

FROGNER

Balchens gate 6

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

73/82 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

214 960,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1348.4 m² (eiet)

TOTALPRIS

8 730 168,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

3 231,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 15 208,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

53 738,-

BYGGEÅR

1952

Din megler



Jeanette Risberget Bertoia

Eiendomsmegler | Partner

jeanette.risberget@emera.no

+47 930 20 181

For Jeanette Risberget Bertoia er eiendomsmegling mer enn en jobb - det er en livsstil. Hun brenner for hvert eneste oppdrag og legger sjelen sin i å skape de beste resultatene for kundene sine. Med bein i nesa, høy arbeidskapasitet og solid faglig kompetanse, går hun inn i hvert oppdrag med et fokus på kvalitet og en gjennomføringsevne som sikrer at ingen detaljer blir overlatt til tilfeldighetene.

Jeanette er kjent for sitt engasjement, sin tilgjengelighet og sin evne til å få både selgere og kjøpere til å føle seg trygge. Hun lar ingenting være overlatt til tilfeldighetene, og hennes tette oppfølging er noe boligselgere setter stor pris på. Hvert oppdrag behandles med samme dedikasjon og målrettethet, enten det gjelder en liten leilighet eller en eksklusiv bolig.

For Jeanette handler eiendomsmegling om mennesker, tillit og resultater. Resultatene taler for seg selv, og det samme gjør de mange fornøyde kundene som anbefaler henne videre.



Rålekker 3R selveier med balkong på beste Frogner. Påkostet/Renovert i 2021. Fiskebensparkett og generøs takhøyde. Peis.

Velkommen til Balchens gate 6.

Rålekker bolig med gjennomført høy standard, betydelig påkostet i 2021. Leiligheten byr på blant annet lekker fiskebensparkett, nytt elektrisk anlegg, lekkert Norema-kjøkken med integrerte hvitevarer og et delikat, helfliset bad med gulvvarme. Den åpne sonen mellom stue og kjøkken inviterer til sosiale lag foran peisen. Leiligheten har god takhøyde, to soverom mot en rolig bakgård og et praktisk "vaskerom". Varmtvann og internett via fiber er inkludert, og det disponeres to boder. Beliggenheten i en stille gate på attraktive Frogner gir umiddelbar nærhet til alt av service, parker og transport.

- Påkostet standard
- Ettermiddagssol på balkongen
- Begge soverom vendt mot bakgård
- Svært god, gjennomgående planløsning med eget vaskerom
- Ettertraktet beliggenhet





Joker

8-22(9-21) Sun 9-21

Lillemor bread
29⁰⁰

Kjøtt

5
r.5
7 - 16



















































Plantegning





Balchens gate 6
2.Etasje



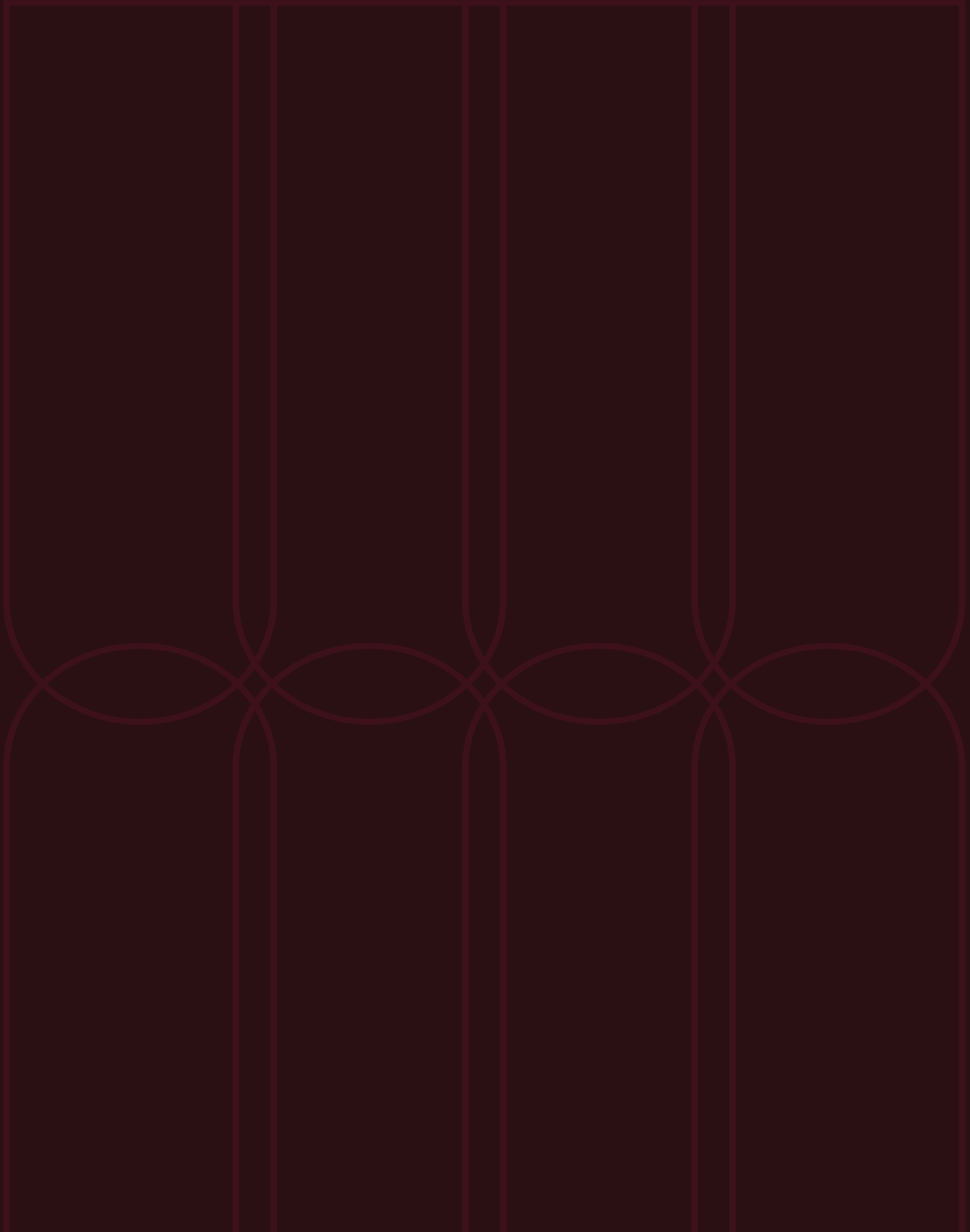
Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

BALCHENS GATE 6

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 500 000

Omkostning kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

15 208 (Andel av fellesgjeld)

8 515 208 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

212 870 (Dokumentavgift 2,5 %)

1 000 (Sameiets flyttegebyr)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

214 960 (Omkostninger totalt)

8 730 168 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 730 168

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 231,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene er kr 3 231 pr. måned og inkluderer varmtvann, internett (fiber), trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring og forretningsfører.

Det er planlagt en økning av fellesutgiftene til kr 3 457,- pr. måned fra 01.09.2026.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i

sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 1 800,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 15 208 pr. 21.05.2026

Lån: Nordea

Rentesats: 7,85%

Innfrielsesdato: 30.06.2030

Sameiets totale fellesgjeld: 457 821,-

Seksjonens andel av fellesgjeld: 15 208,-

Lånebetingelser fellesgjeld: Lån: Nordea

Rentesats: 7,85%

Innfrielsesdato: 30.06.2030

Sameiets totale fellesgjeld: 457 821,-

Seksjonens andel av fellesgjeld: 15 208,-

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra GlobalConnect er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Kjøper må selv ordne med TV-leverandør og dekke kostnadene for TV-tjenester.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 53 738 pr. 21.05.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 024 847 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 099 389 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Frogner, et av byens mest veietablerte og fasjonable strøk. Her bor du tilbaketrukket i enveiskjørte Balchens gate, men med umiddelbar tilgang til det pulserende bylivet. Gatelangs finner du spesialforretninger, anerkjente restauranter og kafeer, som sammen med den klassiske arkitekturen definerer områdets unike atmosfære.

Hverdagslogistikken er enkel med dagligvarebutikker,

apotek og posttjenester innen et par minutters gange. Både buss og trikk er rett i nærheten fra holdeplassene Frogner kirke og Elisenberg, og en kort spasertur tar deg til knutepunktet Nationaltheatret for T-bane, tog og flytog. Dette gir en effektiv reisevei til alle deler av byen og til Gardermoen.

For rekreasjon og fritid er mulighetene mange. De store, grønne lungene Frognerparken og Slottsparken inviterer til gåturer og avkobling. En kort sykkeltur eller busstur tar deg ut til Bygdøys strender og turstier. I nærområdet finner du også flere treningsentre, blant annet SATS på Solli plass. Kulturlivet er rikt, med Gimle og Frogner kino, gallerier og nærhet til Aker Brygge og Vika.

Parkering

Det medfølger ingen parkerings- eller garasje plass til seksjonen. Det er heller ikke mulighet for elbillading i sameiet.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1348.4 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 08.09.1958.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegningene i kommunens arkiv er ikke mulig å tyde. Seksjoneringstegningene samstemmer med dagens rominndeling.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og kott

Balkong på 1 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 3 m² og loftsbod på 6 m².

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, Bad, kjøkken, to soverom, stue, kott

6. etasje

BRA-e: 6 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

1 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Loftsbod med gulvareal på ca. 8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 6 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med vinduer mot Balchens gate på den ene siden og en rolig, frodig bakgård på den andre. Boligen ble omfattende modernisert i 2021, da dagens eiere renoverte leiligheten. Resultatet er en gjennomført, svært lekker og innbydende bolig hvor moderne løsninger er kombinert med klassiske detaljer som profilerte lister, god takhøyde, dype karmner og hellimt fiskebensparkett.

Oppgraderinger utført i 2021

Dagens eiere gjennomførte en omfattende oppgradering av leiligheten i 2021. Arbeidene omfattet blant annet nytt elektrisk anlegg med nye panelovner, stikkontakter og brytere, samt appstyrt belysning i gang, kontor og kjøkken. Alle vegger, tak og lister ble malt, nye innerdører fra Swedoor ble montert (med unntak av vaskerommet), og det ble lagt Kahlbom & Co-parkett i hele leiligheten. Kjøkken, stue og gang fikk hellimt fiskebensparkett, mens begge soverommene fikk enstavs eikeparkett. Resultatet er en gjennomført bolig med høy grad av kvalitet på både det estetiske og materialene som er brukt.

Entré

Entréen gir et svært godt førsteinntrykk med hellimt fiskebensparkett, profilerte lister og downlights i himlingen. Herfra fordeler boligen seg på en praktisk og funksjonell måte. I tilknytning til gangen ligger et praktisk kott med flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og lekkasjestopper.

Stue

Stuen preges av god takhøyde på opptil 2,6 meter og den gjennomgående fiskebensparketten som skaper en lun og eksklusiv atmosfære. Rommet har god plass til både sofa- og spisegruppe, og danner sammen med kjøkkenet en stor og åpen sosial sone. I et av hjørnene står en peis tilkoblet byggets originale teglpipe. Ildstedet har et oppgraderingsbehov før det tas i bruk.

Balkong

Fra oppholdssonen er det utgang til balkong mot Balchens gate. Selger opplyser om gode solforhold her på ettermiddag og kveld i sommerhalvåret. Balkongen har betongdekke og rekkverk i betong.

Kjøkken

Kjøkkenet ble etablert på nytt i 2021, da romløsningen ble endret for å skape en mer åpen og sosial planløsning. Den stilrene innredningen fra Norema har profilerte fronter og gode oppbevaringsløsninger. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux og Siemens, inkludert induksjonstopp med nedfelt ventilator, oppvaskmaskin, integrert kjø- og frysenskap samt to stekeovner, hvorav én kombiovn med mikrofunksjon. Et plassbygd vitrineskap med integrerte downlights gir både oppbevaring og et dekorativt innslag. Belysningen styres via Plejd-system med appstyring.

To soverom

Boligen har to gode soverom, begge vendt mot den rolige bakgården. Rommene er belagt med enstavs eikeparkett. Et av soverommene har et praktisk plassbygd overskap som utnytter takhøyden godt. Dette rommet egner seg like godt som barnerom, gjesterom

eller hjemmekontor.

Bad

Badet ble renoverert våren 2021. Rommet er innredet med store fliser på gulv og vegger, gulvvarme, vegghengt toalett, servant med underskap og dusjnise med innfellbare glassdører. Dusjsonen er utstyrt med både regnfallsdusj og hånddusj. Himlingen har integrerte downlights som gir god belysning.

Overflater:

Gulv: Fiskebensmønstret hellimt parkett, 1-stavs parkett i soverommene, og fliser i kottet og på badet.

Vegger: Malte flater og fliser innvendig på badet.

Himling: Malt glatt himling over det resterende takarealet og innarbeidede downlights på utvalgte steder.

Lagring:

Boligen disponerer én kjellerbod og én loftsbod med skråtak for ekstern oppbevaring. I entréen finnes et dedikert kott som rommer opplegg for vasketårn.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers generklæringskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier,

utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- * Takpendler kjøkken
- * Vegglampe i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

1) Vi har ikke benyttet peisen, men er kjent med at andre i sameiet fyrer jevnlig. 2) Det er i dusjsluket en håroppsamler/rist som må renses jevnlig for å sikre god vannføring ned i sluket. 3) Vi er informert om at leiligheten i utgangspunktet skal ha rett på tre boder, men vi disponerer kun to. Det har i lengre tid pågått et arbeid i sameiet for å sørge for riktig fordeling av boder mellom enhetene, men dette arbeidet er pt. ikke

ferdigstilt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Membranekspresen AS

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon knyttet til membran som vi mottok av selger i 2021 kan videresendes til kjøper.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Førrige eier pusset opp badet våren 2021. Vi har ikke kjennskap til arbeider utover dette.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Vi har mottatt dokumentasjon knyttet til membran. Har ikke informasjon utover dette.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Rørleggerfirma Lien & Co AS

Beskrivelse av arbeidet:

- 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.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: E-verket elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til kjøkken og leilighet. Montering av nye stikkontakter og lysbrytere/dimmere, Plejd trådløs lysstyring, montering av komfyrvakt, downlights i vitrineskap.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Sameiet har nylig gjennomført utskiftning av hovedtavle og stigerledninger. Elvia har i etterkant utført inspeksjon uten funn.

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

Ja.

Det er observert rotter i sameiets kjeller. Sameiet har en aktiv avtale med skadedyrfirma.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen:

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. 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 kjk og leilighet. Montering av nye stikk, Plejd trådløs lysstyring, komfyrvakt, downlights i vitrineskap".

Arbeidene er utført av Everket elektroinstallasjon AS.

Se erklæringene for nærmere spesifisering.

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.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.06.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1952. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i mur/betong og fasaden er pusset og malt. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak:

Bygget har skråtakskonstruksjon i tre.

Pipe/ildsted:

Pipeløp i tegl fra byggeår. Det er en peis i stuen med gnistfanger. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider.

Vinduer:

Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer og er sidehengslede. Produksjonsåret er usikkert.

Dører:

Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db). Balkongdøren har glassfelt. Innerdørene er profilerte med terskler, og det er en glassdør inn til kjøkkenet.

Balkong/terrasse:

Balkongen er på ca. 1 m² og er bygget i betong med rekkverk i betong. Gulvet er malt. Avrenning skjer gjennom sluk koblet til nedløp. Balkongen er omtrent nordvendt og vender ut mot Balchens gate. Høyde på rekkverk er ca. 94-95 cm.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkken er rør-i-rør med stoppekraner, tettemuffer og montert lekkasjestopper. På badet er det rørskap med samlestocker og stoppekraner, med drensåpning ut på baderomsgulvet. Det er en luke med stoppekran på siden av sisternen. Rørarbeider ble utført i

2021 av Rørleggerfirma Lien & Co AS. Synlige avløpsrør er av plast. Soilrørene er ikke tilgjengelige, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er opplegg for vaskemaskin i kottet i entréen med lekkasjestopper og veggmontert avløpsrør.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en koketopp med integrert kullfilteravtrekk med utblåsning i benkeskapet på kjøkkenet, og en elektrisk styrt vifte på badet. Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av elektriske panelovner, varme i baderomsgulvet og en peis i stuen.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A. I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

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

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Eier har ikke benyttet peisen og det er derfor ingen erfaring knyttet til bruk. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Eldre inngangsdør med bruksslitasje og småskader i karm og rundt låskasse. Balkongdøren har slark i håndtak. 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.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Bruksslitasje på flater. Noe oppsprukket gulvmaling. Riss

i betongen på rekkverket. Vask, maling og fylling av riss.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | 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. 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.

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

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

- Ventilasjon | 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. 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.

- Bad - Overflater vegger og himling | 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 toalettsskålen. 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.

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

- Bad - Slukrist | Oppsprukne flisfuger på slukrist. Se bilde. Fuge på nytt. Alternativ så kan hele slukristen byttes i en annen type slukrist.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. 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 innneklima.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. 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/>). Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Rekkverkshøyde balkong | 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. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, tidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for

oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Balchens gate 6, 0265 OSLO

Gnr. 212, bnr. 38, snr. 12, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Sandra Solbrekke og Torstein Løken Ødegård

Sameie

Sameiet Balchens gate 6 8 og 10

Organisasjonsnummer: 979568622

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.

Forretningsfører: Sandberg Regnskap

Sameiets forsikringsselskap: IF

Polisenummer fellesforsikring: SP471868.14.1

Husdyr: Dyrehold må søkes til styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjenning: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.

Godkjenning kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn. Dersom godkjenning blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, herunder foreta fullt oppgjør.

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 240 693,-.

Regnskapet for 2025/2026 er ikke klart enda iflg. forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt prospektet.

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme på bad. I stuen er det en peis.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 8 317 kWh for 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/212/38/12:

22.11.1913 - Dokumentnr: 900719 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om brannvegg/-dør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 38

24.10.1988 - Dokumentnr: 72635 - Obligasjon

Beløp: NOK 30 000

Panthaver: SAMEIET BYGDØ ALLE 49

PRIORITET ETTER: 90% AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID

UTEN OPPTRINNSRETT

UOMSETTELIG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

17.01.1984 - Dokumentnr: 502681 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 825/27255

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

Eiendommen er begjært oppdelt i eierseksjoner.

Eiendommen er oppdelt i 30 seksjoner, som tilsvarer antall bruksenheter. Hver boligseksjon har egen inngang, kjøkken, WC og bad. Sameiebrøken er fastsatt basert på bruksenhetenes areal.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ifølge sameiets vedtekter kan leilighetene utelukkende eies av fysiske personer og skal kun benyttes som bolig.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgangen.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Jeanette Risberget Bertoia
Eiendomsmegler | Partner
jeanette.risberget@emera.no
Tlf: 930 20 181

Ansvarlig megler

Jeanette Risberget Bertoia
Eiendomsmegler | Partner
jeanette.risberget@emera.no
Tlf: 930 20 181

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

03.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

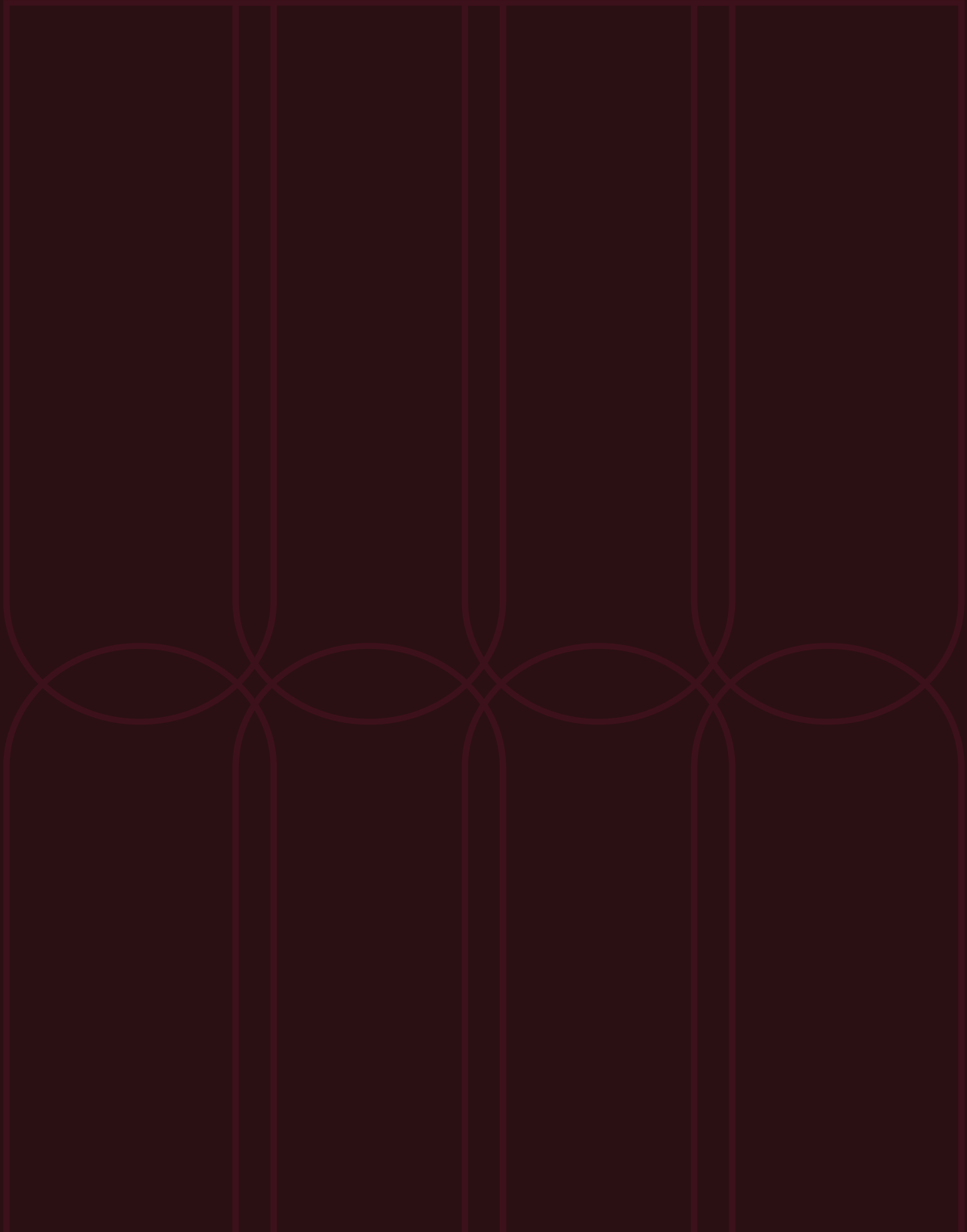
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BALCHENS GATE 6

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torstein Løken Ødegård	Sandra Solbrekke
Gateadresse	
Balchens gate 6	
Poststed	Postnr
OSLO	0265
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TLØ, SS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi er informert om at forrige eier pusset opp badet våren 2021. Dokumentasjon knyttet til membran som vi mottok av selger i 2021 kan videresendes til kjøper. Vi har ikke kjennskap til arbeider utover dette.

Arbeid utført av

Membranekspresen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har mottatt dokumentasjon knyttet til membran. Har ikke informasjon utover dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- 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

Arbeid utført av

Rørleggerfirma Lien & Co AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kurser til kjøkken og leilighet. Montering av nye stikkontakter og lysbrytere/dimmere, Plejd trådløs lysstyring, montering av komfyrvakt, downlights i vitrineskap.

Arbeid utført av

E-verket elektroinstallasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har nylig gjennomført utskifting av hovedtavle og stigerledninger. Elvia har i etterkant utført inspeksjon uten funn.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er observert rotter i sameiets kjeller. Sameiet har en aktiv avtale med skadedyrfirma.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

1) Vi har ikke benyttet peisen, men er kjent med at andre i sameiet fyrer jevnlig. 2) Det er i dusjsluket en håroppsamler/rist som må renses jevnlig for å sikre god vannføring ned i sluket. 3) Vi er informert om at leiligheten i utgangspunktet skal ha rett på tre boder, men vi disponerer kun to. Det har i lengre tid pågått et arbeid i sameiet for å sørge for riktig fordeling av boder mellom enhetene, men dette arbeidet er pt. ikke ferdigstilt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Løken Ødegård	6b27e06a3e18452dfe96b 90712b74a82132d33b3	26.05.2026 16:55:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Solbrekke	d667c802b95f65c13cff69 6acbe777a06924431e	26.05.2026 16:53:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260123

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

Nabolagsprofil

Balchens gate 6 - Nabolaget Frogner - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min	0.2 km
Elisenberg Linje 12	3 min	0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	15 min	1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min	1.7 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	20 min	1.7 km

Skoler

Uraniensborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min	0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min	1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min	1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	21 min	1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min	0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min	1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

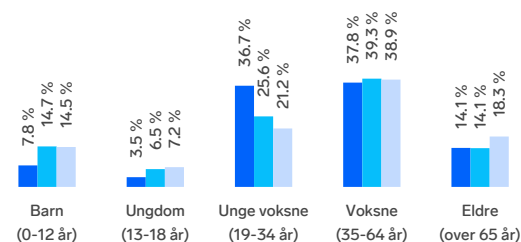
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	4 min	0.3 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-...) 25 barn	7 min	0.6 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Elisenberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Extra Gimle	3 min	



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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



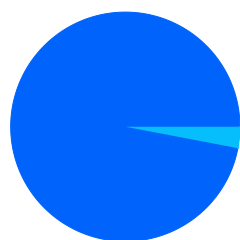
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- | | | |
|---|--------|--------|
| Inkognito terrasse balløkke
Ballspill | 10 min | 0.9 km |
| Trafotaket streeetbasketanlegg
Ballspill | 12 min | 1 km |
| SATS Solli plass | 10 min | |
| EVO Sjølyst | 16 min | |

Boligmasse



- 97% blokk
- 3% annet

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

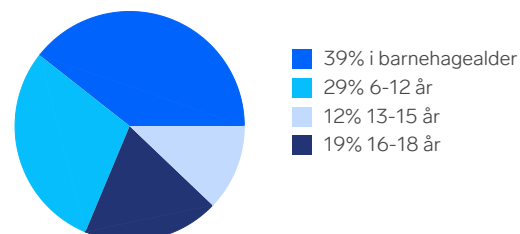
Sitat fra en lokalkjent



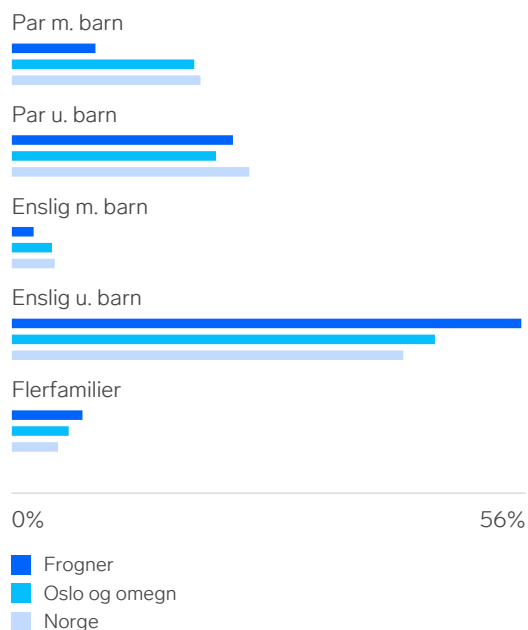
Varer/Tjenester

- | | |
|----------------------------------|--------|
| VIA Vika Shopping & Restauranter | 17 min |
| Apotek 1 Frogner | 3 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

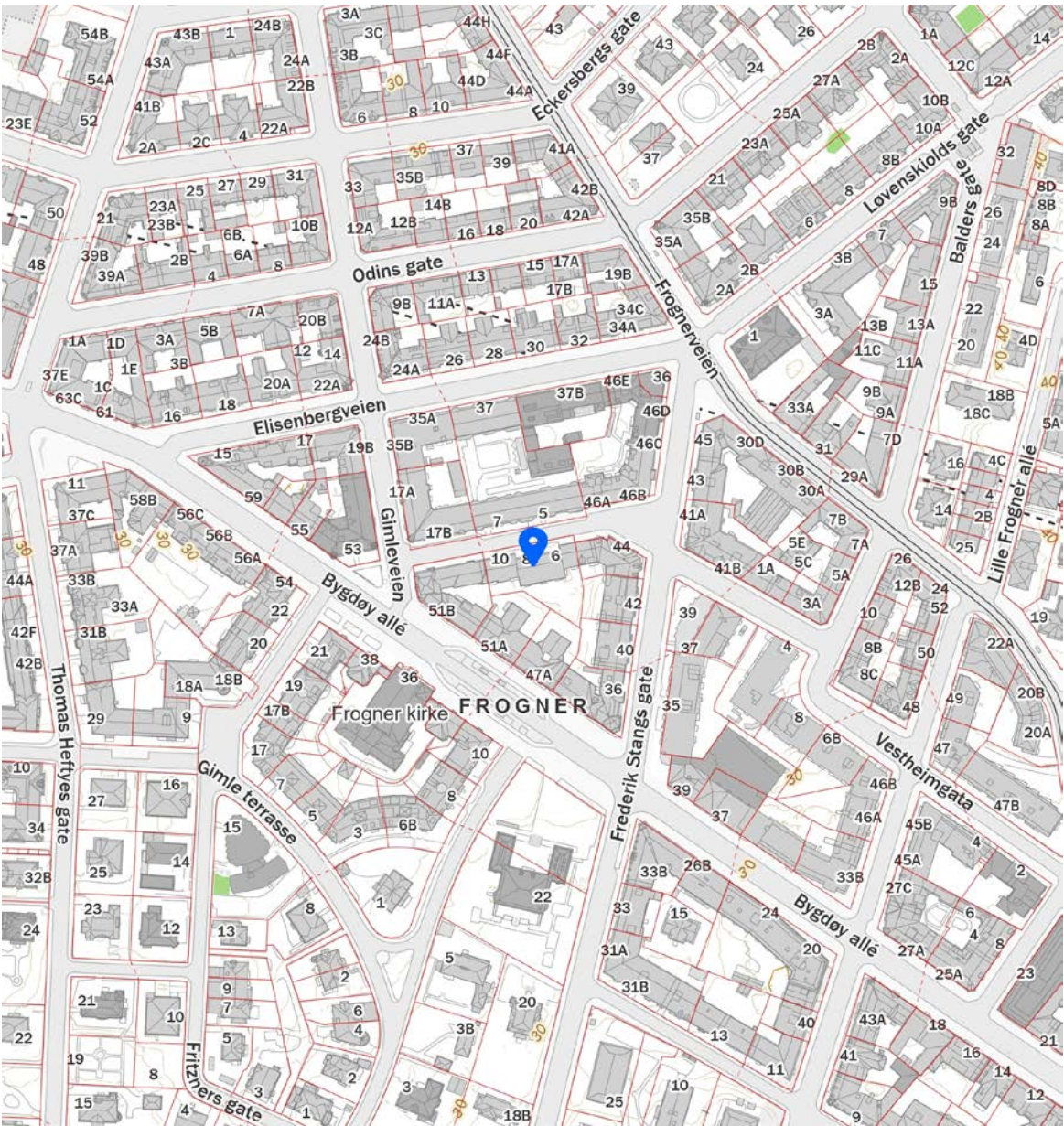
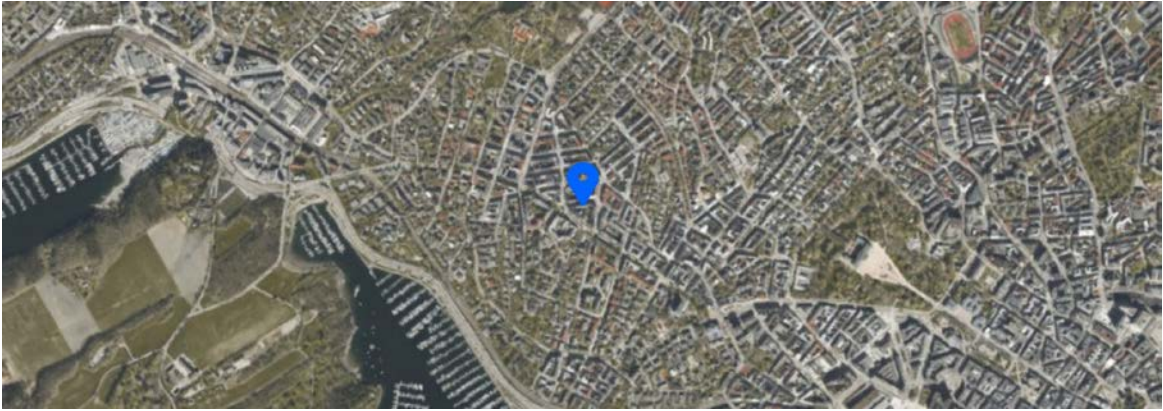


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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




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

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: EI3179

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 brukslitasje. 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.

INNVEDIG

[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 fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

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

Det er fremlagt 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 fuksøk 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 oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med innebygget kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og ekstra stekeovn med mikrofunksjon. Integriert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

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

Koketopp med integriert 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 samlestokker 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 friskluftsentilertiler i leiligheten.

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

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

Sikringskap 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 balkongrekkeverk, 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](#)

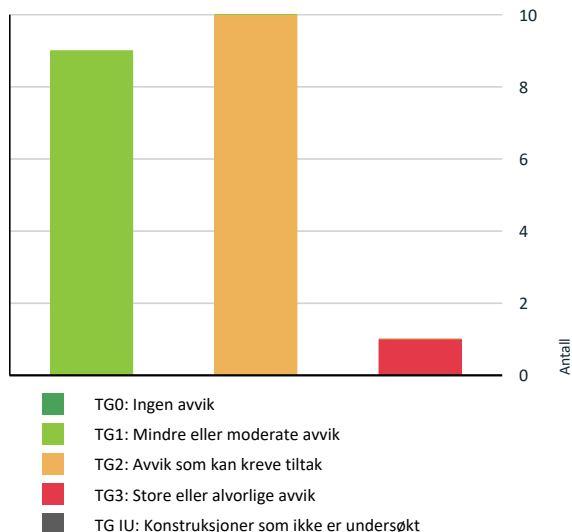
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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.

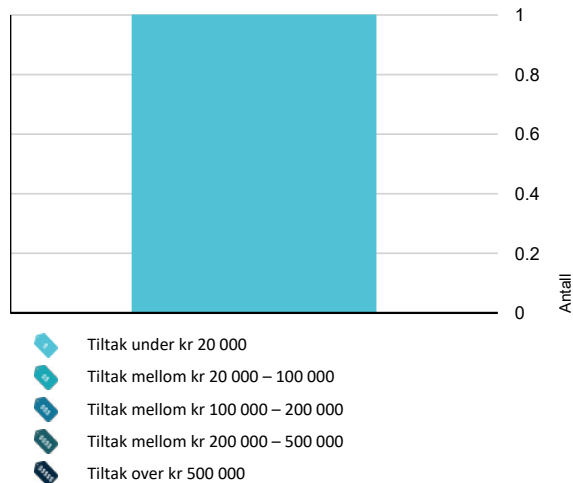
Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger 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.

Anslag på utbedringskostnad



Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN 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 stikksmål (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:

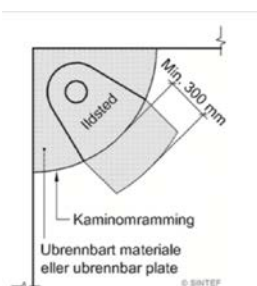
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

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 dusjnische 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.

Årstill: 2021

Kilde: Tidligere salgoppgaver

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 toalettsskålen 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 toalettsskålen.

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 dusjnische. Punktsekk 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. Alternativt 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 sisterne. 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

Tilleggende 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 blandebatter. 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 delaliste/faktura fra 2021 fra Oslo Kjøkkensenter AS.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert kullfilteravtrekk. Utblåsning i benkeskapet.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken 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 samlestokker 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.

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 blandede batterier. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap 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 sikringskap, 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 spesifisering.

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? Sjekker 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 sikringskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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.



Sikringsskap.

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 befaringstidpunktet. 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

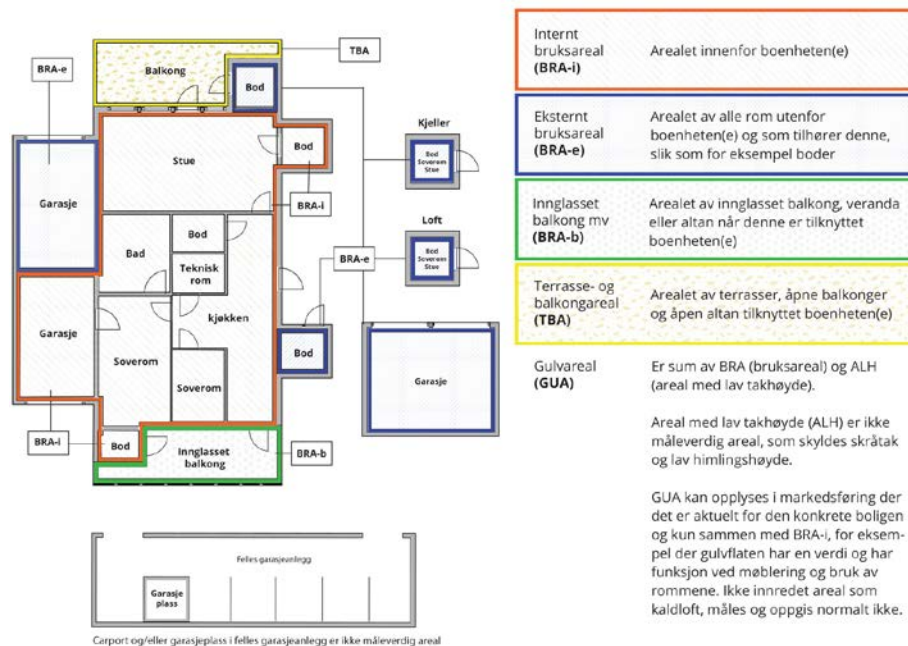
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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 branncelleinndeling

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 Torstein Løken Ødegård	Takstingeniør 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 IF skadeforsikring	Avtalenr SP471868.14.1	Type	Forsikringssum	Årlig premie
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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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/personvernerklæring/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

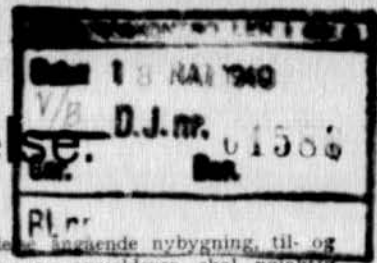
Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Bygdö Allé 49

J.nr. 1588/
1949

Våringshus



Bygge-anmeldelse.

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 tilkjemmed 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 være 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, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass 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 Loftplan, fasade mot Balkensgate og snitt med fasade mot gårdsplass samt 3 stk. situasjonskart.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Helligbygg

For våningshus oppgis:	Antall leiligheter ialt:	3					
hvorav på	3 vær.,	kjøkk.	bad	på	3 vær.,	kjøkk.	bad
		tekk	tekk	24		tekk	dusj
	— på	vær.,	kjøkk.	bad	på	vær.,	tekk
			tekk	dusj			dusj
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 § 60.

fjell

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo.

Fundamentene støpes overalt på fjell.

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

Alle yttervegger samt innevegger 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 dets 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 jernstakverk.

15. Utvendige fritrapper § 90.

ingen

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

De utvendige ttrinns frem-spring er 20 cm. Det er ingen kjellernedgang fra gate og lysgraver er unødvendig.

H

3

18. **Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.** **Loftet inndeles i boder av vegger av gjerdenetting. 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 kvn. og lysarealet er for alle roms vedkommende 11 % av grunnflaten.**
20. **Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.** **Det er i bygget ingen lofts eller portrumsværelser.**
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 § 87 1 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 2** **Hovedinngangens bredde er 135 cm. Trapperommes bredde er 245 cm med trappebøp 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 gårds plass.**

3

4

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109.

Alle leiligheter har hvert sitt r.c.

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

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^a og b.

Alle etasjeskillere isoleres med steinullmatter,
lofta- 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:

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

Osto den 18 mai 1949

Eier: *Revsillen*

Annøder: *Revsillen*

Adresse: *Karl Johansgt 27*
(i offentlig utskrift)

Adresse: *Karl Johansgt 27*

Ansvarshavende:

Adresse:

Anmeldelse.

8 bl. bilag.

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

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESEN
1920-1949

Duplikat sendt Oslo Helseråd og brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus. Ferdig attestert 8/9-1958

på matr.-nr. 49, Bygdø Alle.

Innlevert 18. mai 1949. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. 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.

Helge Hildeberg

JM/AH.

Nr. 49 Bygdøy Alle.

Bygningssjefens eksp. av 19. mai 1949.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESEN
1958-53 54

Sendes herr reguleringsjefen.

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

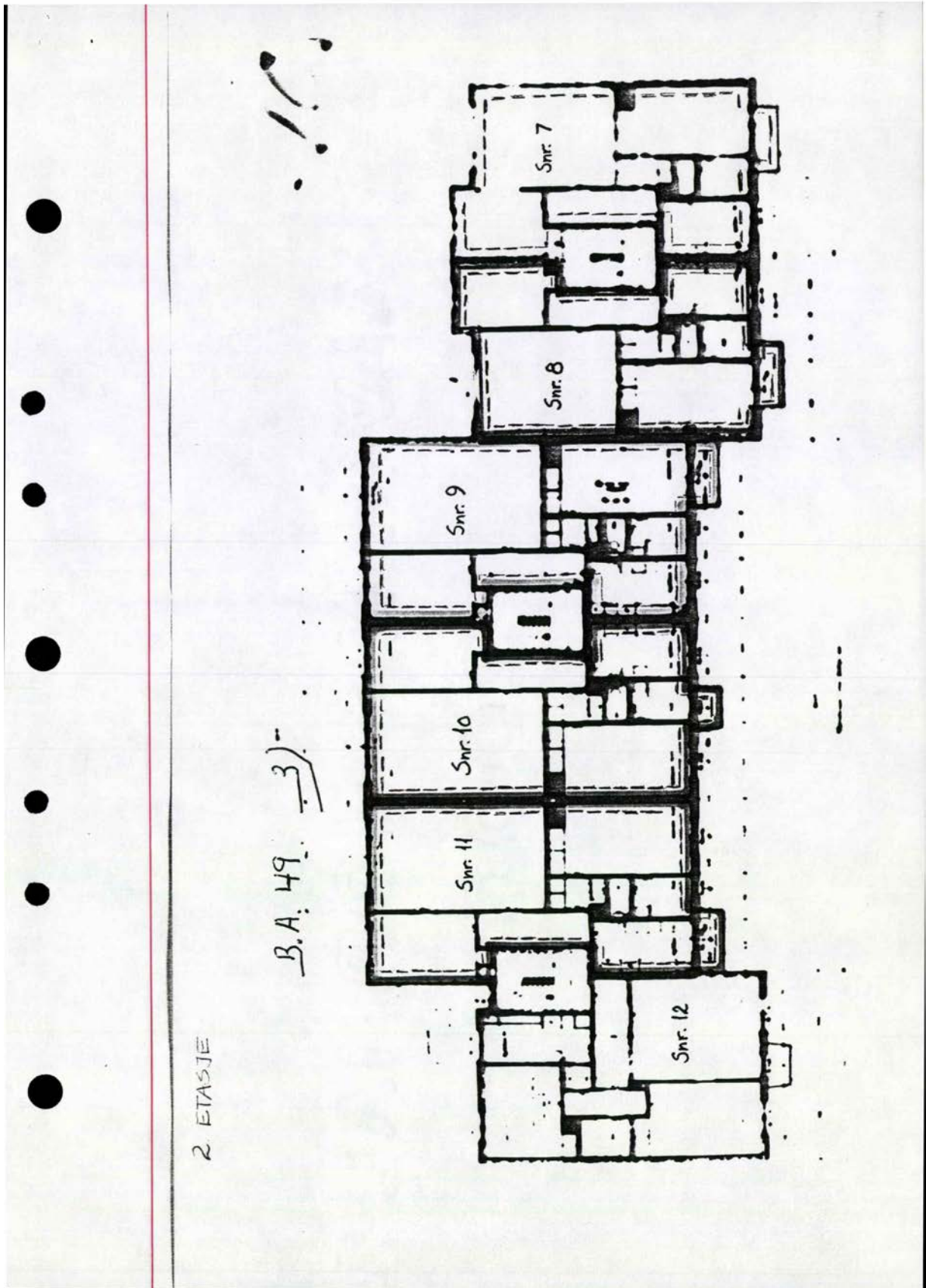
Oslo oppmålingsvesen, den 27. mai 1949.

For oppmålingssjefen.

Arne Moag

1958-53 54

1958-53 54





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 nedbørmengder 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 utforming.

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.

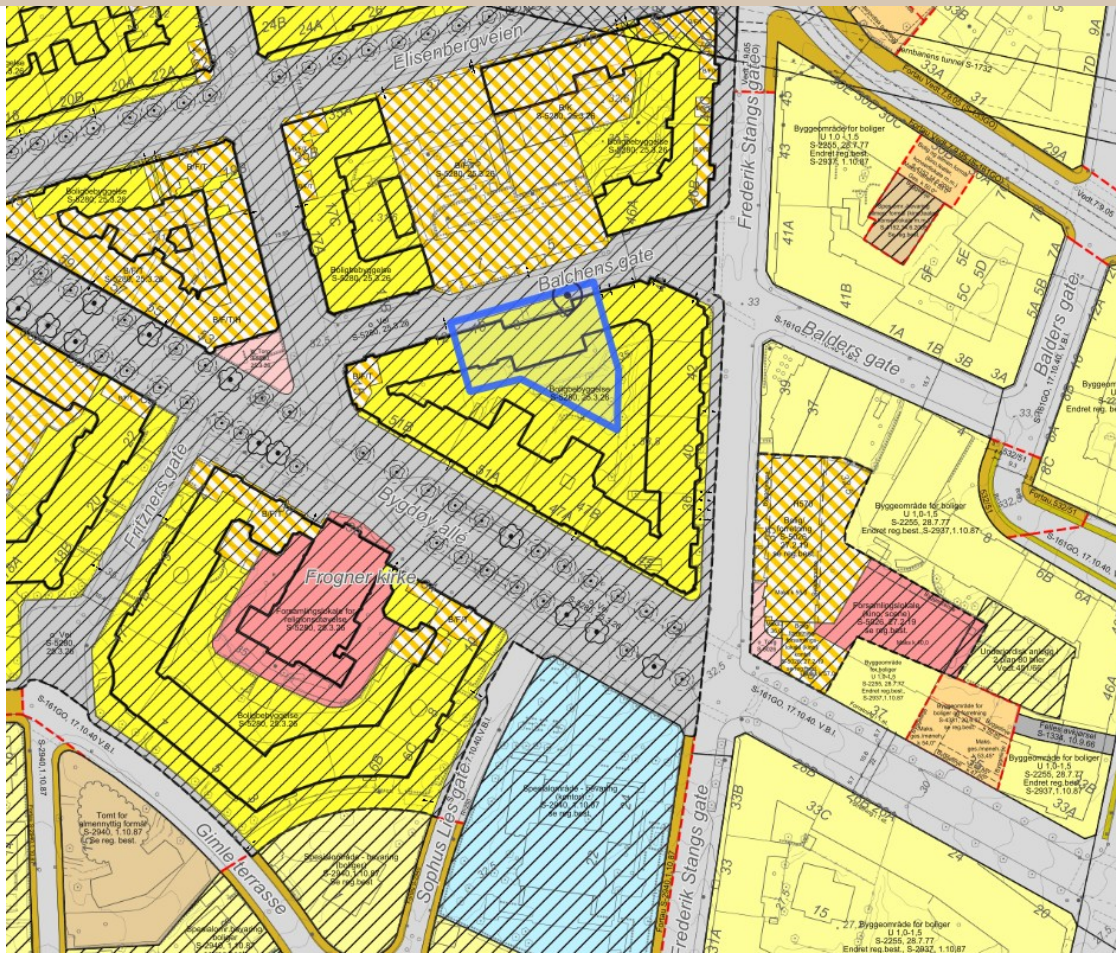
Eksisterende elementer i hensenningen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

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 HORNBERG	Tlf.	E-post. MARTINHORNBERG@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	Forsikringselskap og polisnr. IF SP471868.14.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisnr.	



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 WORLDIA 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

Før 0- Sign
Signatur

Sandberg
Regnskap as
Autorisert regnskapstiftelsesbyrå 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 AS Org 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



 BankID Signing
Christian Merch Andersen
2025-02-10

 BankID Signing
Miriam Teresa Conalino Ferraz
2025-02-11

 BankID Signing
Martin Tryving Hornburg
2025-02-13

Sameiet Balchensgate 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				
Dugnadsgbyr				
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 uteareasler	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 tjenestepensjonsordning.

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
Global 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 loftsboeder.

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 ødeleggelse, 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. Inkomne 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 containere 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

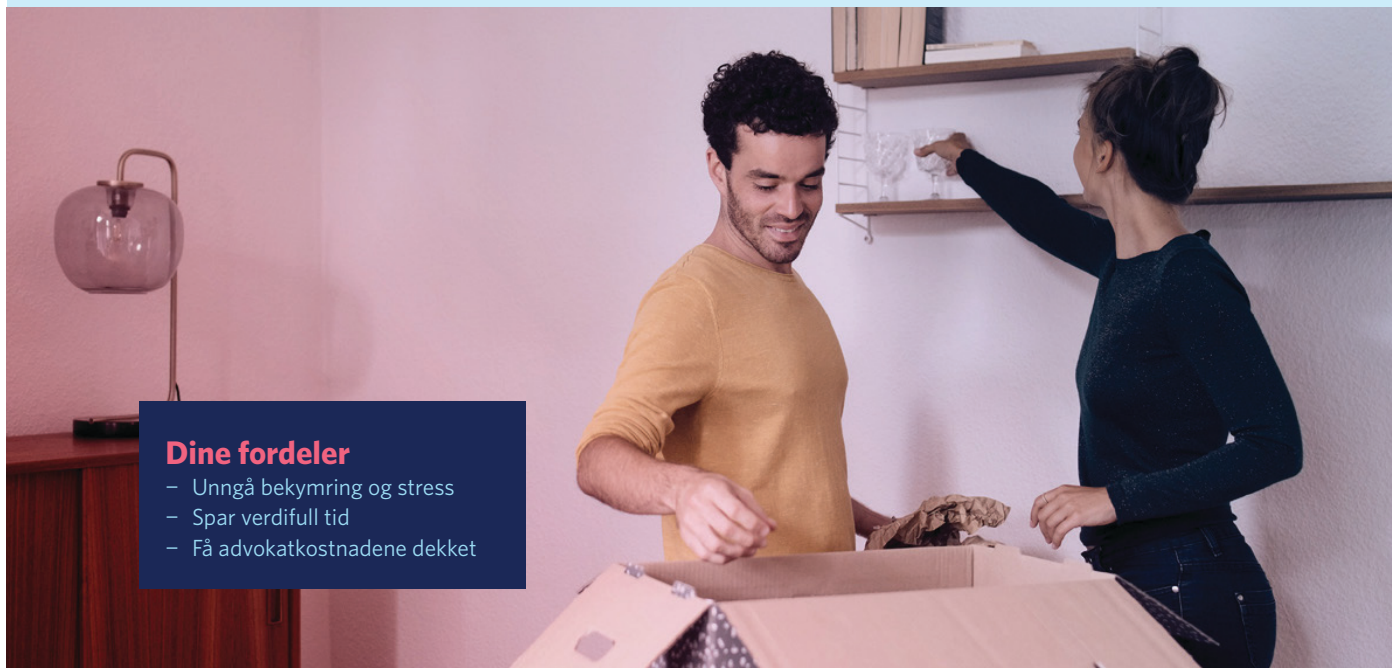
Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Jeanette Risberget Bertoia
Eiendomsmegler | Partner

jeanette.risberget@emera.no
+47 930 20 181

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Jeanette Risberget Bertoia
jeanette.risberget@emera.no
930 20 181

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING