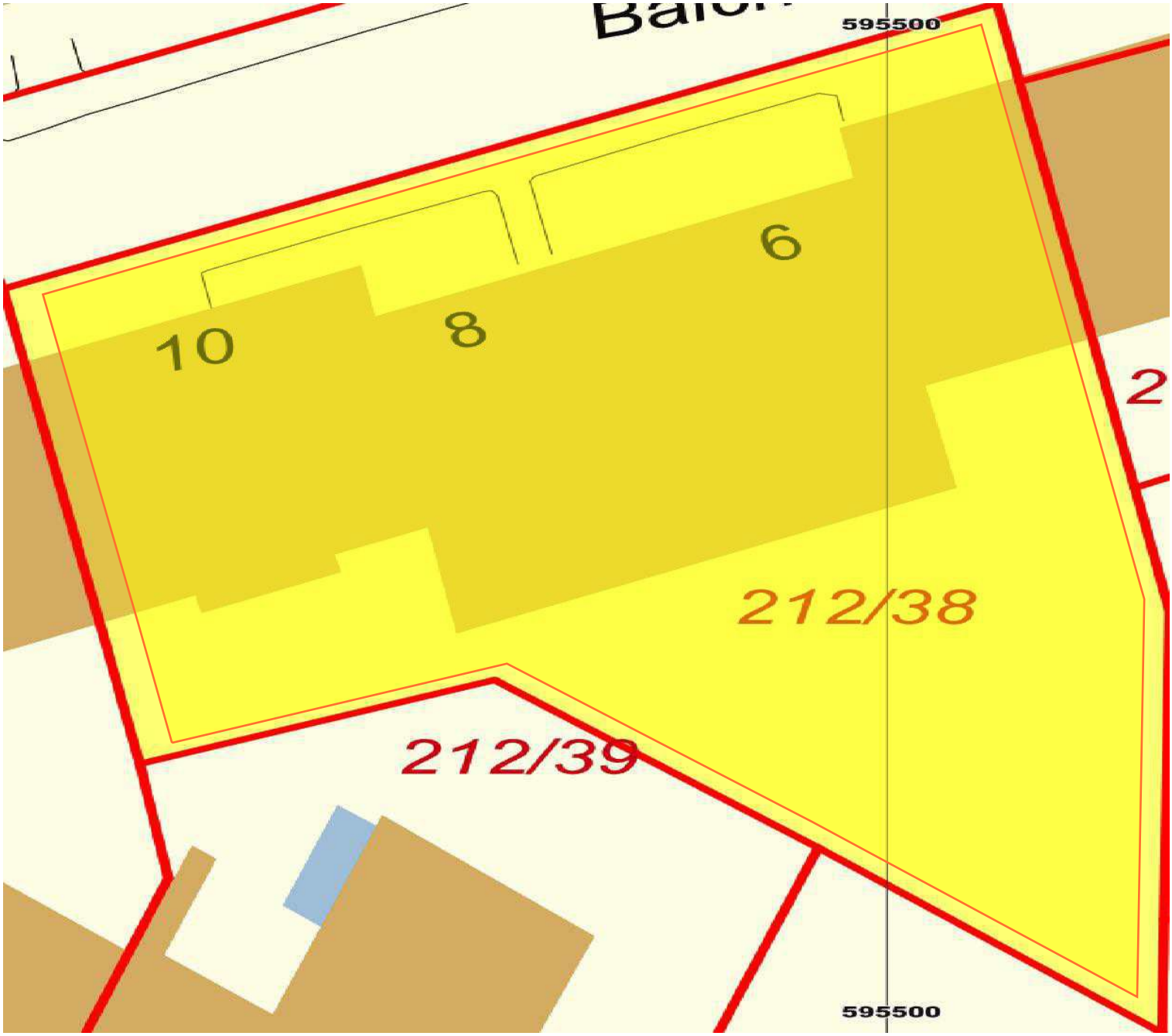
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160725/ 86536815
Deres ref.:
Adresse: Balchens gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/38

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)

76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
144 - Forr./bolig
148 - Bolig/offentlig
149 - Offentlig/allmennyttig
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
936 - Regulert fotgjengerovergang

1110 - Boligbebyggelse
1164 - Kirke/annen religionsutøvelse
1165 - Forsamlingslokale
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2013 - Torg

660 - Spesialområde bevaring bolig
662 - Spesialområde bevaring kontor
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

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

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygning som forutsettes revet
Underjordisk anlegg
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares
Regulert nytt tre



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160725/86536815
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



S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevare*s tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

BankID Signing
Ingrid Skrugstad
2023-06-06
BankID Signing
Nora Anker-Rasch
2023-06-06
BankID Signing
Knut Martin Lind
2023-06-09

Vedtekter
for
Boligsameiet Balchens gate 6, 8 og 10

§ 1
SELSKAPSFORMEN

Sameiets navn er Balchens gate 6,8 og 10.
Eiendommen gnr. 212, bnr. 38, Balchens gate 6,8 og 10 i Oslo er et sameie mellom andelseierne av de 30 eierseksjonene som gården er oppdelt i; i henhold til oppdelingsbegjæring av 5. og 16. januar 1984 (tinglyst 14. mai 1984) i overensstemmelse med Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017 nr. 7.

Hver seksjon har eget folium i grunnboken.

§ 2
AVTALE OM BRUKSUTNYTTELSE

Seksjonseierne har enerett for bruk av spesielt utpekte kjeller- og loftsboder.
Dette er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 3
FORMÅLET

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017.

§ 4
SAMEIEBRØKEN

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters innbyrdes brutto areal.

§ 5
RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med den begrensning som måtte følge av lov og vedtekter. Seksjonen kan fritt pantsettes, utleies eller/og overdras.
Enhver overdragelse skal skriftlig meldes til styret minst 14 dager før innflytting/overtagelse.
Overdragelsen må godkjennes av styret. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Leilighetene kan utelukkende eies av fysiske personer og bare benyttes som bolig.

§ 6
FYSISK RÅDERETT

Leiligheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige leilighetene.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig de har eksklusiv bruksrett til (jfr. § 12, 5. ledd).

Utvendige arrangementer på bygningen, som f.eks. markiser og antenner, er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret. Forandringer av byggets fasader eller konstruksjonsmessige forandringer - også i leiligheten - skal på forhånd godkjennes. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag.

§ 7
HUSORDEN

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet.

§ 8
FELLESUTGIFTER

Utgifter som ikke direkte knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne i forhold til størrelsen på sameiebrøkene.

Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene på grunnlag av årsbudsjettet.

Det stipulerte beløp kan endres av styret, såfremt det viser seg å være utilstrekkelig. Endringen kan skje med 1 måneds varsel.

Med mindre annet vedtas av årsmøtet, betales de årlige utgifter for hver seksjon med 1/12-del forskuddsvis den første hver måned.

Av for sen betaling erlegges for tiden 18% i etterskuddsrente.

Sameierne er overfor tredjemann proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 9
PANTESIKKERHET

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og med prioritet etter 90% av lånetakst over seksjonen til enhver tid.

Sikkerhetsbeløpene er fastsatt til kr. 30.000,-.

I tilfelle brann eller andre ødeleggelser, har sameiet sikkerhet i assuranse/erstatningssummen.

Obligasjonen skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 10
GJENOPPBYGGING

I tilfelle brann eller annen ødeleggelse skal, med mindre rettslige forhold gjør det praktisk umulig, erstatningssummen (evt. forsikring/assuranse) benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen.

Sameierne vil da bli sameiere i den nye eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 11
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av fremtidige påregnelige vedlikeholdsutgifter.

Fondets midler skal innsettes på rentebærende konto i bank.

§ 12
MISLIGHOLD

Mislighold av sameiepliktene kan påtales skriftlig av styret med varsel om at fortsatt eller gjentatt mislighold blir å betrakte som vesentlig.

Likestilt med sameiers eget mislighold regnes tilfelle der sameieren ikke sørger for at vedkommende som bebor hans leilighet retter seg etter husordensreglene.

Vesentlig mislighold av økonomiske forpliktelser overfor sameiet gir dette rett til å holde seg til pantet. Før en gjør bruk av denne rett, skal skriftlig varsel sendes i rekommandert brev med 1 måneds frist til å bringe forholdene i orden.

Styret har fullmakt til å begjære tvangsauksjon, som skjer etter reglene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven).

Vesentlig mislighold av nødvendig vedlikehold av egen bolig gir sameiet v/styreleder rett til å få utført arbeidet for vedkommende sameiers regning.

Uaktet arten av vesentlig mislighold kan slikt dessuten føre til at seksjonseieren pålegges å flytte og å selge seksjonen. I slike tilfelle skal sameieren ha skriftlig varsel 2 ganger med minst 14 dagers mellomrom, og han skal gis en frist på minst 3 måneder til å rette seg etter påbudet.

Avgjørelsen treffes av årsmøtet.

§ 13
TVISTEMÅL

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved Oslo Tingrett.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§ 14
ÅRSMØTET

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Samtlige sameiere er medlemmer.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte - og med samme frister som ordinært årsmøte; med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Har en seksjon flere enn én eier, har de til sammen én stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 15
SAKSBEHANDLINGEN PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet kan kun treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært årsmøte behandles:
1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap i revidert stand
3. Budsjett
4. Revisors beretning
5. Valg av styremedlemmer og varamedlem
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Oppnevning av revisor
8. Innkomne saker

Årsmøtet ledes av styrets leder, eller den årsmøtet velger.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og over alle vedtak som treffes. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet er særskilt bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

b. Fastsettelse, endringer eller opphevelser av vedtekter.

c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

d. Ytterligere seksjonering eller sammenslåing av seksjoner.

e. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever samtykke fra samtlige sameiere.

§ 16
STYRET

Til å forestå forvaltningen av sameiet velger sameierne på det ordinære årsmøtet et styre bestående av 3 medlemmer. Utvidelse kan foretas.

Styrets leder utpekes ved særskilt votering. Alle styremedlemmer må være sameiere.

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år.

Gjenvalg kan finne sted.

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt, og minst 2 styremedlemmer er til stede.

Vedtak i styremøtet treffes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal videre påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter selskapet med to underskrifter.

§ 17

LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet er bestemt i vedtektene.

Vedtatt av sameiet i årsmøte den 28.06.2022

_____ _____ _____

Styreleder

_____ _____ _____

SAMEIET BYGDØY ALLE 49

HUSORDENSREGLER FOR EIENDOMMEN BYGDØY ALLE

HUSORDENSREGLENE HAR SOM FORMÅL Å GI EN YTRE RAMME FOR ET BEST MULIG BOFELLESSKAP

Det skal være nattero i leilighetene mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det er svært lytt mellom leilighetene og bruk av bad og toilett må ikke forårsake sjenerende støy for andre beboere.

Hvis det skal holdes selskap, fest eller sammenkomster utover kl 23.00, skal naboene varsles.

Så lenge sjaktene er i bruk skal søppel være forsvarlig innpakket i plastposer som knytes godt sammen før de kastes, slik at søppelet ikke renner ut i søppelrommene. Det er bare adgang til å kaste husholdningsavfall i sjakten. Det er ikke adgang til å kaste flasker eller glass i sjakten uansett hvor godt dette er pakket inn. Flasker og glass skal kastes i spesielle containere som er satt ut i bydelen.

Det er ikke adgang til å sette fra seg sykler, sportsartikler eller lignende i trappeoppgangene. Slike gjenstander kan plasseres i den enkeltes boder eller på spesielle plasser i kjelleren. Det er heller ikke anledning til å sette fra seg sko eller andre gjenstander på dørmatten.

Det er heller ikke adgang til til å sette fra seg pappesker, møbler eller andre gjenstander på gårdplassen, loftsgulv eller i kjelleren. Gjenstander kan fjernes av Renovasjonsetaten etter særskilt avtale.Gjenstander kan også kastes i container som blir satt opp i Balchens gate i mai eller juni, dersom det er behov for det.

Ved bruk av vaskekjelleren skal tøyet fjernes fra vaskemaskinen straks etter vask, og bord, gulv, og sluk rengjøres.Tøyet skal fjernes fra tørkeskapet så snart tøyet er tørt.

Beboerne må påse at ytterdøren er lukket til enhver tid. Ved besøk må beboerne påse at gjestene lukker inngangsdøren. Om vinteren må snø og is fjernes fra terskelen slik at døren lukker seg.

Beboerne er forpliktet til å kjenne til og kunne betjene stoppekraner og hovedkran for vanntilførsel til leilighetene.

Dyrehold er ikke forbudt, men styret skal orienteres. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Originale navneskilt skal benyttes ved ringeklokkene ved ytterdøren til oppgangene. Originale skilt skal også benyttes på postkassene. Det er ikke adgang til å klistre nye papirskilt over gamle skilt.

Det skal ved utleie av leilighet gis skriftlig melding til styrets leder. Leietakers navn skal oppgis og tidsrom for utleie skal angis.Det er seksjonseiers ansvar å påse at leietaker retter seg etter gjeldende husordensregler.

Gården har ikke fast vaktmester og det er derfor viktig at sameierne deltar på de dugnader som arrangeres, og ellers på eget initiativ hjelper til med å holde eiendommen ryddig og i god stand.

For øvrig skal styret til enhver tid påse at beboerne retter seg etter gjeldende husordensregler.

Årsrapport for 2025

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Sandberg Regnskap as
Autorisert regnskapsføringsbyrå NARF

BankID Signing
Martin Tryving Hornburg
2026-03-10

BankID Signing
Christian Mørch Andersen
2026-03-10

BankID Signing
Torstein Løken Ødegård
2026-03-10

Sameiet Balchensgate 6,8 og 10

Resultatregnskap

Driftsinntekter:	Noter	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andel fellesutgifter		1 317 897	1 205 971	1 163 693
Lagerleie				
Avgift ved bruk av vaskeriet				
Dugnadsgebyr				
Flyttegebyr			1 000	
Diverse inntekter			460	250
Sum Inntekter		1 317 897	1 207 431	1 163 943
Driftskostnader				
Styrehonorar/forretningsfører		60 000	60 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		6 345	8 460	6 345
Eiendomsskatt og kommunale avgifter		378 000	350 211	321 498
Elektrisitet		172 000	144 416	133 286
Reparasjon og vedlikehold	2	200 000	46 801	65 377
Antenneanlegg – Fiber bredbånd		110 000	119 512	108 682
Matteleie			-	16 348
Renhold	3		11 572	35 583
Skadedyrkontroll		14 000	13 608	16 034
Diverse kostnader	4	50 000	21 003	21 434
huseiernes landsforbund		2 300	2 200	2 130
Revisjonshonorar	5	19 500	19 372	18 125
Beplantning og havemøbler			-	-
Regnskapshonorar	5	40 000	48 237	46 265
Honorar vaktmester		140 000	159 456	4 213
Forsikringspremier		132 000	112 672	107 944
Avskrivning Elektrisk anlegg	6		2 431	
Sum driftskostnader		1 324 145	1 119 951	948 262
Driftsresultat		-6 248	87 480	215 681
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter			-981	-1 120
Rentekostnader		39 900	22 139	
Purregebyr				
Sum finansinntekter/-kostnader		39 900	21 158	-1 120
Årets resultat	**7**	**46 148**	**66 320**	**216 801**
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital		46 148	66 320	216 801
Sum disponering av årets resultat		46 148	66 320	216 801

Sameiet Balchensgate 6,8 og 10

Balanse

Eiendeler:	Noter	Utgående balanse pr. 31.12.2025	Inngående balanse pr. 01.01.2025
Anleggsmidler			
Oppgradert elektrisk anlegg		872 569	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader	8	57 506	64 730
Kortsiktige fordringer			
Fordring fellesutgifter	9	3 489	12 865
Bank		841 765	1 186 336
Sum omløpsmidler		902 760	1 263 931
Sum eiendeler		1 775 329	1 263 931
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital:			
Egenkapital	7	1 207 510	1 207 510
Årets resultat	7	66 320	
Sum egenkapital		1 273 830	1 207 510
Langsiktig gjeld			
Lån	10	457821	
Kortsiktig gjeld:			
Forskudd fellsutgifter	9	21 209	36 686
Tilbakebetales for mye innbet dører			
Skyldig off. avgifter			
Leverandørgjeld	11	22 469	19 735
Sum kortsiktig gjeld		43 678	56 421
Sum gjeld og egenkapital		1 775 329	1 263 931

Oslo, 10.03.2026

I styret for Sameiet Balchens gate 6,8 og 10

Martin Tryving Hornburg
Styreleder

Christian Mørch Andersen
Styremedlem

Torstein Løken Ødegård
Styremedlem

NOTER 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarer og god regnskapsskikk.
Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Note 2 – Reparasjon og vedlikehold

Oppgradering utearealer	39 812
Leie lokale	2 500
Vedlikehold lås og dørtelefon	4 489
Sum	46 801

Note 3 – Renhold

Containerleie	4 985
Trappevask V/Viva Renhold	30 598
Sum	35 583

Note 4 – Diverse kostnader

Boltekutter	329
Blomster til uteareasler	693
OCR og bankgebyrer	7 554
Data/edb -kostnad	12 427
Sum	21 003

Note 5 – Honorar

Regnskapsfører, inkl mva	48 237
Revisor, Honorar inkl. MVA	19 375
Sum	67 612

Det har i 2025 ikke vært noen ansatte og det er følgelig ikke etablert obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Note 6 – Avskrivninger

		Oppgradering elektrisk anlegg
Ankaffet år		2025
Antatt levetgid		30
Akk. Kostpris 01.01		
+Tilgang 2025		875 000
Akkumulert kostpris 31.12		875 000
Samlede avskrivninger 01.01		
Avskrivninger 2025		- 2 431
Samlede avskrivninger 31.12		- 2 431
Avgang 2025		
Bokført 31.12		872 569

Note 7 - Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.25	1 207 510
Årets resultat	66 320
Egenkapital pr. 31.12.25	1 273 831

Note 8 – Forskuddsbetalt kostnad	
Forsikring jan - mai 2025	41 359
Fiberbredbånd jan 25	9 163
Skadedyr jan - jun 25	6 984
Sum	57 506

Note 9 – Fordring fellesutgifter

Felleskostnader følges opp løpende og evt.
med inkasso.

Note 10 - Lån	
Kreditor	Nordea
Lånenummer	6030.81.30420
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2025
Løpetid	5 År
Rentesats p.t.	7,85 %
Beregnet innfridd	30.06.2030
Oprrinnelig beløp	500 000
Lånesaldo 01.01	
Avsdrag i perioden	42 179
Lånesaldo pr 31.12.	457 821
Saldo 5 år frem i tid	0

Note 11 - Leverandørgjeld	
Sandberg Regnskap	7 919
24 Seven office	2 090
Riks TV	3 297
Globval Connect	9 163
Sum	22 469

Docusign Envelope ID: 2651F552-9000-82A6-805F-673B1E95707E

Protokoll fra årsmøtet 2026 i Sameiet Balchens gate 6, 8 og 10

Årsmøtet fant sted i Frogner Seniorsenter 24. juni klokken 18.00

Til stede:
Miriam Ferraz (ne 10), Helene Lundgren (nr. 8), Ludvig Sjågåg (nr. 6), Line Rognved (nr. 6) Knut Martin Lind(nr. 10), Martin Hornburg (nr 6), Christian Mørch Andersen (nr. 6) og Torstein Løken Ødegård (nr 6)
Fullmakter: Thomas Helmic Pedersen

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av at innkalling og gjennomføring er i henhold til vedtektenes paragraf 14.

Vedtak: Innkalling og gjennomføring av årsmøtet godkjennes.
Vedtak besluttet med samtlige stemmer for.

2. Valg av møteleder og referent.
Vedtak:
Møteleder: Martin Hornburg
Protokollfører:Torstein Ødegård

3. Valg av 2 personer som skal underskrive protokollen.
Vedtak: Helene Lundgren og Ludvik Sjåvik

4. Styrets årsberetning for 2025.
Styrets årsberetning lå vedlagt i innkalling til årsmøtet som ble sendt ut på epost.
Årsberetningen ble lest opp av styreleder.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at årsberetningen godkjennes.

Vedtak: Årsberetning fra 2025 godkjennes med samtlige stemmer for.

5. Godkjent av regnskap 2025
Årsregnskapet for 2024 lå vedlagt i innkalling til årsmøtet som ble sendt ut på epost.

Styrets innstilling: Styret foreslår at regnskapet godkjennes.
Vedtak: regnskapet godkjennes med samtlige stemmer for.

6. Godkjenning av revisors beretning for 2024
Revisors beretning lå vedlagt i innkalling til årsmøtet som ble sendt ut på epost

Docusign Envelope ID: 2651F552-9000-82A6-805F-673B1E95707E

Styrets innstilling: Styret foreslår at revisors beretning for 2025 godkjennes.

Vedtak: Revisors beretning for 2025 godkjennes med samtlige stemmer for

7. Justering av felleskosntader

Styres forslag til felleskostnader lå vedlagt i innkalling til årsmøtet som ble sendt ut på epost.

Styrets innstilling: Styret foreslår at en økning av felleskostnadene med 7% gjeldende fra 1. september godkjennes.

Vedtak: Økning av felleskostnader med 7% fra 1. september godkjennes med samtlige stemmer for.

8. Godkjenning av budsjett for 2026

Styrets forslag til budsjett lå vedlagt i innkalling til årsmøtet som ble sendt ut på epost.

Styrets innstilling: Styret foreslår at budsjettet godkjennes med samtlige stemmer for..

Vedtak: Budsjettet godkjennes med alle stemmer for.

9. Fastsettelse av styrehonorar for 2026

Styrets forslag til styrehonorar lå vedlagt i innkallingen til årsmøtet som ble sendt ut på epost.

Styrets innstilling: Styre foreslår at styrehonorar på 60.000 kr per år opprettholdes.

Vedtak: Styrehonoraret på 60.000 kr vedtas med samtlige stemmer for.

10. Valg av varamedlem

Styrets forslag til valg av varemedlem lå vedlagt i innkallingen til årsmøtet.

Vedtak: Knut Martin Lind er valgt som varamedlem frem til årsmøtet 2027

11. Oppnevning av revisor

Redegjørelse for saken lå vedlagt i innkallingen til årsmøtet som ble sendt ut på epost.

Docusign Envelope ID: 2651F552-9000-82A6-805F-673B1E95707E

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi fortsetter med Crowe Partner Revisjon

Vedtak: Crowe Partner Revisjon er godkjent som revisor med samtlige stemmer for.

Sidemerknader og øvrig diskusjon

Til sak 4 – Årsberetning

- Belysningen i vaskeriet er stort sett alltid på. Styret følger opp.
- Uklarhet rundt retur av gamle rutere. Avklares.
- De fremmmøtte er positive til oppussing av oppganger og foreslått rekkefølge.

Låneopptak – elektriske arbeider

- Knut Martin reiste spørsmål om hvorfor det ble gjort låneopptak i forbindelse med elektriske arbeider.
- Det ble forklart at arbeidene kom på MNOK 1,2, og at finansiering uten lån ville ha tømt sameiets likviditet.
- Det ble minnet om at låneopptaket ble stemt igjennom på generalforsamlingen i 2025.

Soilrør

Knut Martin påpekte at soilrør ikke bør røres inntil de skiftes ut samlet.

Orden i oppganger

Bred enighet om at søppel, sko og øvrige eiendeler ikke skal stilles i oppgangene. Oppganger er også sameiets eneste nødutgang ved brann, og det skal ikke stilles gjenstander i oppganger som kan være til hindring for fremkommelighet.

Signatur:

Signed by:
Martin Hornburg
3C36F402040D4AE...
Martin Hornburg
Styreleder

Signed by:
E910E5BFF4F94F5...
Christian M. Andersen
Styremedlem

Signed by:
Torstein Løken Ødegård
A6D6F34FF7EB8A4...
Torstein L. Ødegård
Styremedlem

Signed by:
FFF27CE15C85482...
Helene Lundgren
Sameier

DocuSigned by:
Ludvik Sjåvåg
3B66C19A7728406...
Ludvik Sjåk
Sameier

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:
Balchens gate 8, 0265 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 38, Snr. 27, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@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.
