


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Balchens gate 6, 0265 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 38, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 13722-3376

Eiendomsverdi ref nr: E13179

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i mur/betong. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i betong. Gulvet er malt. Avrenning fra balkongen gjennom sluk koblet til nedløp. Balkongen er på ca. 1 m². Balkongen vender ut mot Balchens gate og er omtrent nordvendt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fiskebensmønstrert hellimt parkett. 1- stavs parkett i soverommene. Fliser i kottet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Alle flater er byttet og- eller pusset opp i 2021. Det er fremlagt beskrivelse av utførte arbeider fra Byggmester Christensens EFTF. AS fra 2021. Det henvises til dokumentet for detaljer.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Pipeløp i tegl fra byggeår. Peis i stuen med gnistfanger.

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør inn til kjøkkenet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Peis i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2021.

Det er fremvist dokumentasjon i form av diverse bilder og sjekkliste fra membranlegger. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er betong/murvegg på badet bak dusjonen. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og ekstra stekeovn med mikrofunksjon. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2021. Det er fremvist deleliste/faktura fra 2021 fra Oslo Kjøkkensenter AS.

Koketopp med integrert kullfilteravtrekk. Utblåsning i benkeskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Luke med stoppekran på siden av sisternen. Det er fremlagt erklæring på utførelse av rørarbeider fra 2021. Arbeidene ble utført av Rørleggerfirma Lien & Co AS.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon.

Kullfiltervifte på kjøkkenet. Elektrisk vifte på badet. Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten.

Opplegg for vaskemaskin i kottet i entréen. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring. Veggmontert avløpsrør.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

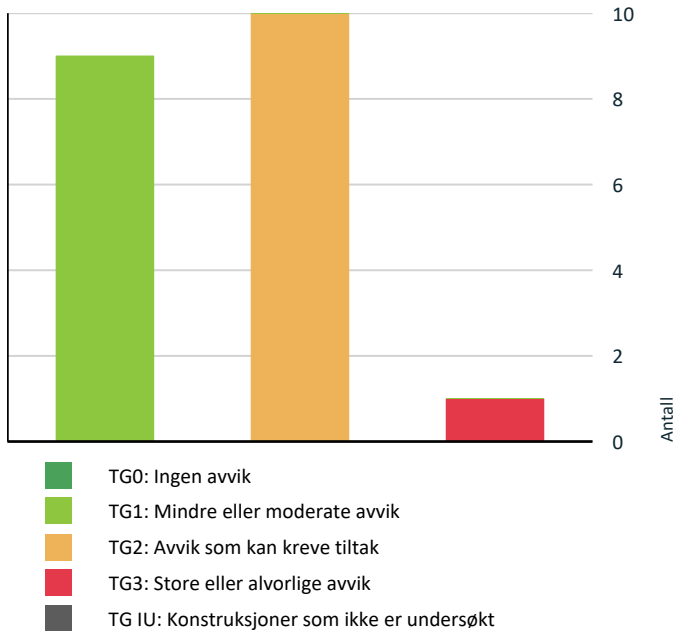
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ligger ikke tilgjengelig i kommunens elektroniske arkiv (saksinnsyn). Egne undersøkelser anbefales.

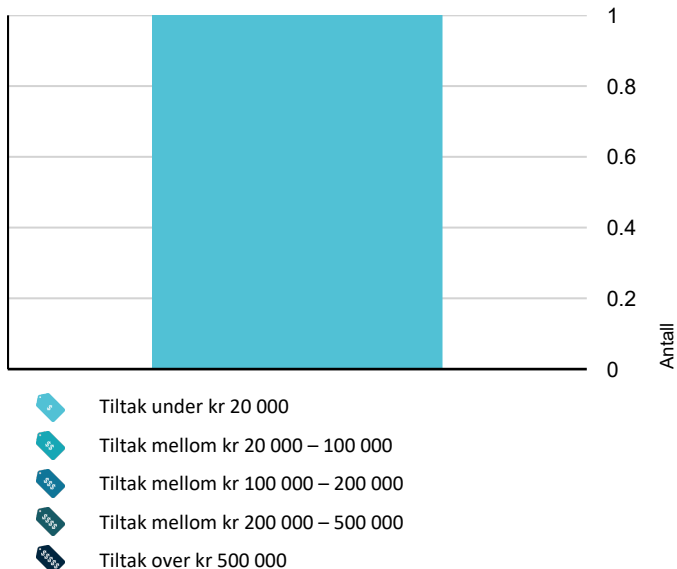
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Slukrist	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Litt usikkert produksjonsår. Noe utvendig værslitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre inngangsdør med bruksslitasje og småskader i karm og rundt låskasse.

Balkongdøren har slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Håndtak på balkongdøren kan forsøkes å festes bedre. Hvis dette ikke er mulig bør håndtak vurderes byttet.

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i betong. Gulvet er malt. Avrenning fra balkongen gjennom sluk koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 94-95 cm. Balkongen er på ca. 1 m².

Balkongen vender ut mot Balchens gate og er omtrent nordvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde annet sted i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på flater. Noe oppsprukket gulvmaling. Riss i betongen på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask, maling og fylling av riss.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fiskebensmønstrert hellimt parkett. 1- stavs parkett i soverommene. Fliser i kottet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Alle flater er byttet og/ eller pusset opp i 2021. Det er fremlagt beskrivelse av utførte arbeider fra Byggmester Christensens EFTF. AS fra 2021. Det henvises til dokumentet for detaljer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål (som er normalt). Størst avvik er målt i stuen med ca. 20 mm. gjennom hele rommet og ca. 14 mm. over 2 meter. Mål fra kjøkkenet og gjennom stuen er ca. 28 mm.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Peis i stuen med gnistfanger. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ikke fyringsforbud. Eier opplyser at peisen ikke har vært i bruk og at det derfor ikke er gjort noen erfaringer med bruk.

Vurdering av avvik:

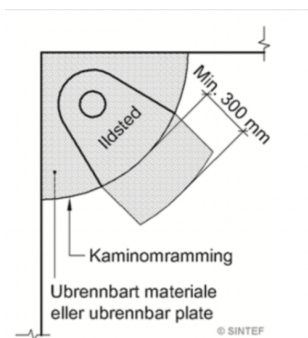
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Eier har ikke benyttet peisen og det er derfor ingen erfaring knyttet til bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Prinsippkisse peisplate. (Kilde: Sintef).

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør inn til kjøkkenet.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Peis i stuen.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2021.

Det er fremvist dokumentasjon i form av diverse bilder og sjekkliste fra membranlegger. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Gjelder i sisternen. Årsaken er at toalettskålen har vært løs. Løs skål gjør at vektbelastningen ved bruk ikke fordeles jevnt. Det kan ikke helt utelukkes av enkeltfliser er løse. Skålen er nå festet av nåværende eier.

Det er oppsprukket silikon i overgangen mellom gulv og vegg under toalettskålen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg.

Legge ny silikonfuge.



Oppsprukket silikonfuge.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot slukene (2 sluk) på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 16-17 mm. Høyde på terskel er ca. 17-18 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er dette et mindre bad og sluket er tett på døren. Det er målt ok fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk under wc med klemring og membranmansjett. Slukrenne i dusjen.

Det er fremvist oversiktsbilder av sveisemembran på gulvet før støp og flislegging. det er også fremlagt sjekklister fra Membran Ekspressen på utførelse fra 2021.



Sluk utenfor dusjen.



Slukrenne i dusjen.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Slukrist

Beskrivelse

Punktet gjelder slukrist på slukrenne.

Vurdering av avvik:

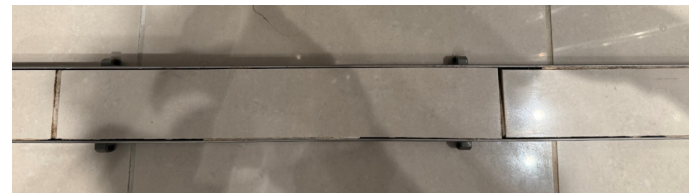
- Det er avvik:

Oppsprukne flisfuger på slukrist. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge på nytt. Alternativ så kan hele slukristen byttes i en annen type slukrist.



Slukrist.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Det hender at sameier har regler som forbyr elektriske vifter på felles kanalanlegg. Det er ikke gjort konkret undersøkelse om dette på dette oppdraget. Egne undersøkelser anbefales.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er betong/murvegg på badet bak dusjsonen. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og ekstra stekeovn med mikrofunksjon. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2021. Det er fremvist deleliste/faktura fra 2021 fra Oslo Kjøkkensenter AS.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integreert kullfilteravtrekk. Utblåsning i benkeskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Drensåpning ut på badergulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Luke med stoppekran på siden av sisternen.

Det er fremlagt erklæring på utførelse av rørarbeider fra 2021. Arbeidene ble utført av Rørleggerfirma Lien & Co AS.

Følgende er utført:

- "- Legge ut vann og avløp til ny kjøkkenplassering. Ble lagt ut fra fordelerskap
 - på eksisterende bad og koblet inn på hovedstamme bak wc ramme
 - Plugge rør til eksisterende kjøkken
 - Tilkoble nytt kjøkken med vannstoppventil
 - Tilkoble vaskemaskin med vannstoppventil"

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Kullfiltervifte på kjøkkenet. Elektrisk vifte på badet. Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten. Friskluft tas inn gjennom åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer kan benyttes for tilførsel av friskluft, men i denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i kottet i entréen. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring. Veggmontert avløpsrør.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på fra 2017 på bytte av innmat i sikringsskap, skifte ledninger i soverom, kott og kjøkken. Arbeidene er utført av Nesberget AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på fra 2021 på "Nye kurser til kjøkk og leilighet. Montering av nye stikk, Plejd trådløs lysstyring, komfyrvakt, downlights i vitrineskap". Arbeidene er utført av E-verket elektroinstallasjon AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Rett Elektro AS

Det er fremlagt sluttkontrollskjema, garantibevis og risikovurdering fra rett Elektro AS fra 2021. Dette arbeidet er det ikke fremvist samsvarserklæring på.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring av tidligere eiere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

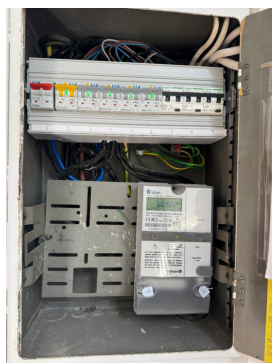
Ja

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

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el-sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 94-95 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bodere
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
2. etasje	73			73	1
Kjeller		3		3	
Loft		6		6	
SUM	73	9			1
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, kott		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde varierer noe, men er ca. 260 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 1 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 6 m².

Boder er påvist av eier. Eier disponerer per i dag to boder. Over tid har det pågått et arbeid i sameiet for å sikre fordeling av boder mellom enhetene slik at hver enhet disponerer tre boder. Det er opplyst at dette arbeidet ikke er ferdigstilt. Ved eventuelle endringer av boder kan BRA-e påvirkes.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ligger ikke tilgjengelig i kommunens elektroniske arkiv (saksinnsyn). Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken, flater med mer. Se konkrete punkter lenger bak i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Torstein Løken Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	38		12	1348 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Balchens gate 6

Hjemmelshaver

Solbrekke Sandra, Ødegård Torstein Løken

Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap

Boligsameiet Balchens
gate 6-8-10

Eierandel

825 / 27255

Forretningsfører

Sandberg Regnskap

Organisasjonsnr

979568622

Felles formue

Kr. 53 738 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 15 208 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Frogner i Oslo. Sentralt beliggende med kort vei til forretninger, servicetilbud og spisesteder. I området ligger Bygdøy, sentrum, restauranter, parker og utesteder. Nærmeste matforretning er Joker Elisenberg og Extra Gimle. Området har et godt utbygget kollektivtilbud med buss og trikk.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan S-5280.

Skattetakst og formuesverdi

År

2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP471868.14.1			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI3179>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Bygdö Allé 49

J. nr. 1588/

1949

Våringshus

Bygge-anmeldelse

18 MAI 1928

V/B D.J.nr. 01506

Pl.nr.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tilknyttet anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabs, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortag, gårds plass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på uopklebet tracing lerret, med sorte streker, skal være datert samt signert. Tegningene skal være brettet i standarformat A 4 (21 x 29,7 cm.) med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennom bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

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

matr.-nr. 49 til Bygdø Alle gate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

2 sett kopier av kjellerplan, 1ste etg. plan, 2de, 3dje, 4de og 5te etg. plan, tak og loftsplan, fasade mot Balkensgate og snitt med fasade mot gårds plass samt 3 stk. situasjonskart.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Boligbygg

For våningshus opgis:	Antall leiligheter ialt:	30			
hvorav på 3 vær.	kjøkk.	bad	på 3 vær.	kjøkk.	bad
	24	24		24	24
	kjøkk.	bad	på 3 vær.	kjøkk.	bad
	thekjøkk.	dusj		thekjøkk.	dusj
					6

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

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

ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹.

fjell

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

Fundamentene støpes overallt på fjell.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Grunnmur isoleres mot fuktighet med godkjent stoff.

J.P.D. 5-24-28

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

Alle yttervegger samt innervegger som er bærende utføres som jernbetongvegger. Alle yttervegger isoleres på utvendig side med 10 cm siporexsblokker.

Innvendige lettvegger utføres som 1/4 sterk-og lettstens murvegger.

8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger. § 122.

Betongkonsulentens tegninger og beregninger anmeldes særskilt.

9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.

Balkensgate skal oparbeides i 15,70 m bredde etter reguleringsplanen. Spørsmålet om oparbeidelsen av det gatestykke som ligger utenfor det anmeldte bygg må ordnes i forbindelse med byggetillatelsen.

10. Uoverdekket gårdsrum med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

Gårds plass er uoverdekket og har en grunnflate på ca. 600 kvm.

11. Bebyggelsens grunnflate i m.² og antall etasjer. §§ 126 og 74.

Bygningens bruttogrunnflate er 542,6 kvm, og bygget kan opføres med 5 fulle etasjer.

12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.

Det anmeldte byggs gesimshøide over gate korresponderer med de to tilstøtende eiendommer og er 15,70 m.

13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.

ingen

14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.

Det søkes dispensasjon fra § 89, punkt 2 og 4. Trappen er av betong med jernrøkerk.

15. Utvendige fritrapper § 90.

ingen

16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftgraver, deres bredde og overdekning § 68.

De utvendige ttrinns fremspring er 20 cm. Det er ingen kjellernedgang fra gate og lysgraver er unødvendig.

17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. § 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.

Fra septiktank i gårds plass føres kloakkledningen under kjellergulv til offentlig ledning i Balkensgate. Arbeidet anmeldes av autorisert rørlegger.

4 18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.

3
Loftet inndeles i boder av vegger av gjerdnetting. Det er intet oppbygg over hovedgesims.

19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.

Netto etasjehøider er 265 cm. Ingen rom har mindre grunnflate enn 6 kvm. og lysarealet er for alle roms vedkommende 11 % av grunnflaten.

20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser.

Det er i bygget ingen lofts eller portromsværelser.

21. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.

ingen

22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124^{1 og 4}.

Sadeltak fluktende med tak over tilstøtende naboeiendommer.

23. Taktekning § 87¹ kfr. forskriftenes kap. 11.

Skifersten.

24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.

Gavlvegger utføres i jernbetong. Bygningen har intet takfall mot naboeiendommer.

25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95^{1 og 4}.

Hovedinngangens bredde er 135 cm. Trapperommes bredde er 245 cm med trappestøp på 110 cm. Det er ingen fløi eller bakbygninger.

26. Lysgårder. § 78.

ingen

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.

ingen

28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67^{1 og 2}.

Alle leiligheter fra og med 2den etasje har balkonger mot gate og mot gårdsplass.

29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.

ingen

30. Priveter og vannklosett-
legg. § 109.

Alle leiligheter har hvert sitt w.c.

4

31. Innhegning mot gate, for-
haver. §§ 124, 148 og 149.

Ingen

32. Antall røkpiper og disses
dimensjoner med tilhørende
ildsteder og røkrør.
Forskriftenes kap. 12 og 13.

6 stk 9"x9" røkpiper

33. Opvarmingsapparater, kjel-
anlegg, ventilasjonsanlegg etc.
Forskriftenes kap. 14.

Leilighetene skal opvarmes ved elektrisk
varmeanlegg og utstyres med en kamin i hver
stue.

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

Alle etasjeskillere isoleres med steinullmatter,
lofts- og late etc. gulvet med 2 stk. matter.

Bevidnelse fra den ansvarshavende

vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132^a anmeldt til følgende naboer:

Nærne av eiendommene Bygdø Alle 45, 47, 51 og 51a, Fredrik Stangs gate
40, 42 og 44 samt Elisenbergveien 37.

Oslo den 15 mai 1949

Eier:

Neubiller

Annelder:

Neubiller

Adresse:

Karl Johansgt 27
(Eiendomsforvalter)

Adresse:

Karl Johansgt 27

Ansvarshavende:

Adresse:

Anmeldelse.

8 bl. bilag.

V/B.D. J.nr. 1588/49.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

1920 - 1949

Duplikat sendt Oslo Helseråd og brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående **våningshus.**

Ferdig attestert 8/9-1949

på matr.-nr. **49, Bygdø Alle.**

Innlevert **18. mai 1949.**

Attestert

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

Oslo den **19. mai 1949.**

Helse Hildeberg

AM/AH.

Nr. 49 Bygdøy Alle.

Bygningssjefens eksp. av 19. mai 1949.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN
2152*3-54
1949

Sendes herr reguleringsjefen.

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

Oslo oppmålingsvesen, den 27. mai 1949.

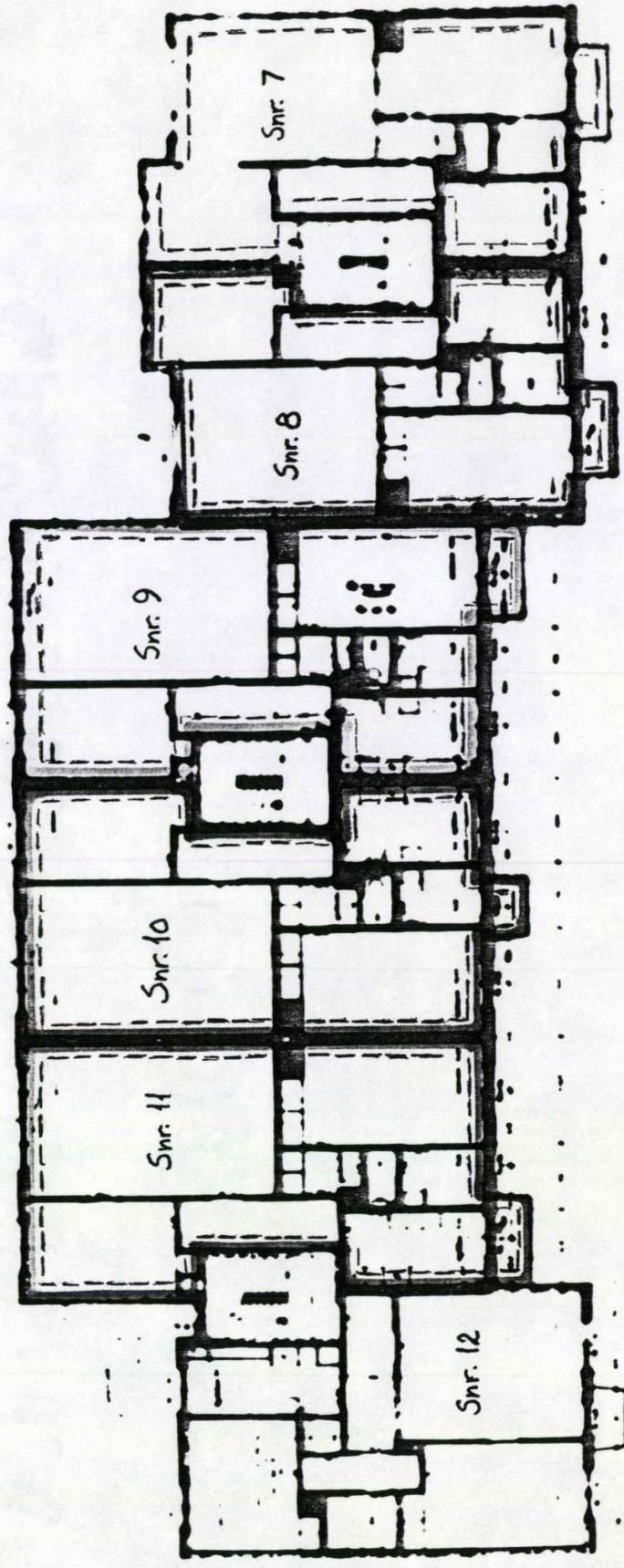
For oppmålingssjefen.

Arne Haug

1949

2. ETASJE

B.A. 49. 3)





S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [202114191](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

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

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

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

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

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

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

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

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

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

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

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

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

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

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

1.4.2 Overvann

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

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

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

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

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøktjenlig virksomhet) - B/F/T

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

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

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

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

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

2.5 Bolig / kontor - B/K

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

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

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

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

3.1 Veg

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

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

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

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

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

4.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

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

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Gater og fortau, torg

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Forhager, gårdsrom

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

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

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

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

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.



Sandberg Regnskap

Vår ref: 01260123
Oslo, 20.05.2026

Megleropplysninger på Balchens gate 6 - gnr. 212, bnr. 38, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sandra Solbrekke	Balchens gate 6, 0265 Oslo	27.05.1996
Torstein Løken Ødegård	Balchens gate 6, 0265 Oslo	26.10.1995

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

Navn på					
Styreleder	Navn MARTIN HORNBYRG	Tlf.	E-post. MARTINHORNBYRG@GMAIL.COM		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 212	Bnr. 38	Snr. 12	Kommune OSLO	
Sameiets org.nr:	7260147		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF SP471868.14.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? ETTER SØKNAD			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	WORDEA M. 31.12.25	457.821	30.06.30	7,85	
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 15.208				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 1.966.834	Kr 53.738		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.230,70	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. i MND	Fellesutgiftene inkluderer: TRAPPEVASK, VARMVANN			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 3.457	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.09.26		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	30	Seksjonens renteutgifter kr:	670		



Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 3.125	Kontonummer for betaling: FAKTURA SAMEIES
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1.725	Kontonummer for betaling: — " —
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: TIL SAMEIET	kr 1.000	Kontonummer for betaling: 6074.06.11413
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Sandberg Regnskap

NITTEDAL 21/5-26

Sted, dato

Signatur

Sandberg
Regnskap as
Autorisert regnskapsføringsbyrå NARF

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 sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.vest@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No2 AS

Emera No1 ASOrg nr: 934963385

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

Mobil: 994 02 232

E-post: anders.mogseth@emera.no

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Sameiet Balchengate 6,8 og 10

Resultatregnskap

	Noter	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter:				
Andel fellesutgifter		1 163 693	1 163 693	1 163 693
Lagerleie				
Avgift ved bruk av vaskeriet				
Dugnadsgebyr				
Flyttegebyr		2 000		1 000
Diverse inntekter			250	247
Sum Inntekter		1 165 693	1 163 943	1 164 940
Driftskostnader				
Styrehonorar/forretningsfører		45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift			6 345	6 345
Eiendomsskatt og kommunale avgifter		300 000	321 498	270 427
Elektrisitet		150 000	133 286	144 921
Reparasjon og vedlikehold	2	50 000	65 377	30 445
Antenneanlegg – Fiber bredbånd		125 000	108 682	119 789
Matteleie		19 000	16 348	17 147
Renhold	3	40 000	35 583	35 367
Skadedyrkontroll		13 000	16 034	12 244
Diverse kostnader	4	24 000	21 434	23 687
huseiernes landsforbund		2 000	2 130	1 990
Revisjonshonorar	5	18 000	18 125	17 188
Beplantning og havemøbler			-	-
Regnskapshonorar	5	39 000	46 265	37 588
Honorar vaktmester			4 213	
Forsikringspremier		100 000	107 944	96 969
Sum driftskostnader		925 000	948 262	859 105
Driftsresultat		240 693	215 681	305 834
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter			-1 120	-339
Rentekostnader				50
Purregebyr				
Sum finansinntekter/-kostnader		-	-1 120	-290
Årets resultat	6	240 693	216 801	306 124
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital		240 693	216 801	306 124
Sum disponering av årets resultat		240 693	216 801	306 124

Sameiet Balchensgate 6,8 og 10

Balanse

Eiendeler:	Noter	Utgående balanse pr. 31.12.2024	Inngående balanse pr. 01.01.2024
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader	7	64 730	58 059
Kortsiktige fordringer			
Fordring fellesutgifter	8	12 865	6 134
Bank		1 186 336	981 010
Sum omløpsmidler		1 263 931	1 045 203
Sum eiendeler		1 263 931	1 045 203
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital:			
Egenkapital	6	990 709	990 709
Årets resultat	6	216 801	
Sum egenkapital		1 207 510	990 709
Kortsiktig gjeld:			
Forskudd fellesutgifter	8	36 686	27 412
Tilbakebetales for mye innbet dører			
Skyldig off. avgifter			
Leverandørgjeld	9	19 735	27 082
Sum kortsiktig gjeld		56 421	54 494
Sum gjeld og egenkapital		1 263 931	1 045 203

Oslo, 05 /02 / 2025

I styret for Sameiet Balchens gate 6,8 og 10

Miriam Teresa Cornalino Ferraz
Styreleder

Martin tryving Hornburg
Styremedlem

Christian Mørch Andersen
Styremedlem

NOTER 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Note 2 – Reparasjon og vedlikehold

Dugnad husvask	4 557
Elkontroll fellesarealer	11 875
Oppgradering utearealer	37 988
Leie lokale	4 000
Vedlikehold lås og dørtelefon	6 957
Sum	65 377

Note 3 – Renhold

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

Note 4 – Diverse kostnader

Grovstøvsuger til dugnad	1 299
Blomster til utearealer	263
Gebyr for uthenting av vedtekter Brønnøysund	241
OCR og bankgebyrer	7 021
Skriver	2 588
Data/edb -kostnad	10 022
Sum	21 434

Note 5 – Honorar

Regnskapsfører, inkl mva	46 265
Revisor, Honorar inkl. MVA	18 125
Sum	64 390

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte og det er følgelig ikke etablert obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Note 6 - Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.24	990 709
Årets resultat	216 801
Egenkapital pr. 31.12.24	1 207 511

Note 7 – Forskuddsbetalt kostnad

Forsikring jan - mai 2025	47 435
Fiberbredbånd jan 25	8 931
Riks TV jan 25	870
Riks TV feb 25	870
Skadedyr jan - jun 25	6 624
Sum	64 730

Note 8 – Fordring fellesutgifter

Felleskostnader følges opp løpende og evt. med inkasso.

Note 9 - Leverandørgjeld

Sandberg Regnskap	7 731
24 Seven office	2 203
Riks TV	870
Globval Connect	8 931
Sum	19 735

Vedtekter for Boligsameiet Balchens gate 6, 8 og 10

§ 1

SELSKAPSFORMEN

Sameiets navn er Balchens gate 6,8 og 10.

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

Hver seksjon har eget folium i grunnboken.

§ 2

AVTALE OM BRUKSUTNYTTELSE

Seksjonseierne har enerett for bruk av spesielt utpekte kjeller- og loftsboder.

Dette er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 3

FORMÅLET

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

§ 4

SAMEIEBRØKEN

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

§ 5

RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med den begrensning som måtte følge av lov og vedtekter. Seksjonen kan fritt pantsettes, utleies eller/og overdras.

Enhver overdragelse skal skriftlig meldes til styret minst 14 dager før innflytting/overtagelse.

Overdragelsen må godkjennes av styret. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leilighetene kan utelukkende eies av fysiske personer og bare benyttes som bolig.

§ 6
FYSISK RÅDERETT

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

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

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

§ 7
HUSORDEN

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

§ 8
FELLESUTGIFTER

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

Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene på grunnlag av årsbudsjettet.

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

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

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

Sameierne er overfor tredjemann proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 9
PANTESIKKERHET

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

Sikkerhetsbeløpene er fastsatt til kr. 30.000,-.

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

Obligasjonen skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 10

GJENOPPBYGGING

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

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

§ 11

VEDLIKEHOLDSFOND

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

Fondets midler skal innsettes på rentebærende konto i bank.

§ 12

MISLIGHOLD

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

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

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

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

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

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

Avgjørelsen treffes av årsmøtet.

§ 13
TVISTEMÅL

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved Oslo Tingrett.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§ 14
ÅRSMØTET

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Samtlige sameiere er medlemmer.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

§ 15
SAKSBEHANDLINGEN PÅ ÅRSMØTET

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

På ordinært årsmøte behandles:

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

Årsmøtet ledes av styrets leder, eller den årsmøtet velger.

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

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

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

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

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- b. Fastsettelse, endringer eller opphevelser av vedtekter.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
- d. Ytterligere seksjonering eller sammenslåing av seksjoner.
- e. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever samtykke fra samtlige sameiere.

§ 16

STYRET

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

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

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år.

Gjenvalg kan finne sted.

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

Vedtak i styremøtet treffes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll.

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

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

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

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

§ 17

LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtatt av sameiet i årsmøte den 28.06.2022

Styreleder

SAMEIET BYGDØY ALLE 49

HUSORDENSREGLER FOR EIENDOMMEN BYGDØY ALLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til årsmøte i Sameiet Balchens Gate 6, 8 og 10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Sameiet Balchens Gate 6, 8 og 10** som viser et overskudd på **NOK 216 801**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 14. februar 2025

CROWE PARTNER REVISJON AS

Christian Hadler
Statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Signert av

HADLER, CHRISTIAN



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

14.02.2025 12:42:49

Signaturmetode

Norwegian Bypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.