

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Balders gate 14, 0263 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 343

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 22387-1190

Referansenummer: RP7353

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Leiligheten utgjør en bruksenhet i bygård fra 1930, modernisert i 2021–2022 med nytt bad, kjøkken og restaurerte vinduer. Befaringen viser generelt god teknisk standard sett i forhold til byggets alder og type, med normale bruksspor etter alder og bruk.

Utvendig:

Ytterdør og vinduer har normal slitasje. Selv om vinduene er restaurert, er de av eldre type og har passert halvparten av forventet levetid. Det må påregnes gradvis svekket isolasjonsevne og behov for vedlikehold av beslag, lister og overflatebehandling.

Innvendig:

Overflater fremstår pene, men med normal bruksslitasje. Ingen vesentlige skader registrert. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt varmekabler på bad.

Våtrom (bad, 3. etasje):

Badet er nytt fra 2021 og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Overflater, membran og sluk vurderes som teknisk tilfredsstillende. Det er registrert TG2 på ventilasjon, ettersom badet kun har naturlig avtrekk. Dette kan føre til perioder med svak luftutskifting og anbefales oppgradert til mekanisk ventilasjon.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2022 (Nordiska Kök) med moderne innredning og integrerte hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjesikring. Helhetsinntrykket er godt, og rommet er gitt TG1.

Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsrør (2021) i plast (rør-i-rør) og plastavløp.

Ingen synlige lekkasjer eller tegn til svikt.

Varmtvannsbereder (200 L, 2021) med Waterguard..

Ventilasjon: Naturlig luftutveksling vurderes som mangelfull (TG2). Det anbefales å etablere vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Utført av autorisert elektroinstallatør i nyere tid. Ingen synlige avvik, men anbefales kontrollert av fagkyndig ved behov.

Brannteknisk utstyr: Røykvarslere og brannslukningsapparat i orden (TG0).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:

Boligens opprinnelig planløsning er endret:

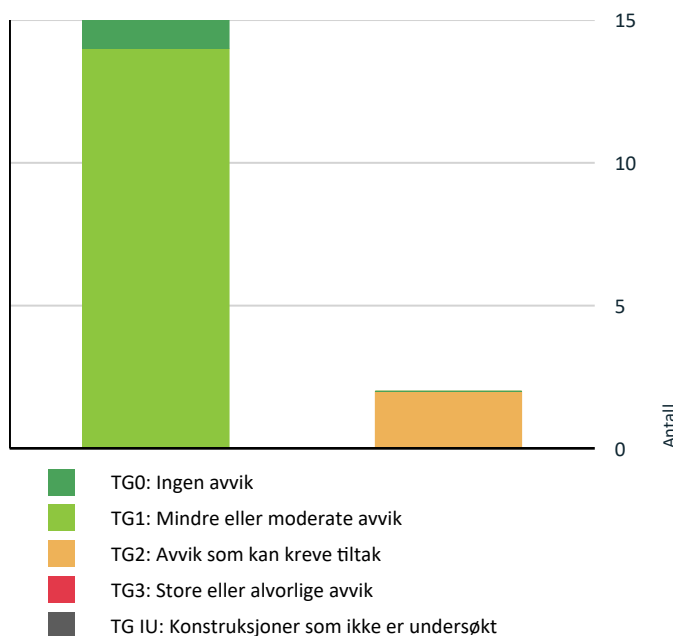
- Spisestuen er omgjort til soverom
- Vegg som skilte entré og hall er revet til fordel for stor entré
- Kjøkkenet er flyttet og opprinnelig kjøkken er omgjort til innredet vaskerom
- Soverom er omgjort til kjøkken

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Endringen innebærer ikke søknadsplikt til kommunen, men det forutsettes at de tekniske krav er oppfylt for de spesifikke rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1930

Tilbygg / modernisering

Modernisering Boligen er pusset opp i 2021/2022 det inkluderer blant annet nytt bad og kjøkken.

Modernisering Ytre del av vinduene er restaurert i perioden 2021-2025

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Selv om yttervinduer er restaurert er de fortsatt av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

1 TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre.

Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv: Parkett

Vegger: Panel og sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevel kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Radiatorer tilkoblet fjernvarme

Varmekabler på badet

Romhøyde:

Tilstandsrapport

Det er målt 2,80 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2021 og det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Delvis flislagt.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2021

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte i dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i marmor
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022
Produsent innredning: Nordiska kök
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
Blandebatteri med Quooker

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen, og er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter

Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder: 2021

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Naturlig

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Produksjonsdato: 2021
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Waterguard
Plassering: Bod på loftet.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

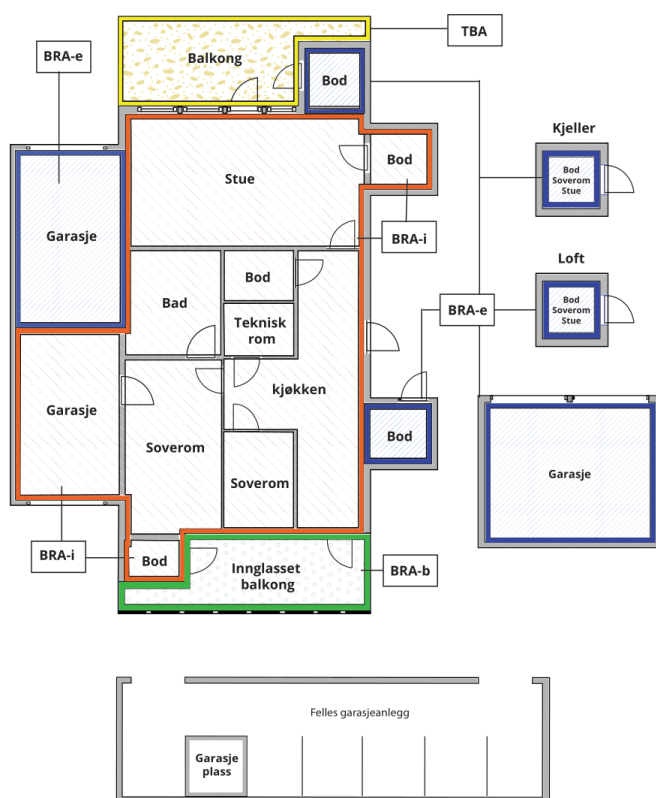
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	90	31		121	
SUM	90	31			
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, to soverom, gang/innredet vaskerom	Kjeller og loftsbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod målt til:

Loft: ca 5 kvm.

Kjeller: ca 26 kvm

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:

Boligens opprinnelig planløsning er endret:

- Spisestuen er omgjort til soverom
- Vegg som skilte entré og hall er revet til fordel for stor entré
- Kjøkkenet er flyttet og opprinnelig kjøkken er omgjort til innredet vaskerom
- Soverom er omgjort til kjøkken

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Endringen innebærer ikke søknadsplikt til kommunen, men det forutsettes at de tekniske krav er oppfylt for de spesifikke rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jonas Haugane	Takstingenør
	Celine Holland Søgstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	343		0	525 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Balders gate 14

Hjemmelshaver

Frognerveien 27 AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

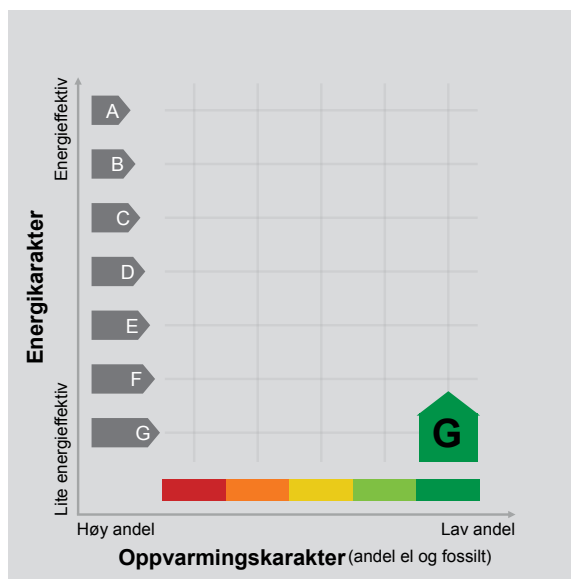
Forutsetninger

er oppgitt.

ENERGIATTEST



Adresse	Balders gate 14
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	343
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80499299
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-184014
Dato	25.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 15: 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 16: 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 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: 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 19: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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



Celine Holland Søgstad

Balders gate 14
0263 Oslo

Vår ref: 01250057
Oslo, 27.10.2025

Megleropplysninger på Balders gate 14 - aksjenr. 483-580 i Frognerveien 27 AS, org.nr. 830 922 512 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Bror Henrik Heier Baardson	Balders gate 14, 0263 Oslo	08.02.1987
Celine Holland Søgstad	Balders gate 14, 0263 Oslo	30.09.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Henrik Baardson	Tlf. 93045096	E-post. baardson@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr. 212	Bnr. 343	Snr.	Kommune Oslo	
Aksjeselskapets org.nr:	830 922 512		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for aksjeselskapet		Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige 90049402			
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Via forsikringen til Gjensidige	



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? skal ikke være til sjenanse for andre	
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?		☐ Ja ☒ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? Ikke spesifisert, men utleie er vedtektsfestet at må styregodkjennes	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Til styreleder	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Aksjeselskapets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: Bet. f.o.m.:
1	DNB	237.221 (pr 30.09)	01.04.2029	8,3% nom.	ja
2					
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 3 år 5 mnd	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er aksjens andel fellesgjeld?		Kr 40082 (pr 30.09)			
Har aksjeselskapet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 202.539 (pr 30.09)* Hva er aksjens andel formue? Kr 34.222 (pr 30.09)*	
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?				☐ Ja ☒ Nei	

Formue: i september og oktober hentes det inn penger for å betale restaurering av vinduer. Ved avsluttet vindusrehabilitering vil formue falle til totalt rundt 70.000 (ca 12000 for aksjens andel)



Husleie og andre kostnader				
Husleie pr. mnd.	Kr 6195	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	siste dag i mnd	Husleien inkluderer: Oppvarming (fjernvarme), internett, forsikring, eiendomsskatt, nedbetaling fellesgjeld		
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: renter: ca 320, avdrag: ca 770 drift: resterende: ca 5105				
Avregnes husleien?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av husleien?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny husleie:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Vurderes årlig	
Har aksjeselskapet sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?		
Poster til skattemeldingen				
Aksjens renteinntekter kr:	0	Aksjens renteutgifter kr:	4530 (i 2024)	
Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5000	Kontonummer for betaling: 1503.44.41526	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Noteringsgebyr Transportgebyr	kr 3000 250	Kontonummer for betaling: 1503.44.41526	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier				
Skriv her: På generalforsamlingen var det støtte til at vi skal ha årlig innbetaling til vedlikehold, i stedet for å øke felleskostnader. Styret skal komme med et forslag til neste generalforsamling.				

For Celine Holland Søgstad

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier
- Pantattest

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig.

På forhånd takk!



Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 AS Org nr: 934963385

Marte Olea Skjæret

Kontorsjef | Eiendomsmegler MNEF | Partner

Mobil: 977 24 295

E-post: marte.skjaeret@emera.no

Ordensregler for Frognerveien 27

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Å opptre ansvarlig på et generelt nivå med hensyn til fellesområdene, ved eksempelvis flytting og/eller oppussing.
- Oppståtte skader av forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

- Fellesarealer holdes fritt for alle gjenstander som tilhører beboerne: eks søppel, klær/sko leker, pyntegjenstander, møbler, sportsutstyr med mer
 - Det gjelder fellesarealer i *oppgangen, hagen, loft og kjeller*
- Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
 - Barnevogn under trappeløp
 - Sykler i sykkelstativ
- Uterommet i hagen med møblement og grill må ryddes/vaskes etter bruk
- Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder.
- Bruk kun sameiets søppelkasser som er plassert ved inngangen fra Baldersgate
- Avfall/kartong/papir skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- Fellesdører skal alltid være låst.
- Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

7. Dugnad

Dugnad gjennomføres to ganger i året, vår og sommer.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER FOR Frognervn. 27 AS.

Etter aksjeloven av 13.juni 1997 nr. 44 og borettslagsloven av 6.juni 2003 nr.39. Vedtatt på generalforsamling 05.07.07 med endring av generalforsamling datert 4 oktober 2011.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Aksjeselskapet Frognerveien 27 AS er et uansvarlig selskap med formål kjøp, bebyggelse og drift av Frognerveien 27, Oslo. Selskapets forretningssted er Oslo. Selskapets postadresse skal være i Frognervn. 27, 0263 Oslo, enten til egen postkasse eller til c/o styreformann eller styremedlem.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være en aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt og bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjekapitalen skal være 100.340 fordelt på 580 aksjer á 173 fullt innbetalt og pålydende navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til den/de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erverver må selv bo i leiligheten. Erverver kan ikke være et aksjeselskap eller et firma, selv om eier av, eller representant for firma eller aksjeselskap har til hensikt å bebo leiligheten.

Overdragelse av aksjer skal skje ved overdragelse av aksjebrev. Dette skal medles til selskapet. Når denne transport er notert i selskapets aksjebok, har aksjonæren en aksjonærs rettigheter. Aksjebrevet skal ikke utleveres til erververen eller noen på hans vegne uten påtegnet transport lydende erververs navn. Dette gjelder ikke autorisert megler som opptrer som mellommann.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden som aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje er fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemning hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt¹

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikeholde, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt²

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre bruker av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikeholde, reparasjon og utskiftning for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnaden skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår.

Fordelingen skal justeres dersom endringene av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

¹ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle aksjeeierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

² Også selskapets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 2

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran all andre heftelser³ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødige opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om sla skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre⁴

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og foreningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

³ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.

⁴ Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

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

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at den kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamlingen ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13.juni nr.44 1997 (§5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer, inkludert varamann. Styremedlemmene velges blant aksjeeierne, og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall og av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser som finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere styremedlemmer.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmet og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stedet eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

7.11 Forretningsfører

Selskapet kan ha en egen forretningsfører hvis generalforsamlingen godtar merkostnader ved en slik ordning. Styret inngår i så fall avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder. Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

7.13 Eierskiftegebyr

På grunnlag av arbeidet sittende styreleder må gjøre ved eierskifte, da dette ikke utføres av ekstern forretningsfører, skal det til en hver tid betales et eierskiftegebyr til styreleder som fungerer som forretningsfører i Frognerveien 27 AS, pålydende kr 5.000. Beløpet skal til en hver tid bekostes av kjøper.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

På grunnlag av vilkårene i aksjeloven §7-6 første ledd, er det besluttet at selskapets årsregnskaper ikke skal revideres etter revisorloven.

Årsberetning 2024- Frognerveien 27 AS

Virksomhetens art

Frognerveien 27 AS eier boligeiendommen Frognerveien 27 0263 Oslo, som består av 6 boenheter.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Regnskapet viser et rettvisende bilde av selskapets resultat og har et overskudd på 41.345. Selskapets egenkapital har i løpet av 2024 utviklet seg til å bli positiv. Dessuten anser styret eiendommens reelle verdi til å overstige selskapets gjeld basert på sammenlignbare gårder og leiligheter i området kan vise til en samlet verdi på de 6 leilighetene over NOK 50 millioner mot en bokført verdi på 155.000.

Fortsatt drift

Styret anser at fortsatt drift av selskapet er til stede og årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet

Likestilling

Styret består av 3 personer, en kvinne og to menn. Selskapets styreleder er mann.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet

Andre forhold

Ingen spesielle hendelser i 2024. Det ble gjort en ekstraordinær innbetaling for å restaurere vinduer på fasaden mot øst.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsåret inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Resultatregnskap for 2024
Frognerveien 27 AS

	Note	2024	2023
Salgsinntekt		668 141	464 966
Annen driftsinntekt		6 000	11 250
Sum driftsinntekter		674 141	476 216
 Annen driftskostnad	 4	 -610 722	 -396 719
Sum driftskostnader		-610 722	-396 719
 Driftsresultat		 63 419	 79 497
 Annen renteinntekt			
Annen finansinntekt		4 733	4 491
Sum finansinntekter		4 733	4 491
 Annen rentekostnad		-26 808	-26 686
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		-26 808	-26 686
Netto finans		-22 075	-22 195
Ordinært resultat før skattekostnad		41 345	57 302
 Ordinært resultat		 41 345	 57 302
Årsresultat		41 345	57 302
 Overføringer			
Udekket tap		41 345	57 302
Sum		41 345	57 302

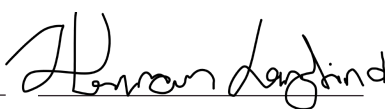
Balanse pr 31. desember 2024

Frognerveien 27 AS

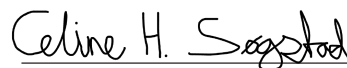
EIENDELER	Note	2024	2023
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		155 000	155 000
Sum varige driftsmidler		155 000	155 000
Sum anleggsmidler		155 000	155 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer	1		
Kundefordringer		6 511	1 707
Andre fordringer		-	-
Sum fordringer		6 511	1 707
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 953	214 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 953	214 062
Sum omløpsmidler		198 464	215 769
Sum eiendeler		353 464	370 769
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (580 aksjer á kr 173)	2	100 340	100 340
Sum innskutt egenkapital		100 340	100 340
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	-21 058	-62 403
Sum opptjent egenkapital		-21 058	-62 403
Sum egenkapital		79 282	37 937
<u>Gjeld</u>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	278 151	328 702
Sum annen langsiktig gjeld		278 151	328 702
Sum langsiktig gjeld		278 151	328 702
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-3 969	-4 034
Annen kortsiktig gjeld		-	8 163
Sum kortsiktig gjeld		-3969	4 129
Sum gjeld		274 182	332 832
Sum egenkapital og gjeld		353 465	370 769



Henrik Baardson
Styrets leder



Herman Langtind
Styremedlem



Celine Søgstad
Styremedlem

Noter 2024

Frognerveien 27 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har ingen ansatte eller utbetalt lønn i 2024.

Langsiktig gjeld:

Som sikkerhet for lånet har selskapet prioritert pant i aksjene

Note 1 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2024.

	2024	2023
Kundefordringer pålydende	6 511	1 707
Avsatt til dekning av usikre fordringer	-	-
Netto oppførte kundefordringer	6 511	1 707

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2024	100 340	-62 403	37 937
Årets resultat	-	41 345	41 345
Egenkapital 31.12.2024	100 340	-21 058	79 282

Note 3 – Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	278 151	328 702
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	278 151	328 702

Note 4 – Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av forretningsfører.

Innkalling til Generalforsamling i Frognerveien 27 AS

Dato : Tirsdag 3. juni 2025 kl 18:00.

Sted : Selskapets adresse i leiligheten til Henrik Baardson

Til : Anniken Aas-Jakobsen
Celine Holland Søgstad
Guro Ørbeck
Max M. Wagle
Jørn Langsæther
Eirin Sørensen
Tone Renberg
Maria Linn Riis
Herman Langtind

Saker til behandling:

1. Åpning av Generalforsamling
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av innkallingen
4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder
5. Godkjenning av årsregnskap
6. Felleskostnader
7. Gjennomgang av hageplan + skikk og bruk
8. Status på større vedlikehold
 - a. Vinduer – nordfasaden planlegges restaurert 2025
9. Eventuelle saker
 - a. Vedtekstendringer; styregodkjenning før mer omfattende oppussing, her inngår bad, kjøkken.
 - b. Bedre lys i oppgangen
 - c. Nye lamper på gangsti mot Frognerveien
 - d. Matter i oppgang
 - e. Oppussing av inngangsparti
 - f. Felles brannvarsling

Dersom det er innspill til det overnevnte eller du har noe du ønsker å ta opp ber jeg dem vennligst om å informere undertegnede senest 1 dag i forkant av møtet.

Mvh

Henrik Baardson

Styreleder

Ref punkt 5, kort om årsregnskapet:

- Årsak til økte inntekter i 2024 er innbetaling for vindusrestaurering.
- Våre største driftskostnader presisert:

	2024	2023	Kommentar
Renovasjon, vann, avløp o.l.	79 302	67 062	
Lys, varme	158 212	160 709	
Get kollektiv	21 642	20 875	
Inventar	22 745	22 284	Hagemøbler
Reparasjon og vedlikehold bygninger	228 483	4 500	Vindusrestaurering
Reparasjon og vedlikehold annet	5 378	23 522	Plen (2023) og planter
Forsikringspremie	46 880	43 516	
Eiendoms- og festeavgift	24 450	33 598	
Annet	23 630	20 653	Matteleie, regnskapsprogram, kontingent huseierne, bankgebyrer, mat/drikke dugnad, grus
Sum	610 722	396 719	

- Finanskostnader er renter på fellesgjeld. Finansinntekter er utbytte fra Gjensidige.
- Vi har regnskapsmessig overskudd, men betaler også ned fellesgjeld med 50.000 (balansepostering) og dermed er vi cash-negative.

**PROTOKOLL FRA
GENERALFORSAMLING
I
FROGNERVEIEN 27 AS**

Den 3. juni 2025 ble det avholdt generalforsamling i Frognerveien 27 AS, hos aksjonær Henrik Baardson og Celine H. Søgstad

Tilstede var:

- Max Mossin Wagle (Guro Ørbeck), representant for 85 aksjer og 85 stemmer var tilstede
- Anniken Aas Jakobsen representant for 93 aksjer og 93 stemmer var tilstede
- Tone Renberg representant for 98 aksjer og 98 stemmer var ikke tilstede
- Henrik Baardson og Celine Søgstad representant for 98 aksjer og 98 stemmer var tilstede
- Herman Langtind (Maria Linn Riis) representant for 103 aksjer og 103 stemmer var tilstede
- Jørn Langsæther (Eirin Sørensen) representant for 103 aksjer, til sammen 103 stemmer var tilstede via Teams.

482 av 580 (83%) av aksjene og stemmene var representert.

Til behandling forelå følgende saker:

1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2. Valg av møteleder

Henrik Baardson (Styreleder) ble valgt til å lede møtet. Beslutningen var enstemmig.

3. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen og dagsorden ble godkjent og møtelederen erklærte generalforsamlingen lovlig satt.

Beslutningen var enstemmig.

4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Anniken Aas Jakobsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Beslutningen var enstemmig.

5. Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap

Generalforsamlingen gjennomførte en gjennomgang av årsregnskap for 2024.

Generalforsamlingen vedtok å godkjenne årsregnskapet.

Beslutningen var enstemmig.

6. Felleskostnader

Generalforsamlingen gav forretningsfører samtykke til at felleskostnader foreløpig beholdes uendret. Samtidig informerte styret at de ville vurdere en justering av husleien fra Januar 2026.

Styret skal også til neste generalforsamling komme med forslag til en bærekraftig innbetalingsplan for fremtidig vedlikehold av gården. Hensikten er å sikre vedlikehold samtidig som husleien ikke blir påvirket. Det ble forespeilet et beløp i størrelsesorden 10 000,- per leilighet i året.

7. Gjennomgang av hageplan + skikk og bruk

Hagen vil vedlikeholdes som ved tidligere år. Videre ble det påminnet om bretteing av papp for å sikre at den ikke "renner over". Kroken bak døren må håndteres litt mer forsiktig for å ikke skrape opp vegg i bakkant. Fellesområder skal holdes fritt for eiendeler.

8. Status på større vedlikehold

9a. Vinduer

Generalforsamlingen påminnet om vindusrehabilitering på nord-siden i løpet av 2025, i henhold til langsiktig vedlikeholdsplan for vindusrehabilitering. Oppstart er forventet i løpet av august/september 2025, med en forventet innbetaling i størrelsesorden 60 000,- fra hver leilighet (noe justert etter eiebrøk).

9. Eventuelle saker

- Vedtektsendringer: forslag om styregodkjenning før mer omfattende oppussing. Styret med Anniken, skal lage et utkast til vedtektsendringer før nyttår. I hovedsak er formålet at forslaget vil sikre at fellesområder, med vegger, forblir intakte ved oppussing.
- Oppussing av inngangsparti forespeilet å gjennomføres i 2026. Til informasjon er utbedringer etter hammerslag forventet utbedret innen September 2025.
- Felles brannvarsling: styret skal undersøke om vi har seriekoblet brannvarslingssystem i fellesareal. Samtidig ble alle oppfordret til å sjekke sitt eget brannvarslingsannlegg. Alle er forpliktet til å ha minst en røyk/brannvarsler og brannslukningsapparat.

Oslo, Dato: 09/06/2025

Anniken Aas Jakobsen

Henrik Baardson

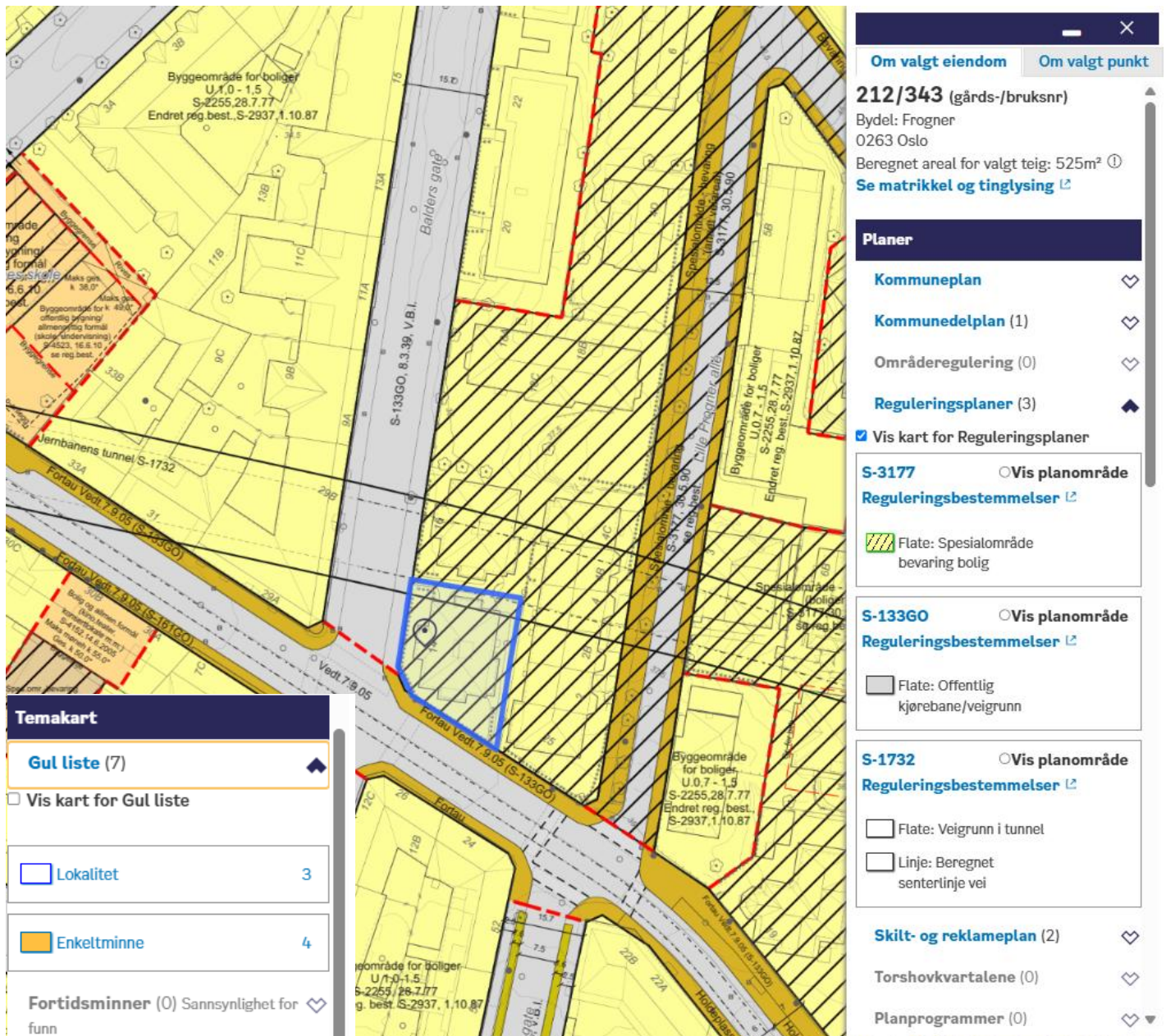


Reguleringskart

Kommuneplans: KDP-17

Reguleringsbestemmelser: S-3177 Flate: Spesialområde bevaring bolig

Reguleringsbestemmelser: S-1732 Flate: Veigrunn i tunnel og Linje: Beregnet senterlinje vei



05 7/6 = 1082
1928 1

Arbejdsløse
14 Tjenere
2 Hinder

Ferdig attestert 20/2-1932

Expeditions-Dokument

angaaende 3 Væringshus
paa Matr.-No. 16 Valdersgate og 27 Trognervien
Indlevert 21 juni 1924 Attestert 22/2-32 og 22/9-32

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand og Kloak-
vesenet, til Afgivelse af de i § 33 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 23 juni 1924
H. J. Sparre

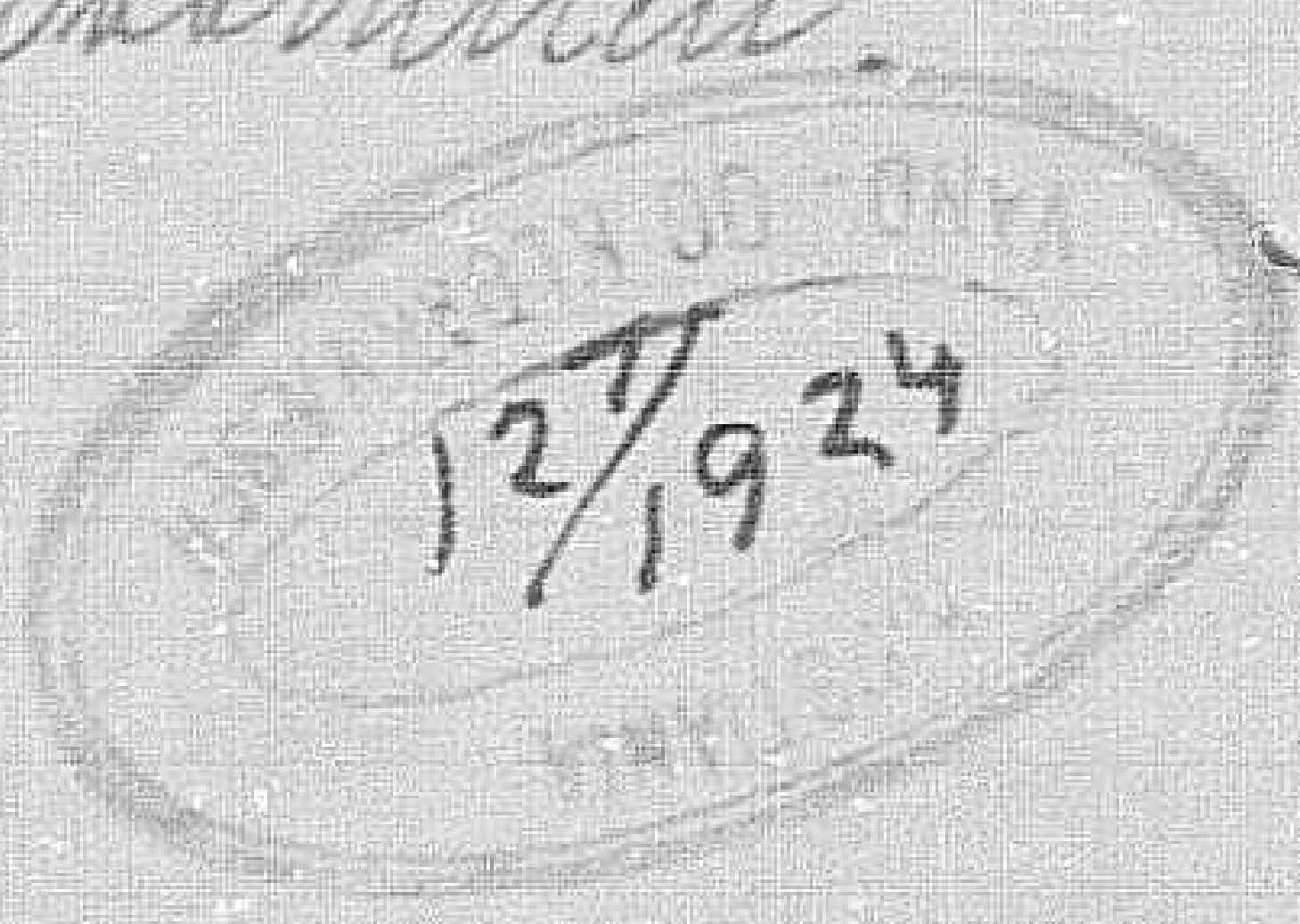


7/6
1924



Galubædder, byggetilstand og paa sin
hæderforhold er påført blad. med rest.
Byggetilstand for disse små huse er
fulde i fuld 3 etager. Freddetilstand
bygningen maa ikke overstige 32 m paa
sammene front. men kan indvies til 40 m hvis 2 etager
beholdes med sammenhængende bygninger. 17. byg-
ningen under nr. 111. Takken maa holdes reguleret
højden.

7/6
1924



Kristiania 25 juli 1924.

H. J. Sparre
Kung

Oversendes Vand - og Kloakve-
senet til unders.

7/6
1924

26/7. 24
H. J. Sparre

Baldersgt. 16.

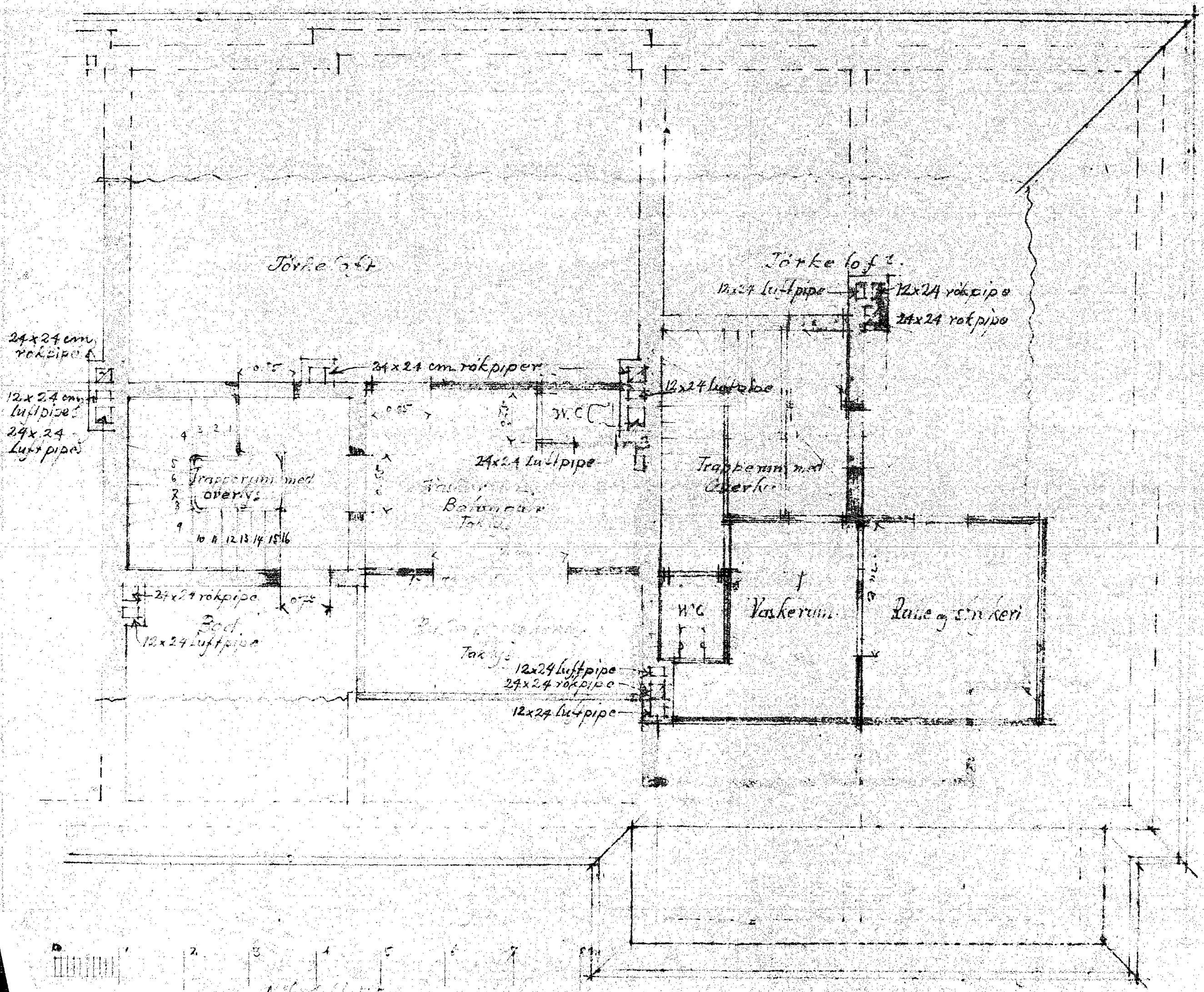
Lille Frogner 11/10 28 B 65

Plan av loftet med ventiler og belysning



13, de påskene med for vindus og døråpninger er karmenål-

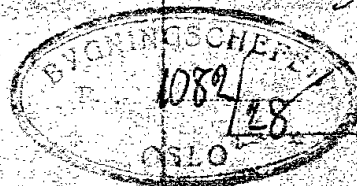
-13x



Tilsk. Fr. 1. og 2. etasje
Oslo 1928.
Revisert 1. sept. 1928.

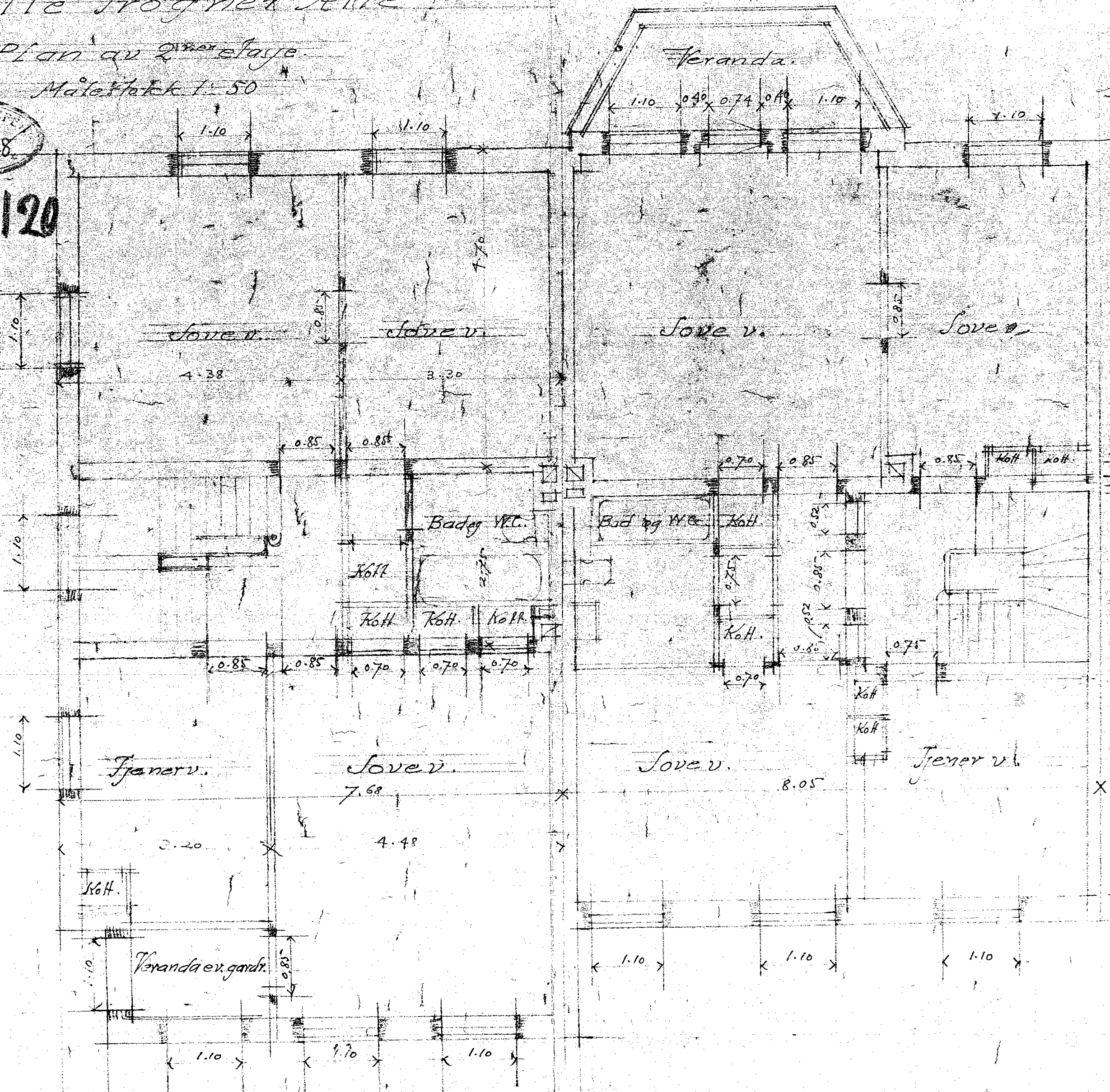
Gutbøgt Baldern 16
Lille Frogners Alle

24/6 32 Plan av 2. etasje
Målestokk 1:50



M 120

-13x

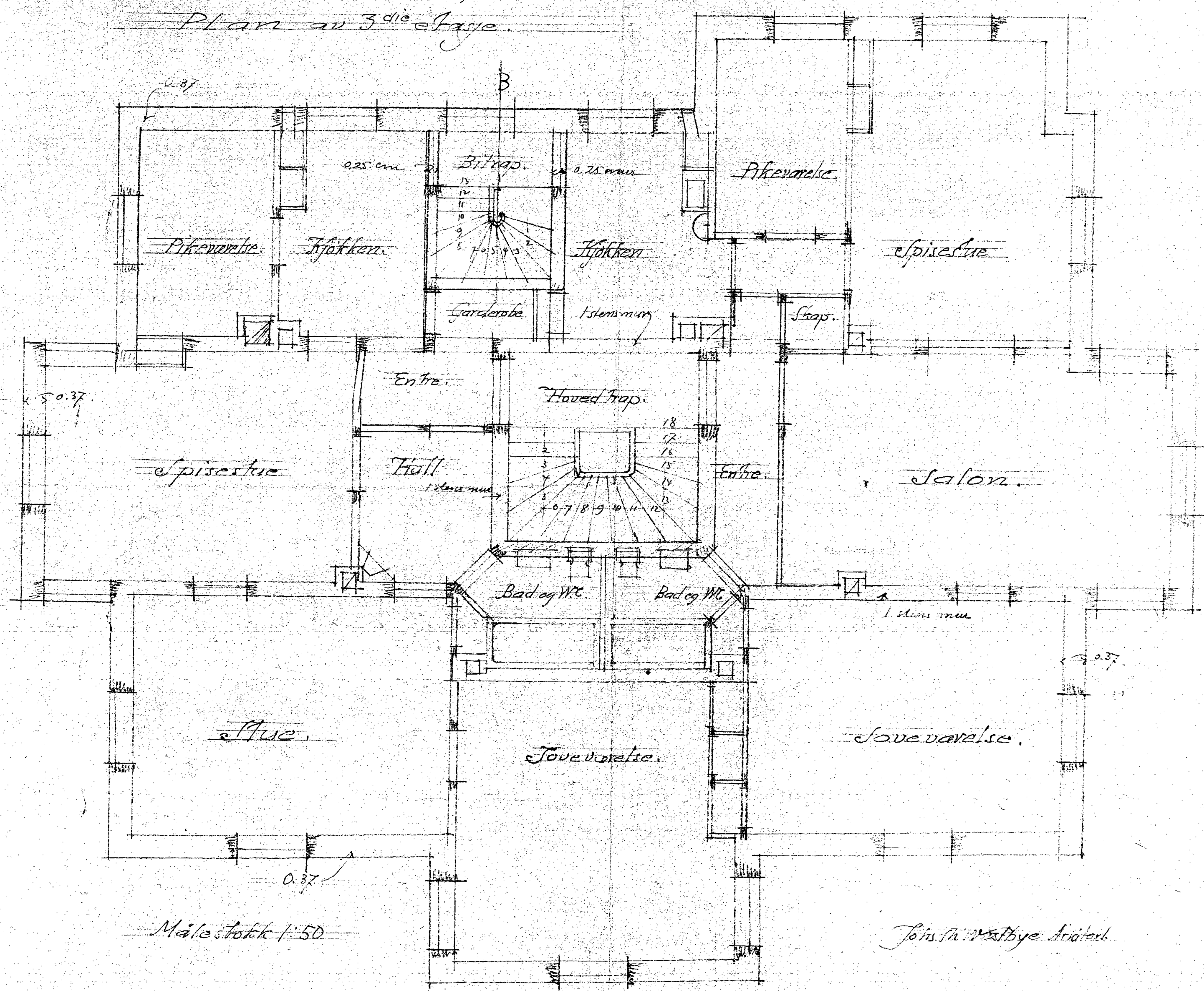


Plan 105 1082 1928

-13x

Trognerveien 27

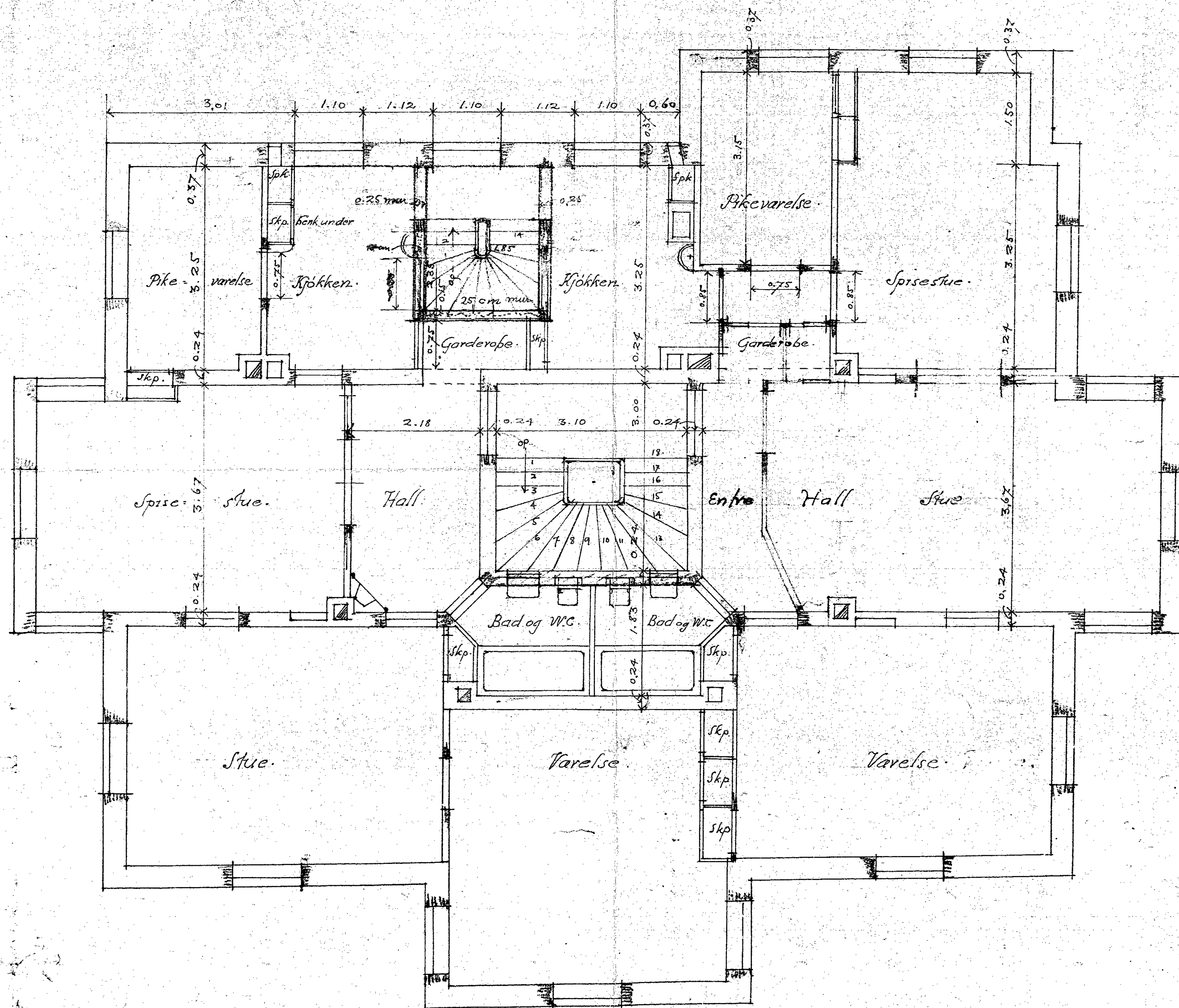
Plan av 3^{die} etasje.



Målestokk 1:50

Johs. M. Westbye Arkitekt

-13x



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/01431-1

Saksbehandler
Kristin Hanche-Olsen

Dato
26.03.2025

Vedtak om endring av adresse

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelse fra Maria Linn Riis av 19. mars 2025, hvor hun skriver at eierne i Frognerveien 27 lenge har ønsket å bytte adresse til Balders gate. I Balders gate er adressenummer 14 ledig. Vi vedtar med dette en ny adresse.

Vedtak

Vi vedtar å endre adressen som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

Eiendom (gnr./bnr.)	Vedtatt adresse	Bygning/Inngang	Tidligere adresse
212/343	Balders gate 14	Boligbygg	Frognerveien 27

Adressen blir gjeldende 1. april 2025

Når adressen blir gjeldende 1. april 2025, registrerer vi den i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og den blir dermed offisielt tilgjengelig. Men dersom noen klager på vedtaket, utsetter vi registreringen til klagesaken er avgjort (eller endrer tilbake til opprinnelig adresse, hvis klagen kommer etter endringen). Du vil i så fall få beskjed om dette.

Du kan finne informasjon om hva dere må gjøre når adressen blir gjeldende, sist i dette brevet.

Begrunnelse for vedtaket

Vanligvis vil vi først varsle om en adresseendring før vi fatter vedtak. I dette tilfellet vurderer vi det slik at forhåndsvarsling kan unnlates, da en av aksjeeierne selv har fremmet saken på vegne av dem alle. Dette er i tråd med forvaltningsloven § 16 tredje ledd, bokstav c).

Vi viser til henvendelsen av 19. mars 2025. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.



Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan du klager, se: <http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>.

Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Kristin Hanche-Olsen på telefon 48 06 23 48 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no hvis du har spørsmål.

Dette må dere gjøre når adressen blir gjeldende

Når adressen blir gjeldende, må dere:

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til kontaktene deres om den nye adressen

Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers ansvar å sette opp husnummerskilt, og dette må skje innen åtte uker etter at adressen er blitt gjeldende.

Bruksenhetsnummer (bolignummer) er en del av den offisielle adressen når flere boliger deler hovedinngang. Det er viktig at dere merker leilighetsdører med riktige bruksenhetsnumre med den nye adressen.

Kartverket har sluttet å tilby sin tjeneste med gratis boligmerker. Dere må derfor bestille boligmerker selv, hos en privat aktør.

Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått den nye adressen, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se www.posten.no eller ring 22 03 00 00.

Bostedsadresser blir automatisk oppdatert hos Folkeregisteret når adressen legges inn i matrikkelen. For mer informasjon kontakt Skatteetaten på 800 80 000.

Enhetsregisteret

Dersom du har et firma på adressen din, må du melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adresseendringen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til registrert eier (hjemmelshaver) på eiendommen og den aksjeeieren som kontaktet oss. Det er derfor viktig at dere gir beskjed til alle berørte, for eksempel andelshavere, leietakere eller sameiere.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Kristin Hanche-Olsen
saksbehandler
seksjon matrikkel

Stig Knutsen
stedfortreder for seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Adressekart

Mottakere:
Maria Linn Riis
FROGNERVEIEN 27 AS

Oslo, 12. Mai 2022

Avtale om bruksrett til nødvendig areal på loft

Med referanse til Generalforsamling den 26. Mai 2021 (protokoll signert 28. Mai 2022), punkt 7, vedtak om salg av areal på loft for plassering av varmtvannsbereder på loft.

Frognerveien 27 AS gir herved eier av aksjer 483-580 (leil. H0302) en evigvarende og eksklusiv bruksrett til nødvendig areal for å plassere varmtvannsbereder på loftet, mot at nåværende eier betaler et engangsvederlag på kr 26.133 (basert på gjennomsnittlige takster utført i September 2020, multiplisert med faktor 1,124 for å reflektere prisutviklingen i perioden. Ref. vedlegg). Størrelsen på arealet utgjør 1kvm.

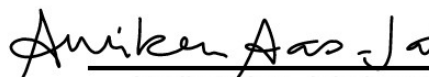
Styret skal sørge for at avtalen oppbevares på forsvarlig måte, slik at det til enhver tid sittende styret er kjent med avtalen.

Avtalen følger aksjene 483-580 (leil. H0302) og de som til enhver tid eier disse.

Styrets inngåelse av avtalen er en konsekvens av det tidligere generalforsamlingsvedtaket og således anses det uproblematisk at 2/3 av styrets representanter signerer både på vegne av styret og som aksjeeiere av aksjenummer 483-580 (leil. H0302).

Vedlegg;

- Takst, 18500,-, Norsk Taksering AS, datert 09.09.2020
- Takst, 28000,-, (Lars Einar Ulriksen, datert 07.09.2020
- Verdirapport Eiendomsverdi AS, datert 30.03.2022


Anniken Aas-Jakobsen


Henrik Baardson


Celine Søgstad