Tilstandsrapport

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

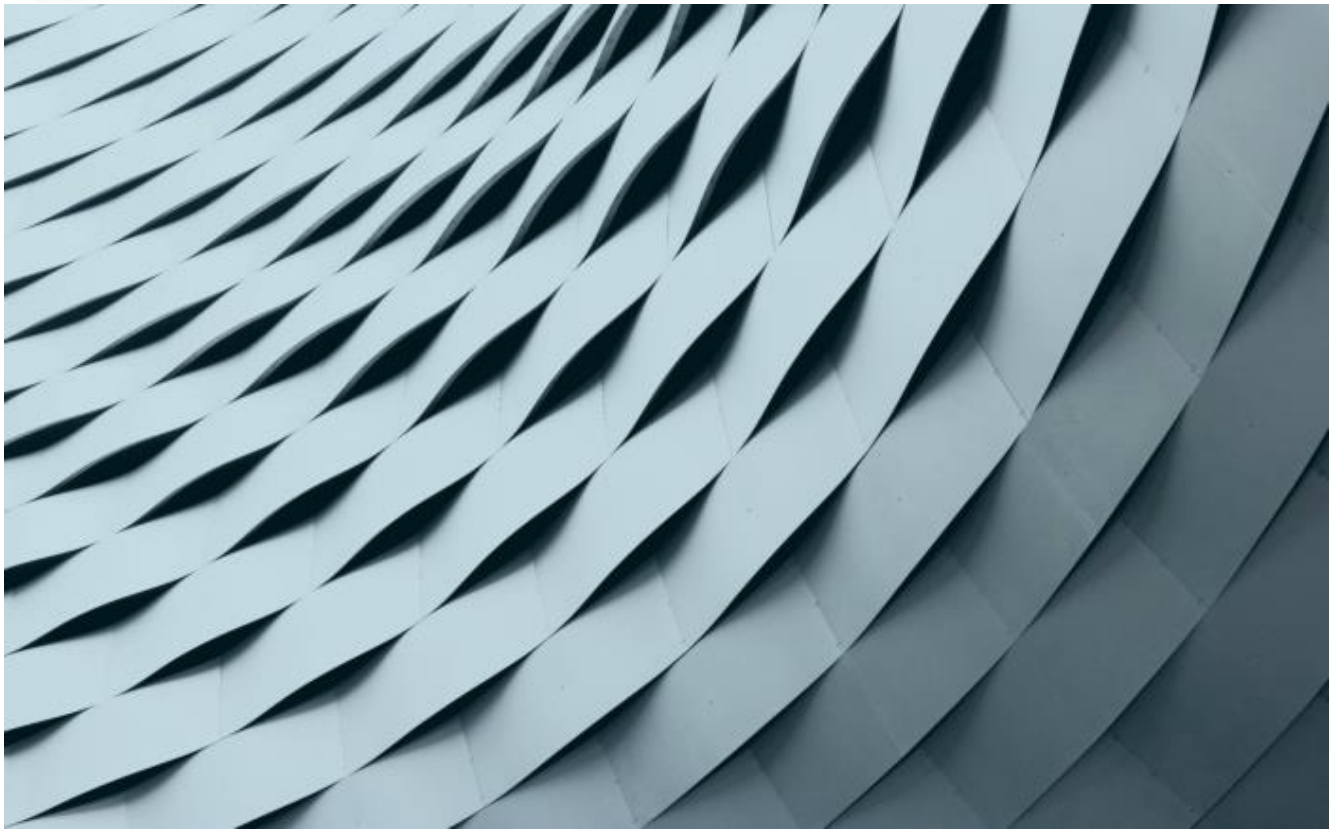
Selveierleilighet

Balders gate 22, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 16, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1682 **Referansenummer:** UT1777

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

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

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygningen ble bygget i 1936. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp alle overflater samt bad, toalettrom og kjøkken.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2,4 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,95 m.

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

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,59 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt/stein med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

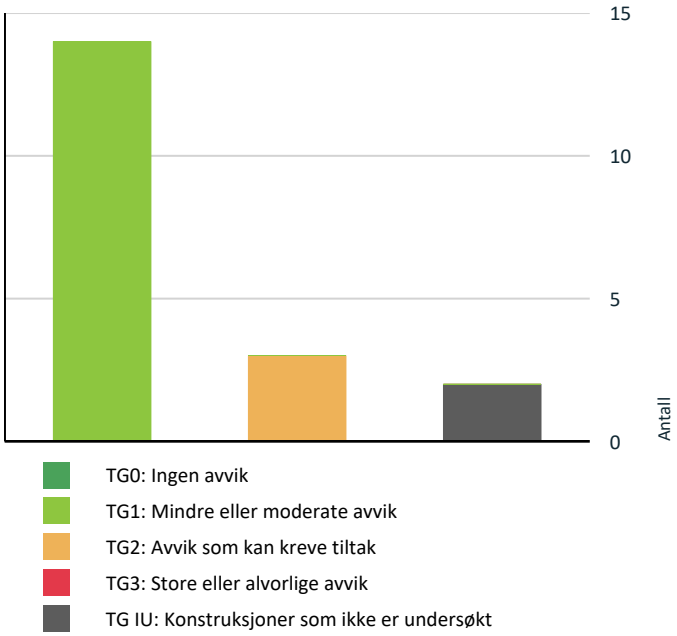
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering til rom/areal mot stue. Tidligere kjøkkenrom er etablert som soverom. Vegg mellom stue og arealet hvor kjøkken nå er etablert er fjernet. Tidligere matbod mellom/støtende til nytt kjøkkenareal er revet, og arealet inngår nå som del av kjøkkenet. Badet er opplyst/observert utvidet og tidligere kott/skap innlemmet. Tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene med navn.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesøkt, godkjent eller utført i henhold til gjeldende krav. Dette gjelder særlig riving av vegg/matbod og utvidelse av bad. Bygningssakkyndig har ikke vurdert lovlighet, bæreevne, brann-/lydkrav, ventilasjon eller tekniske føringer utover det som er visuelt tilgjengelig ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1936

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2,4 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,95 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,59 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

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.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt/stein med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp m/kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

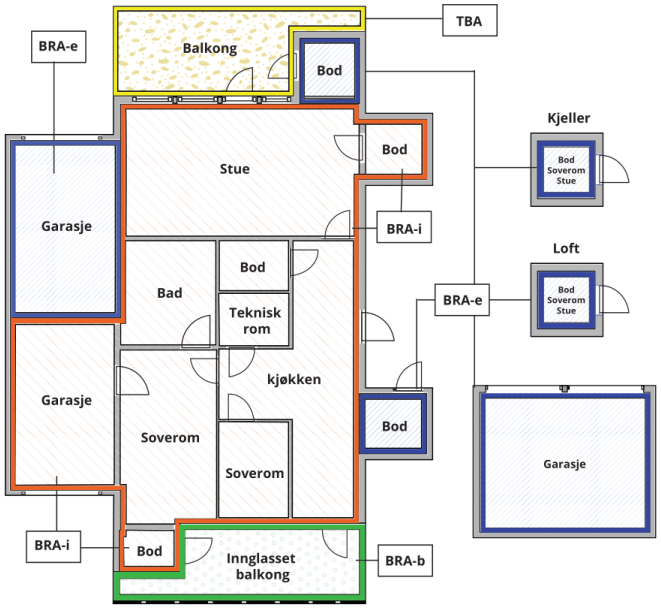
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	108			108	2
Kjeller		6		6	
SUM	**108**	**6**			**2**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 2,9 m² og ca. 3,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering til rom/areal mot stue. Tidligere kjøkkenrom er etablert som soverom. Vegg mellom stue og arealet hvor kjøkken nå er etablert er fjernet. Tidligere matbod mellom/støtende til nytt kjøkkenareal er revet, og arealet inngår nå som del av kjøkkenet. Badet er opplyst/observert utvidet og tidligere kott/skap innlemmet. Tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene med navn.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesøkt, godkjent eller utført i henhold til gjeldende krav. Dette gjelder særlig riving av vegg/matbod og utvidelse av bad. Bygningssakkyndig har ikke vurdert lovlighet, bæreevne, brann -/lydkrav, ventilasjon eller tekniske føringer utover det som er visuelt tilgjengelig ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Agnes Randi Mithassel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	16		7	1051 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Balders gate 22, 0263 OSLO

Hjemmelshaver
Agnes Randi Mithassel

Eierandel
486 / 8162

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85948178			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	
3	13.05.2026	
4	14.05.2026	
5	15.05.2026	
6	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse **Balders gate 22, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294867**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495161**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0202**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 112 kWh**

Balders gate 22, 0263 OSLO

Detaljering

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

Balders gate 22, 0263 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Emera No1 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Deres ref.: 01260032
Vår ref.: 629-1-07/9713
Dato: 07.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Baldersgate 20-22**
Organisasjonsnummer:	985253927
Gårds- og bruksnummer:	212 / 16
Seksjons-/andelsnummer:	07
Adresse:	Balders gt 22, 0263 OSLO
Eier/medeier:	Mithassel, Agnes Randi

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag lån	552.00
Felleskostnader	5 978.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 530.00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 73 943**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 9 555

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1516.08.99821
Rest lånebeløp:	1 183 479.24
Innfrielsedato:	15.08.2045
Rente type:	7.25%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1516.08.99821
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7.25%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 70 469.36**
Innfrielseslån:	15.08.2045

PRAKTISK INFORMASJON

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

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.05.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET BALDERSGATE 20/22

1. Generelt

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

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

2. Overdragelse og utleie av leiligheten

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

Sameierne har ansvar for at avløpsrør fra balkong holdes åpent.

4.Dyrehold

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

5. Personlige eiendeler

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

6. Skilting

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

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

7. Gasspeiser

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

8. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

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

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

Oslo, mars 2019

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BALDERSGATE 20 – 22

(sist endret i årsmøtet 21.03.2023)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Baldersgate 20 – 22.

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

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

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

*seksjon 18 og 19 ble sammenslått (Tinglyst 18.05.2021)

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Parkering

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

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

10.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

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

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

11.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

13. Inhabilitet

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

17. Revisjon

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

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Eierseksjonsloven

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

oooOOOooo

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Baldersgate 20-22 org.nr. 985253927

Møtedato:	tirsdag, 10. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Digitalt, på Teams
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
11 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 12 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: f8b65d33-fc75-4f28-a848-56c7f6dbf196

5. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

Valg:

Styreleder Trevor Andrews og styremedlem Marianne Stenberg har valgt å ikke stille til gjenvalg i år.

Christian Stenberg og Eirik Blakstad stiller til valg: Christian som styremedlem og Eirik som styreleder.

Siden Eirik stiller til valg, er det en varamedlem-posisjon som må fylles. Christian Stokke-Mikalsen sa seg villig til vervet.

Valgt ble:

Eirik Blakstad som styreleder for 2 år.

Christian Stenberg som styremedlem for 2 år.

Christian Stokke-Mikalsen som varamedlem for 2 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eirik Blakstad	På valg: 2028
Styremedlem:	Christian Stenberg	På valg: 2028
Styremedlem:	Trine Wold	På valg: 2027
Varamedlem:	Ida Mikkelsen	På valg: 2027
Varamedlem:	Christian Stokke-Mikalsen	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

Document ID: f8b65d33-fc75-4f28-a848-56c7f6dbf196

7. Innkomne saker

7.1. Endring vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Siden nær sagt alle har renovert bad foreslår styret å fjerne følgende avsnitt i punkt 5 i vedtektene:

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

Forslag til vedtak (krever 2/3 flertall):
Foreslåtte avsnitt i vedtektene foreslås fjernet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Forslag godkjent.

Møtet ble avsluttet klokken 17:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland	Navn: Eirik Blakstad

Document ID: f8b65d33-fc75-4f28-a848-56c7f6dbf196

ecit | Sign

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

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

SEALED

Document ID: f8b65d33-fc75-4f28-a848-56c7f6dbf196

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

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

2026-03-10 16:49:29 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - c80fd918-5f10-4440-8fd6-84ccec08a9f2

2026-03-12 06:01:32 UTC+00:00

Eirik Blakstad

bankID

NO BankID - 0edbe412-629b-48f4-b9d0-4e27616c4007

Document ID: f8b65d33-fc75-4f28-a848-56c7f6dbf196

Sameiet Baldersgate 20- 22

2025

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

Årsregnskap for Sameiet Baldersgate 20- 22

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 246 212	1 519 211	1 246 177	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 246 212**	**1 519 211**	**1 246 177**	**0**
Lønn og personalkostnader	2	34 230	34 230	34 230	0
Vaktmestertjeneste		46 203	46 769	51 500	0
Renhold		33 255	46 738	28 900	0
Kabel-TV/Bredbånd		61 380	111 314	66 960	0
Kommunale avgifter		281 690	259 384	293 400	0
Strøm og nettleie		23 028	24 416	27 100	0
Fjernvarme og fyring		360 409	475 973	457 600	0
Andre driftskostnader	3	7 676	185	1 100	0
Reparasjon og vedlikehold	3	1 514 859	281 206	120 000	0
Eksterne tjenester	3	53 823	52 627	53 400	0
Serviceavtaler	3	14 355	13 539	15 000	0
Forsikringer		154 558	122 981	128 200	0
Andre kostnader	3	25 891	15 316	17 100	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 611 356**	**1 484 680**	**1 294 490**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 365 144**	**34 531**	**-48 313**	**0**
DRIFTSRESULTAT:		**-1 365 144**	**34 531**	**-48 313**	**0**
Finansinntekter		13 713	12 003	13 000	0
Finanskostnader		36 805	0	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-23 092**	**12 003**	**13 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 388 236**	**46 534**	**-35 313**	**0**
Resultat		**-1 388 236**	**46 534**	**-35 313**	**0**
Overført annen egenkapital		**-1 388 236**	**46 534**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-1 388 236**	**46 534**	**0**	**0**

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

Balanse

Sameiet Baldersgate 20- 22

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		11 105	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 445	2 304
Sum fordringer		**13 550**	**2 304**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	149 084	364 916
SUM OMLØPSMIDLER		**162 634**	**367 220**
SUM EIENDELER		**162 634**	**367 220**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-1 088 706	299 529
Sum opptjent egenkapital		**-1 088 706**	**299 529**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 088 706**	**299 529**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 193 115	0
Sum annen langsiktig gjeld		**1 193 115**	**0**
Leverandørgjeld		175	5 860
Annen kortsiktig gjeld		58 050	61 831
Sum kortsiktig gjeld		**58 225**	**67 691**
SUM GJELD		**1 251 340**	**67 691**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 634**	**367 220**

OSLO, /
Styret for Sameiet Baldersgate 20- 22

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

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 210 212
Leieinntekter − leie bod	36 000
Sum driftsinntekter	**1 246 212**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Brannslukningsapparat, malingutstyr, navneskilt	4 017
Leie container	3 659
Sum andre driftskostnader	**7 676**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Balkong prosjekt - Karlsen & Nordseth Entreprenør AS	1 456 828
Skifte av lamper - Brudevold Elektro AS	44 250
Hentet og montert nytt vindu − Driftshjelp AS	4 909
Justert ny lukker, hevet dør - AS Servicesentralen Lås Og Nøkkel	3 550
Maling utstyr	3 548
Tetting av rottehull - Driftshjelp AS	946
Utrykning varme feilsøking	828
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 514 859**

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	8 300
Forretningsførsel og regnskap	36 185
Ligningsoppgaver	5 525
Annen fremmed tjeneste	3 813
Sum eksterne tjenester	**53 823**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr	14 355
Sum serviceavtaler	**14 355**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	6 000
Kontingent	2 200
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	14 625
Bank- og kortgebyrer	3 031
Tap på fordringer	35
Sum andre kostnader	**25 891**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	149 084
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**149 084**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

Note 5 Negativ genkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	299 529
Årsresultat	-1 388 236
Saldo 31.12	**-1 088 706**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Nytt lån 02.09.2025	1 200 000
Nedbetalt i år	6 885
Restsaldo per 31.12.	**-1 193 115**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2045
Renter: 7,25

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 193 115 til kredittinstitusjoner, derav kr. 982 030 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

2026-02-19 07:44:08 UTC+00:00

TRINE WOLD

bankID

NO BankID - 904ca3e5-6dfe-44fd-854c-f97727abfee4

2026-02-23 07:05:21 UTC+00:00

Trevor Paul Andrews

bankID

NO BankID - 32d8a9a9-6cee-4275-98c1-24d99bd23a1e

2026-02-26 06:37:27 UTC+00:00

Marianne J Mette Stenberg

bankID

NO BankID - c13ebb90-ee39-4204-8dfa-74a902ff2af7

Document ID: 0b521795-d732-41a1-987a-691f1184cdfb

1

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse.
11 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 1555/35 * OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

Ferdig attestert 19/10-1939

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasjer

på matr.-nr. 20-22 Balders gate

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

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

Oslo den 0.aug.1935.

V

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

Opm.sjefen jr. nr. Mottatt 30. AUG. 1935

Sendes hr. reguleringsschefen.
Grensen for nr. 20 Balders gate og for gl. nr. 22 Balders gate, som nu heter matr. nr. 6 Lille Frøen alle er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 2.

Oslo 5/9-1935
Eckersberg
Ass.

E. Lund

Til kl. 24/36 bruger og bygn. av hele og bibehelsebrukbare bygget i Hobøyn bo- mulet at veg "Rv 16" mot Hobøyen nødvendig da den er nedlåt med hele vegens bredde og vegen har midtås- eller dobbeltmur; de- skyldtjuv mot ogsa mulighet. Før- ovrigt henvises til det tidligere med hensyn anført paa tegningen.

Mottatt 24/2 36 Oslo 14/2 36

G. Pettersen

Bf. 79/80

Til kl. 79/8, bruger av midlertidig gater som 4. etasje, intet vesentlig at bemerke.

Oslo 4/3 36.

Medd. 4/3-36. G. Pettersen

gulvbarande. Forøvrigt henvises til det lagte rude blatt anført paa tegningen.

Oslo 11/12 35

Meddelt 12/12-35

Y. Pettersen

St. 55/57 (beregn.)

Til kl. 55/57, beregn. og tegn. av gulv over kjøkkenhage, kundskjellet som bestemt samt sikkerhet for at det lagte rude blatt anført vare forfølges.

Oslo 2/1 36

meddelt 3/1-36

Y. Pettersen

St 70/72.

Til kl. 70/72, beregn. og tegn. av gulv over 1. og 2. etasje henvises at den lagte rimsende beregning og detaljtegning av bæringer skal skeledes. Forøvrigt vises det lagte rude blatt anført paa tegninger forfølges.

Oslo 23/1 36.

meddelt 24/1-36

Y. Pettersen

St 74/77

Til kl. 76/77 tegning av gulv over 3. etasje, vistes vennligst at benevnte ytterrom skal ha samme gulvbelegg som blatt paa tegningen.

Oslo 30/1 36

meddl. 31/1-36.

Y. Pettersen

1935

Brann

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m/garasje.

på matr.-nr. 20-22 Dalsbo gate.

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

D. 19/2

Til bl. 19/21, bevgn. og tegn. av fundamentplan innkr. vanskelig at dimensjonene kan settes på tegningen.

Oslo 31/10 35
H. Pettersen

meddelt 21/11 35

Bf. 34/26
" 38/40

Til bl. 38/40 bevgn. og tegn. av gulv over kjellerrom, samt av grunnmurdimensjonene bemerkes at der ved grunnmur mindre enn 160 kg/qm belastning på gulvene kan leveres. Rib. R. 11 samt at ~~den nye dragen vil bevirke Rissmurene~~ nagle der virker som drager ved dekkets nederste del, som er de opbårede ~~dragers~~ enkelt dragers-murene. Som påført i dragen og skal være anvendes 8" murer. Pilarer ved garasjeporten og alle åpninger i veggene ved fundamentet. Hvis ventilasjonspipene kombineres anvendt som

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

Oslo brandvesen den 29. juni 1936.

B. Hagen.

Tilbakesendes Hr Brandchefen.

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

Oslo den 30-6-36

Karl Johannessen

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

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

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

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

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

Aamot og stadsfysikus forlot møtet efter behandling av sak 15.

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

Til behandling forelå:

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

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

Enstemmig beslutning:

Dispensasjon fra byggereglenes § 5 anbefales meddelt.

Utskriftens riktighet bekreftes
Oslo reguleringsråd
O. Myhre
sekretær

Bl. 2. 1000. X. 35.

Utskrift

av Oslo bygningsråds forhandlingsprotokoll.

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

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

Politiadjutanten hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:

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

Enstemmig besluttet:

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

Bekreftes:

J. & N. — VIII. 1935 — 500.

Ad matr.nr. 20/22 Balders gt.

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

Oslo, bygningschefens kontor, 15. oktbr.1936.

Ber. chefen [illegible]

16. OKT. 1936

HH/B

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

Forelegges reguleringsrådet.

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

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

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes § 5 anbefales meddelt.

Oslo reguleringsvesen den 17.oktober 1936.

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

OH/GL.

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

Oversendes herr rådmannen for VI avdeling.

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

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

Oslo reguleringsvesen, den 23. oktober 1936.

Fra

Bygningschefen i Oslo

Bygn.J.nr. 1555/35

Baldersgt. 20/22.

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

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

Oslo, den 2. oktober 1936.

GM/VW.

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

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd den 10. oktober 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens 1. nr.
12 OKT. 1936

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

Bygn.J.nr. 1555/1935.

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

Helserådet anbefaler andragendet.

Der innstilles:

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

Oslo den 13de oktober 1936.

14/10.36.

Bl. 12. IV. 36. 1000.

Utskrift

av Oslo bygningsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 36 den 17. juni var bygningsrådet samlet.

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

Politiadjutanten og ingeniør Gunderseen hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:

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

Enstemmig besluttet:

Unntagelse fra byggereglenes § 2 anbefales.

Bekreftes:

J. & N. — VIII. 1935 — 500.

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

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

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

Schwingel forlot mötet efter behandling av sak 31.

Til behandling forelå:

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

Andragende om dispensasjon fra byggereglenes paragraf 2.

Enstemmig beslutning:

Undtagelse fra byggereglenes paragraf 2 anbefales meddelt.

Utskriftens riktighet bekreftes
Oslo reguleringsråd
[illegible]
sekretær

Bl. 2. 1000. X. 35.

1 - 2

RÅDMANNEN FOR 6. AVDELING
6 Ld 113.

Tilbakesendes med bilag hr. rådmannen for VI avdeling.

I formannskapets møte den 22. ds. besluttedes:

Rådmannens innstilling bifalles.

Oslo formannskap den 23. juli 1936.

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

OH/GL.

Reguleringssjefen
mott 27. JUL. 1936

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

Oversendes herr bygningschefen.

Oslo reguleringsvesen, den 27. juli 1936.

Bygningschefen
28 JUL. 1936

Vedlegges tillikemed bilag bygningsanmeldelsen.

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

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

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

1

Oslo Byggesaksarkiv
Saksnr. 1507 /1936

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

4

Oslo formannskap.

Balders gate 20/22.
Dispensasjon fra byggeregler.

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

Bygningsrådet har i möte den 17. juni 1936 e n s t e m m i g fattet följende beslutning:

"Undtagelse fra byggereglenes §2 anbefales."

Reguleringsrådet har i möte den 2. juli 1936 e n s t e m m i g fattet följende beslutning:

"Undtagelse fra byggereglenes §2 anbefales meddelt."

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

./. Sakens dokumenter vedligger.

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

Bl. 1. I. 36. 4000

2

Ad matr.nr. 20/22 Balders gt.

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

Oslo, bygningschefens kontor, 18. juni 1936.

A. Nielsen

Reg. chefen 19. JUN.
mott 19. JUN. 1936

HH/B

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

Forelegges reguleringsrådet.

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

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes § 2 anbefales meddelt.

Oslo reguleringsvesen den 20/6 1936.

IB/GL.

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

OSLO. RÅDH
1973
113

Oversendes herr rådmannen for VI avdeling.

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

Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll följer vedlagt.

Oslo reguleringsvesenden 3. juli 1936.

Fra

Bygningschefen i Oslo

1555/1935

Baldersgate 20/22.

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

V/MS.
Jnr. 1555/1935.

Ad: 20/22 Baldersgate.

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

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

Oslo den 10. juni 1936.

Ad: matr.nr. 20/22 Baldersgt.

J.nr. 1555/1935.

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

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

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

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes §2 anbefales.

Oslo, den 17. juni 1936.

1 — 12/6 - 36

Bl. 12. IV. 36. 1000.

beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt."

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes §§ 2 og 5 anbefales meddelt.

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

Oslo reguleringsvesen den 29/10 1935.

OH/B

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

Oversendes med bilag herr rådmannen for 2. avdeling.

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

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

Utskrifter av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll vedrørende begge beslutninger vedlegges.

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

Oslo reguleringsvesen den 13/11 1935.

FRA

BYGNINGSCHEFEN I OSLO

1/SJJ/35

1

Balders gate 20-22

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

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

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

oversendes med bilag og utskrift av bygningsrådets forhandlingsprotokoll Oslo reguleringsråd.

Oslo den 25de oktober 1935.

Reg. chefen jr. nr. Balders 20-22

28. OCT. 1935

HH/B

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

Foreleggges reguleringsrådet.

De på strøket hvilende byggeregler bestemmer i

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

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

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

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

1

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

Oslo brandvesen den 14.september 1935.

D. Fagen.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 19.september 1935.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 20 SEP. 1935

J. Mehlum

Byråsjef.

Akt. anm.

B 2/3

4

Fra
Bygningschefen i Oslo

V.D.

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

1

Våningshus m. garasjer.
Matr.nr.20-22 Balders gate.

A/13 Duplikat.

Oversendes hr. Brandchefen.

Oslo, den 9de september 1935

Skulaqvus.

Os. 495/35
Brand

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

Oversendes Oslo brandstyre.

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

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Oslo 24/6-36

Inspkt. jnr. 1555/1935

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 005919 25 JUN 1936
RØR EGGERAVD.

Til

Oslo vann- og kloakkvesen.

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

Adolfsen

J. nr. 5919 1936
Matr. nr. 20-22 Baldersgate
Vedkommendes kgl. bygningsinspektorat i Vestre distrikt.
Vedlegg: Arbeidet er nødtørftig og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 18 1 1937
Sirket Bompladsgaten

Bygn. chefen
19 JAN 1937

Th. Stenersen

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 35 den 23. juli var reguleringsrådet samlet til møte.

Av medlemmene møtte d'hrr.: rådmannen v/ sekretær Eika, reguleringssjefen, veichefen v/ avd. ing. Sandved, stadsfysikus v/ dr. Strøm, bygartneren v. arkitekt Strøm, bygningschefen v/ insp. Dedekam Messel, Kr. Aamot.

Tilstede var borgermesteren v/ sekretær Paulsen.

Til behandling forelå:

Sak nr.: 3B - Lille Frøgner alle 6-8 m.v. (Herunder Balders gt. 20-32)

Grunneiernes bemerkninger til bebyggelsesplan utlagt til offentlig eftersyn i.h.t. reguleringsrådets beslutning av 13/6 1935.

Enstemmig beslutning:

Dispensasjon fra byggereglenes § 3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel med murliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak samt innredet for beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt.

Bygningslovens bestemmelser i § 75-76 om bygningenes høide og avstand fra nabogrense forutsettes overholdt.

Utskriftens riktighet attestes

Oslo reguleringsråd

sekretær

Skjema nr. 2 - desember '35 - 1000 - O.F.A.

Utskrift

av

Oslo reguleringsråds forhandlingsprotokoll.

År 19 35 den 12. novbr. var reguleringsrådet samlet til møte.

Av medlemmene møtte d'hrr.: rådmannen, reguleringssjefen, bygningssjefen, veisjefen, Randolf Arnesen, Johan Schwingel, Kr. Aaamot, stadsfysikus.

Aamot innfant sig først under behandling av sak 12.

Stadsfysikus forlot møtet efter behandling av sak 20

Arnesen " " " " " 21

Som vidare var tilstede bygartneren

Til behandling forelå:

Sak nr.: 13 - Balders gate 20 - 22

Andragende om dispensasjon fra byggereglenes

§ 2 fordi garasjen ikke er dekket av forhuset

§ 5 fordi der i kjeller foruten leilighet for vaktmester innredes 4 enkeltrum.

Enstemmig beslutning:

Andragendet anbefales.

Utskriftens riktighet bekreftes
Oslo reguleringsråd
O. Hjeen
sekretær

Skjema nr. 2 - desbr. 35 - 1000 - O.F.A.

4

Sendes med bilag hr. bygningschefen til underretning og videre forføining. Reguleringschefen bes underrettet.
Gjenpart av min innstilling av 15/11 med påtegninger vedlegges.
Oslo rådmannen for 2den avd. 4/12 19 35.

J. Jørgensen

Bygningskontoret 1935
mottatt: 5 DEC. 1935

Anerkjennes.

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

Oslo, bygningschefens kontor, den 20-12-1935.
FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Ø. Thingstad

A. Christiansen.

Oversendes med bilag hr. Reguleringschefen til underretning og tilbakesendelse i nenhold til Rådmannens foranstående påtegning.

Oslo, bygningschefens kontor, den 20-12-1935.
FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Ø. Thingstad

A. Christiansen.

V

Baldersgt. 20/22

CH/B

Baldersgt. 20/22
Bygn.chefens eksp. av 20/12 35.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Oslo reguleringsvesen den 21. desember 1935.

Bygningschefen
23 DEC. 1935

Sendt avsn.

3

67Ld 113

GH/VW.

Ad: 20/22 Baldersgate, jnr. 1638/35.

Sendes tilbake til herr rådmannen for II. avdeling.

Helserådet har ved beslutning av 27/9 d.å. anbefalt undtagelse fra bygningslovens § 104^{8} for 1 vaktmesterleilighet og 4 enkeltrum i underetasjen som vist på medfølgende planer.

Oslo helseråd den 27. november 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

LH/RH. J.nr. 67Ld/1935.
113

20-22 Balders gate. Undtagelse fra bygn.lovens § 104.8.
Helserådets påtegning av 27/11/1935.

Sendes pånytt det ærede formannskap under henvisning til helserådets foranstående beslutning av 27. september sistleden.

Oslo, rådmannen for 2nen avdeling den 29 november 1935.

OSLO FORMANNSKAP
Saksnr. 2353 D 1935

I. Jansen

Tilbakesendes med bilag hr. rådmannen for II avdeling.

Ved sakens behandling i möte 4. ds. besluttet formannskapet ikke å anbefale at der meddeles dispensasjon utenfor bygningslovens og byggereglenes ramme.

Oslo formannskap, 5. desember 1935.

Bryn Nilsen

viceordförer

T. Haslan

Utskrift

av Oslo bygningsråds forhandlingsprotokoll.

År 1935 den 9de oktober var bygningsrådet samlet.

Av medlemmer møtte d'herr.

Rådmannen, arkitekt Messell for bygningssjefen, politiadjutanten, reguleringssjefen, brandsjefen, murm. Andresen, ingeniør Gundersen, stadsfysikus, arkitekt Bang.

D'herr. Johs. Ringen og Torp hadde meldt forfall.

Til behandling forelå:

Sak nr. 9. Vaningshus på matr.nr. 20/22 Balders gate.

Enstemmig besluttet:

"Undtagelse fra byggereglenes §§ 2,3 og 5 anbefales."

Bekreftes:

Aall

J. & N. – XI. 1951. – 1000.

meddeler den søkte dispensasjon.

./. Sakens dokumenter vedligger.

Oslo, rådmannen for 2nen avdeling den 15 november 1935.

P. Barroe

A. Gundersen

Tilbakesendes med bilag hr. rådmannen for II avdeling med anmodning om å innhente helserådets uttalelse.

Oslo formannskap, 22. november 1935.

Sigurd Nilsen

viceordfører

T. Haukaas

Sendes med bilag Gr. Helsrud
til uttalelse ~~efterretning~~ og tilbakesendelse ~~gjennem~~

Oslo, Rådmannen for 2nen avd. 23/11 1935

A. Aasen

Inn 5- DEC. 1935

OSLO KOMMUNE
RÅDMANNEN, II AVDELING
TEKNISKE SAKER
AKERSGT. 55
TELEFON 13060

1

OSLO FORMANNSKAP
Bak.nr. 2703 /1935

AH/RH. J.nr. 67Ld/1935.
115

A

Bygn... 1507/35
mott... 5-DEC...

O s l o f o r m a n n s k a p.

20-22 Balders gate.

For ströket omkring 20-22 Balders gate har magistrat og formannskap den 6/11-1907 og 22/11-1911 bestemt följende byggeregler:

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

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

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

Der sökes om dispensasjon fra disse bestemmelser.

I möte den 23. juli sistleden har reguleringsrådet fattet sådan enstemmig beslutning:

"Dispensasjon fra byggereglenes §3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel med murliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak samt innredet for beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt."

Ansökningen om dispensasjon fra §2 fordi garasje ikke er dekket av forhuset og §5 fordi der i kjeller foruten leilighet for vaktmester innredes 4 enkelte rum blev enstemmig anbefalt i reguleringsrådets möte den 12. ds.

Bygningsrådet har fattet sådan enstemmig beslutning:

"Undtagelse fra byggereglenes §§ 2,3,og 5 anbefales."

Jeg slutter mig hertil og anbefaler at formannskapet

Oslo Parkvesen
Ank 15 DEC 1938
Sakspr. 56

26

Overrendes hr bygningsinspektøren til uttalelse
i anl. til 110. Kan f. att. utstedes?

Oslo 14/12-38

for inspektør.

BS./VR.

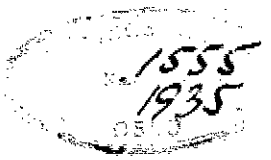
20/22 Balders gate.
Byggem.v. 14/12-38.

Tilbakesendes med bilag hr.bygningsinspektøren for vestre distrikt, idet meddeles at vi i henhold til vedlegte erklæring blad 110 intet her å bemerke til at ferdigattest utstedes.

Oslo parkvesen den 16. desember 1938.

Bygn.[illegible]
mottatt 17 DEC [illegible]

25



Ekspedisjons-Dokument 7.

angående Våningshus.

på matr.nr. 20/22 Balders gate.

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

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning kjellerleilighet hvorved tiltrenges undtagelse fra § 104 8.

Helserådet anbefaler undtagelse.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens § 104 8 meddeles på de av helserådet nevnte betingelser.

Oslo den 8de februar 1938.

A. Skilland

11. 9/2-38.

L. Gravdahl

Byggningsrådet kan i møte 9. febr. 1938 behandlet som uprinsipielt.
I henhold herfor godkjennes tilbygningen under bl. 108-109. Meddeles.

Oslo 10. febr. 1938.

A. Skilland

Meddelt 10/2-38

L. Gravdahl

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

24

Oslo helseråd innk. bl. 108-109.

Oslo 21. jan. 1938. L. Strandum

1515/35

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ad: bl. 108.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 8 anbefales innvilget.

Man henholder sig forøvrig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 3. februar 1938.

4-FEB 1938

V.d. innk. bl. 108-109.

Oslo 4. febr. 1938. L. Strandum

Vil bl. 108-109 henvises.
Rommene er tidligere godkjent som kontorer man skal nå betegnes som oppholdsrom.
Ønsker forutsetning av at innklagelse på § 104,8 (vedtektene) fordi bakgavl på bygningens bakside ligger høiere enn tilstøtende gårdsrom meddeles innskilles bl. 108-109 til godkjennelse
Ep. sendes samtl. bl. 100 og 101.

5/2-38

23.

Overrendes helserådet med forespørgsel om der har noe å bemerke til kantstensnedringen

27/3-37

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate.

Sendes til herr bygningsinspektøren.

Det er ikke vedlagt tinglyst erklæring.

Forøvrig intet å bemerke.

Oslo helseråd den 5. april 1937.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 7-APR 1937

Efter bemyndigelse

Bl. 96/106 Transp. terrelsbeg.

* OSLO *
15/5
PARKVESEN

14/4 [illegible] Bygn. av fgl. vill. ang. konfirer.

Overrendes her byggesaken med forespørgsel om da nu har noe å bemerke til forholdet

11/9-37

ES./VP.

20-22 Balders gate.
Bygn.v. 11/9-37.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektøren for vestre distrikt.

Forhagen ligger langs fortau 10-15 cm. for høit.

Forholdet mot nr.18 er ikke bragt i orden.

Oslo parkvesen den 24. september 1937.

Meddelt 27/9-37

Bl. 118/109

22

Overrundes Oslo brandvesen innledning ferdigbe-
siktigelse av garasje.

Oslo 5. oktober 1936. 2576/31

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 10. oktober 1936
for brandsjefen

Byg...
mottatt: 10 OKT. 1936

Overrundes Oslo kretsnås innledning ferdigbesiktigelse
av garasje.

Oslo 12. oktober 1936.

R 93/35 Vedl. fra byggesak (innvilget)

Underskrevne fra byggeloglovens § 5 for innredning av kontoret i
underetasjen en rett innvilget. Tilleggsanmeldelsen bl. 88-89
kan da godkjennes.

16/11-36

Bygn.inspr. innvil tillatelse og anmeldelse.
Oslo 17/11-36.

Anmeldt 18/11-36.

V.D. 1935 21

Ekspedisjons-Dokument 6

angående

på matr.nr. 20 - 22 Balders gate

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

OSLO 1935 PARKVESEN

Oversendes hr. bygartneren med forespørsel om forholdene er tilfredsstillende utført.
26/9 36

ES./VP.

Balders gate 20 -22.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektören for vestre distrikt.

Forstöttningsmuren mot garagen samt partiet mellem bygningens gavl og nabogrensen mot syd er ikke istandsatt overensstemmende med den av bygningsrådet godkjente plan.

Ellers intet å bemerke.

Oslo parkvesen den 1. oktober 1936.

2-OKT. 1936

5/10. 36. Ing. Ring tilskr.

20

V. d. i anl. bl. 88/92.

Oslo 7/8-36

B. Skeltvedt

Foranledning bl. 88/89 bemerkes:

1. Der tiltrædes undtagelser fra byggereglenes § 5 for innredning av kontor foruten portnerbolig i nr. 20 og for innredning av kontorer i nr. 22.

(2. Forøvrig anbefales anmeldelsen på de av teknisk art nevnte betingelser.)

Oslo 18. aug. 1936. E. Pryntsen

v. bem.

Ad: matr.nr. 20/22 Baldersgt.

J.nr. 1555/1935.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra byggereglenes §5 for innredning av kontor foruten portnerbolig i nr. 20 og for innredning av kontorer i nr. 22.

Helserådet anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra byggereglenes §5 anbefales.

Oslo, den 25. august 1936.

11 26/8-36

Bygn.rådet har i møte 26/8 d. behandlet som innstillet.
Meddelt i anl.bl. 88-89.

Oslo 27/8-36.

Meddl. 27/8-36.

19

Ad: matr. nr. 20/22 Baldersgt. Jnr. 551/36.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo helseråd, den 9 juli 1936.
~~På byr. bemyndigelse.~~

Mott. 10 JUL 1936

Tilbakesendes Oslo brandvesen jævnl. forebyggende kontroll.
Oslo 10. juli 1936. Oslo Brandvesen
v. kom.

OSLO 17/7 36 BRANDVESEN

Byg. chefens Jnr.: Mottatt: 17 JUL. 1936

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 17 juli 1936
E. Jagen.

R 88/89

Oslo helseråd i anl. bl. 88/89.
Ø 4/8-36
L. Skilland

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate, jnr. 1675/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ad: bl. 88-89.

Anmeldelsen anbefales i henhold til bygningslovens bestemmelser og forskrifter. Der må innredes garderobeskap for kontorpersonalet, samt være adgang til vann, vask og W.C. rum.

Oslo helseråd den 7. august 1936.

Byggn. chefens Jnr.: 7-AUG. 1936

Efter bemyndigelse
Arch. Hans

Bf. 90/92 ~~Dispt.~~ disp. fra byggereg. §2.

18

H.S.
B.S. 265/36. Baldersgate 20-22.

Oversendes Oslo brandstyre.

Andragendet bl.85-87 gjeller fritagelse for pkt. 13 i brandstyrets betingelser av 19/9-1935 idet vegger i kjellerboder önskes utfört av tre.

Da bodene er anordnet i grupper hver omgitt av ildfaste vegger, likesom den tidligere lekestue for barn i underetasjen er slöifet, anbefales andragendet.

Oslo brandvesen den 13. juni 1936.

For brandchefen

Bygn. chefens j.
mottatt: 20 JUN 1936

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Andragendet anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 18. juni 1936.

For formannen

Forhaven bl. 84 anbefales godkjent under henvisning til bygningsrevisors påtegning.
Andragendet bl. 85-87 anbefales imøtekjent under henvisning til brandchefens foranstående påtegning.
20/6 36

Bygn.insp. innst. tiltrer og meddeles.
Oslo 22/6.36.

Meddelt 20/6 36

Oversendes herved i anl. fordi beregningene
24/6.36

17

N.d. 1555/35.

Ekspedisjons-Dokument S.

angående .....

på matr.nr. 20-22 Balders gt.

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

Overrendes hr. bygningsinn. i anl. bl. 84.

Oslo 4/6-36.

Ekmagnus

ES./VP.

20 - 22 Balders gate.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningschefen, idet meddeles at vi anbefaler anmeldelsen godkjent overensstemmende med de tilfølelser som fremgår av skissen, blad 84.

Oslo parkvesen den 9. juni 1936.

p.b. bygningsinnspektøren

A. Mørch

10 JUN. 1936 1553/35

D85/87

V.d.i anl. bl. 84

Oslo 11/6-36

Ekmagnus.

OSLO 265/36 Brandvesenet

Overrendes hr. branddirektøren i anl. bl. 85-87.

11/6-36

Ekmagnus

16

Tilbakesendes hr. bygn. chefen.
I anledn. bl. 78 skulde vedr nu til
bygn. inspektørens fornærmende påtegn.

Oslo 17/2 36.
H. Gilhuus

Bygn. insp. innst. tilbres og meddeles.
Oslo 19/2 36.
Meddelt 21/2 36.
Overdelegasjonen
ebem

v/ bl. 79/80 forelegg.
v " 81 Anb. pun. vinn. fastkjøll.
" 82/84

Overrundes Oslo helseråd i anl. bl. 81 og 82-84
Oslo 27/5 36.

GM/VW.

Ad: 20/22 Baldersgate, jnr. 1052/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104 8 anbefales fremdeles ikke innvilget."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 29. mai 1936.

Efter bemyndigelse

29 MAJ 1936

Helserådets påtegning meddelt.
Oslo 30/5 36.
Meddelt 2/6 36

15

Sverredes Oslo helseråd i anl bl 50-52.

Oslo 28/1-36.

Ekmanius

GM/VW.

Ad: 20-22 Baldersgate, jnr. 116/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ad: bl. 50-52.

Anmeldelsen anbefales idet man forbeholder sig adgang til å skride inn hvis der opstår sanitære ulemper. Murpartiet ved innkastlukene må gis vaskbar overflate.

Oslo helseråd den 30. januar 1936.

Efter bemyndigelse

Aub Grimm

1-FEB 1936

2. 22

HM

V.d.i anl. bl 50-52.

Oslo 1/2-36.

Ekmanius

Tilleggsanmeldelsen bl 50-52 innstilles til godkjennelse på de av brannvesen og helseråd nevnte betingelser.

Over øverste innkastlåke må og opp over tak må også nedkastsjakten utføres med 12 cm vanger.

Til bl. 78 bemerkes: De anmeldte isolasjoner anbefales godkjent når den under tilsynets approbasjonsskrivelse legges dobbelt tykk bæsmelle. Dem anvendte gulllengden må være 7 cm tykk.

8/2-36

Arbeidsinspektøren

T. K. i anl bl 78.

Oslo 10/2-36.

Ekmanius

14

påtegning av 10/10-36 og bygningsdirens skrivelse av 10/10-35 punkt 11.

21/1-36

16-22/1.36

Bygn. rådet har i møte 22.de d. besluttet:
"Ansk. fra byggegrense anbefales ikke for overbygningen til garasjen."
Videre bemerkes:
Bygn. inesp. innstilling.
Meddeles.

Meddelt 23/1-36. Oslo 23/1.36.

Overrundes hr. brandsjefen i anl. bl. 50-52.

Oslo 23/1.36.

OSLO 209 36 BRANDVESEN

H.S.
209/36. Baldersgate 20 -22.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen bl.50-52 anbefales på flg. betingelser:

1. Söppelrummene må ikke gis åpning mot trapperum. (Brandstyrets betingelser.pkt. 8.)
2. Rummenes dörer må beslås overensstemmende med vedlagte forskrifter.
3. Cementrörene må innpusses slik at den totale vangetykkelse blir minst 12 cm.

Oslo brandvesen den 27. jan. 1936.

28 JAN 1936

13

U.d. 1535/35.

Ekspedisjons-Dokument 4.

angående

på matr.nr. 20-22 Baldersgt.

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

B.f. 66/69

~~43-45~~ 66-68

Tilbakesendes hr. brandchefen i anl. bl. ~~43-45~~.

Oslo, 11/1.36.

✓ O. Klingenberg

90/36

H.S.
90/36. Baldersgate 20 -22.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen bl.44 og 66 - 68 anbefales på flg. betingelser:

1. Pkt. 1 i brandstyrets betingelser av 19. september 1935 (bl.13) gjöres gjeldende også for bl.44 (ny kjellerplan).
2. I garasjeporten må anbringes en utslående gangdör.

Oslo brandvesen den 18. jan. 1936.

B. Fagen.

Bygn. ✓
18 JAN. 1936

W-W.

✓ U.d. i anl. bl. 66-69.

Oslo 20/1.36.

O. Klingenberg

BF-73/75

73/75

I anl. bl. 66-69 henvises til brandchefens foranstående påtegning samt til min

12

V.d.i anl. bl. 43-45
Oslo 16/12-35
Arkitektens

Bl. 53.
" 54
" 55/57 bergn
" 58/59 kopi av arkitekt dept. skr. av 6/5 35
" 60

V/MS.
Jnr.1555/1935.

Ad: 20-22 Baldersgate.

Til blad 43-45 bemerkes:

Anmelderen oplyser at garasjeportene vil bli slöifet og fremholder at utbygningen da ikke er i strid med byggereglenes § 2, idet § 7 tillater opförelse av en mindre underkjörsel i 1 etasjes hölde.

Den her anmeldte garasjetilbygning kan neppe karakteriseres som underkjörsel i byggereglenes forstand selv om portene slöifes.

For slöifning av portene tiltrenges undtagelse fra § 95,1. Tilbygningen tiltrenger selv om den karakteriseres som underkjörsel undtagelse fra byggereglenes § 2 fordi bygningens lengde derved blir 43,80 m. istedenfor 40 m.

Undtagelse fra byggereglenes § 3 tiltrenges ikke idet der ikke er innredet mere enn ½parten av bygningens areal på loftet.

I henhold til § 54 utgår bl. 53 og 58 og 59.

Den av kloakkvesenet forlangte erklæring for felles ledninger må tingleses.

Der må redegjöres for hvorledes den vanntette stöpning i kjelleren skal utföres.

Oslo den 10. januar 1936.

Bl. 53 + 54 utgår fra bygningsrådets [illegible]

Avdragsrudt blad 28-33, som gjelder innføring fra 2. Kammer i hver røkpipe, anbefales innvilget.

Oslo 25. november 1935. E. Skramstad

1. bum.

Tilleggsanm. bl. 28-33 godkjennes.

Oslo 26/11-35

Medsek 28/11-35

A. Strømland

Bl. 42 Skr. fra rådm. II ang. galleri.

O.K.

U.d.

D445/35

Skrivelsen Oslo helseråd i anl. bl. 43-45

Oslo 7/12-35

O. Haugaas.

GH/VK.

Ad: 20-22 Baldersgate, ~~xxxx~~

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104[8] anbefales ikke innvilget efter den forandrede plan bladå 44."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 11. desember 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Stenn

Os. m. 12 DEC. 1935 1553/35

D447/49. Dept. anbr. 83, 89

Bl. 52/82.

H-M

10

V.d.i aud. bl. 22-27.
Oslo 5/11-35
Øksnæs.

Tilleggsanmeldelsen bl. 22-27 anbefales på de av rammevedtaket nevnte betingelser.
Oslo 6. novbr. 1935. G. S. Myrvang
e. rom.

Tilleggsanm. bl. 22-27 godkjennes som innsendt.
Oslo 7/11-35

Medd. 9/11-35. A. Kjelland

Innsendes hr. Brandsjefen aud. bl. 28-33.
Oslo 6/11-35
Øksnæs

OSLO 2590/35 BRANDVESEN

2590/35. Baldersgate 20-22.
Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
Andragendet bl.28-33 anbefales.
Oslo brandvesen den 21. nov. 1935.
B. Hagen.

Mottatt i rad 22 NOV. 1935

N.W.

V.d.i aud. bl. 28-33.
Oslo 22/11-35
Øksnæs

9

1533
1935

Ekspedisjons-Dokument 3

angående Vannledning m/garasje.

på matr.nr. 20-22 Baldersgate.

Innlevert ..... Attestert

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 008337 26 OKT 1935
RØRLEGGERAVD.

Gr 32 29

Overmudes Oslo vann- og kloakkvesen i anl. bl. 22-27.
Oslo 25/10-35
Ørnegaard.

J.nr.8337/1935. Matr.n r. 20-22 Baldersgate.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulvene approberes på følgende koter:

I søndre og nordre gavlparti + 34.00, i fyrrum og trapperum +33,25, og i kjellerboden mellem fyrrum og gate + 33,20.

Disse kjellergulver må dreneres på forskriftsmessig måte.

Garasjegulv og omfangsmure må støpes vanntette på en av bygningsvesenet godkjent måte op til 30 cm. over tilliggende drenasje. Hvor sådan ikke legges må den vanntette støp føres over terreng. Bygningsvesenet må meddele hertil når dette er utført.

I denne vanntette støpning må anordnes en vanntett støpt kum hvori monteres en elektrisk pumpe med automatisk igangsetning eller en automatisk ejektor.

Inn.: 31 OKT. 1935

Nødvendig tinglest erklæring for fellesledninger må innsendes.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 31. okt. 1935.

Gr 32 29 (1533/35)

Bygn. Kontr. Utg.: 5-NOV. 1935

8

Bygn.rådet kan i møte 9de d.m. henvise som innstillet.
Videre bemerker:
Bem. Chefens påtegning
Reg. Chefens do
Vann- og klosettves. do
Helserådets påtegning
Brannsjefens tilsvarende
Bygn.inng. innvend. plet: 1.2.3.4.5.6.10.11.12.13.15.16.17.18.19.20.21.22 og 23.
meddeles.

Oslo 10/10-35

Meddelt 10/10-35.

Bf IV. Anmerkn.
IX 15 andre m. gram
IX 16.

V.d. i aud. bd. 16.
✓ Oslo 14/10-35
Thallaug

Tanketning bd. 16 bemerker at der må innkomme nye tegninger som viser den tilbudte forandring.
Oslo 16. oktober 1935. G. Strandvaag
e. fm.

Bygn.inng. innvil. tillates og meddeles.
meddelt 18/10 35 Oslo 17/10-35
A. Heimdal

Bf. 18.
✓ V.d.
✓ IX/9/21 henga

7

Ad: matr.nr. 20/22 Balderesgt.

J.nr. 1555/1935.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens

§89 2 og 3 fordi bygningen har 4 etasjer med adgang kun til 1 trapp.

§83 for delvis manglende brandgavl i kjeller og underkjeller.

§66 2 for balkongers og karnappers samlede lengde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for fremspring av balkong foran karnapp.

§75/76 2 for gårdsplassens minste utstrekning. (4,00 m.)

§104 8 for innredning av beboelse i kjeller.

Forskriftenes §94 for innredning av garasje for 10 biler under beboelse. Brandstyret har kun anbefalt 6.

Byggereglenes §2 fordi garasjen ikke er dekket av forhuset samt fordi bygningens lengde inklusive den tilbyggede garasje blir 43,80 m. og fordi bygningen inklusive garasjen kun får en avstand til nabo av 1,25 m.

Byggereglenes §3 fordi mere enn 1/2 av bygningens areal på loftet er innredet til beboelse.

Byggereglenes §5 fordi der i kjelleren foruten portnerbolig er innredet 4 enkeltrum.

Samt i anledning godkjennelse av fasadene og takformen.

Helserådet og brandstyret har anbefalt anmeldelsen.

Fasaderådet har anbefalt fasadene.

Der innstilles:

Undtagelse fra §§83 og 89 2 og 3 anbefales på de av brandstyret nevnte betingelser.

Undtagelse fra §66 2 ~~meddeles på betingelse av at balkongene foran karnappet elimineres.~~

Undtagelse fra §§75/76 2 og 104 8 meddeles på de av helserådet nevnte betingelser.

Undtagelse fra forskriftenes §94 meddeles ikke ~~for 6 biler~~ ~~på de av brandstyret og helserådet nevnte betingelser.~~

Undtagelse fra byggereglenes §§2, 3 og 5 anbefales.

Fasadene og takformen godkjennes på betingelse av at der anvendes godkjent fasadesten og naturstens sokkel.

Oslo, den 9. oktober 1935.

9 - 9/10-35.

10 13. Rømt fra byggereglenes §. 5. fordi den i kjelleren foruten postmeubelet er innredet 4 enkeltrom.

14 Faradene og takformen må godkjennes av byggningsrådet

11 15 Den må innsendes plan for opparbeidelse og beplantning av forhaven før nedkjørsel til garasjen kan godkjennes

12 16 ✓ I henh. til kloakkvesenets godkjenning må nytt snitt av byggnaden innsendes

13 17 Varme og rørpleanlegg må anmeldes

14 18. Beregning av kaminhulsjaknen må innsendes

15 19. Den må redegjøres for isolasjon av vegger og gulv mellom kjellerleilighet samt de flate tak og kappeinnsvreggen.

16 20. Graderingsarbeidet/terrengsmålet må ordnes.

17 21 Balkongene må forsynes med avløp til kloakk

18 22 Murte eller støpte balkongbrystninger må avdekkes med metal.

19 23 Anmeldelsen kan ikke godkjennes før foranstående er ordnet

8/10-35

Arbeidsutvalget

V.O. 1555/1935 5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Våningshus m/ garasjer

på matr.-nr. 20-22 Baldersgate

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

1. V Den av reguleringsrådet vedtatte bebyggelsesplan må stadfestes av departementet (Ikke nødvendig iht. § 55)
2. V Bygningen er ikke i overensstemmelse med denne bebyggelsesplan. Fravikingen må godkjennes av reguleringsrådet
3. V Da bygningens lengde er 40 m må den deles i 2 matr. nr.
4. V Delingsplanen må godkjennes av bygningsrådet.
5. V Den tilbygges vindfang fra § 89, 2 og 3 fordi bygningen har 4 etasjer med adgang kun til 1 hay
6. V. samt fra § 83 for delvis manglende brandgavl i kjelleren og vindetasjen
7. " " § 66, 2 for balkongens og karnappens samlede lengde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for fremspring av balkong foran karnapp.
8. " " § 25/76, 2 for gårdsplassens mindste utstrekning (4,00 m
9. " " § 104, 8 for innredning av beboelse i kjelleren.
10. " " forskriftenes § 94 for innredning av garasje for 10 biler under beboelse. Brandsynet har kun anbefalt 6.
11. V samt fra byggereglenes § 2. fordi garasjen ikke er dekket av forskriftene samt fordi bygningens samlede lengde inkludert den tilbyggede garasje blir 49 9/100 m. og fordi bygningen inkludert garasjen kun får en avstand til nabo av 1,25 m.
12. tilbygn. " " § 3 fordi mere enn 1/2 av bygningens areal på loftet er innredet til beboelse.

Ad: 20/22 Balderegate, jnr. 1259/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76^{2} og 104^{8} og forskriftenes § 94 anbefales innvilget.

Det må innredes ventilerte klæskott i underetasjen, et for hver leilighet.

Garasjen må gis avtrekk til egen pipe over tak og forøvrig utføres overensstemmende med forskriftene.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Entreene må tilføres friskluft direkte.

Søppelsjaktanlegg må anmeldes særskilt.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

Beslytningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 27. september 1935.

S Dietrichson

Fasaderådet har i møte d. 27de d. besluttet:
"Anbefales godkjent."
Oslo 27/9-35
A. Blix Munch

R. f. D. Brandtsel Bolingbroker

Vd. til innstilling
Oslo 27/9-35

3.

/EAF/GJ

J.nr. 6760/1935. Matr.nr. 20/22 Balders gate.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Med uttrekket som vist på bl. 2 forgrenet på hovedkloakken midt for nr. 20 må kjellergulvene heves som følger:

Garasje til kote + 33,40
Fyrrum " " + 33,15
Kjellerboder " + 33,30

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Med hensyn til ledningenes störrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 11. september 1935.

16 SEP. 1935

Innsendes Oslo kirkeråd.

Oslo 16/9-35

2

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

OSLO VANN og KLOAKKVESEN 006760 MOTT. 10/9 35

M/B

Baldersgate 20-22
Opm.chefens eksp. av 5/9 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med blått.

Baldersgate er regulert 15,7 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på østsiden.

Da gaten er opparbeidet henvises til den bestående kantstenshøide.

Fortågstigningen er 10 cm.

For eiendommene er av reguleringsrådet i møte 23/7 35. vedtatt bebyggelsesplan.

Den anmeldte bygnings plasering på tomten er ikke i overensstemmelse med denne plan hvad nordre gavlvegg angår, jfr. blå linjer på situasjonsplanen.

Av reguleringsrådets beslutning anføres:

"Dispensasjon fra byggereglenes § 3 for innredning av en overetasje tilbaketrukket innenfor en linje i 45° vinkel med murliv fra hovedgesims og forsynt med flatt tak, samt innredet for beboelse i sin fulle utstrekning anbefales meddelt."

Bygningslovens bestemmelser i § 75-76 om bygningens høide og avstand fra nabogrense forutsettes overholdt.

For strøket gjelder byggeregel 11b vedtatt av formannskapet 22/11 1911.

Oslo reguleringsvesen den 9/9 1935.

Harald Hoch

Opferi

Blankett nr. 670.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

1

BYGNINGSCHEFEN B.j.-Nr. 1555/35 OSLO

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 tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være bet gnet 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 lærret*, med *sorte streker*, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

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

matr.-nr. 20 - 22 *til* Baldersgate

1. Fortegneise over vedlagte tegninger og bilag § 132.

in duplo:

bl. 1	Situasjonsplan	M. 1 : 500
" 2.	Fasadeparti	M. 1 : 200
" 3.	Underkjeller	M. 1 : 100.
" 4.	Kjellerplan	M. 1 : 100
" 5.	Etasjeplan	M. 1 : 100
" 6.	Plan av 4de etasje	M. 1 : 100
" 7.	Snitt A. - A.	M. 1 : 100
" 8.	Fasade mot syd	M. 1 : 100
" 9.	- " - " øst	M. 1 : 100
" 10.	- " - " nord	M. 1 : 100
" 11.	- " - " vest	M. 1 : 100

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 20.

hvorav på 5 vær., kjøkk. w.c bad 6. på 4 vær., kjøkk. w.c bad 4.

— på 3 vær., kjøkk. w.c bad 7. på 2 vær., kjøkk. w.c bad 3.

Antall butikker: - Antall garasjer: 1. Antall enkeltværelser: 4.

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

Garasje for 10 biler i underkjeller mot Baldersgate.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

Fjeld.

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

Fundamenteres på fjeld.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Under terreng smøres fundamentene utvendig 1 gang med varm goudron. O.k. grunnmure isoleres med asfalt.

F. S. PLATOU ARKITEKT
M.N.A.L. O.A.F.

Sann. ind. tilbake 9/6-36

DRAMMENSVEIEN 16
OSLO
TELEFONER 47186
47187

Herr Bygningschefen i Oslo,
Akersgaten 55,
O s l o.

Bygn. chefens J.nr. 1555/35
8 - JUN. 1936

DERES TEGN	DERES BREV AV	VÅRT TEGN	DATUM
		HB/RS.	6. juni 1936.

Ad: Balliersgate 20/22. Bygn. J. nr. 1555/35.

Jeg søker herved om dispensasjon fra brandstyrets betingelse av 19. sept. f.å. punkt 13, om at kjellerinnredningene skal være ubrennbare.
Som grunn anføres :
Kjellerbodene er plasert i 2 adskilte ildfaste rum uten annen innredning, med en ildfast selvlukkende dør imellem.
På samme måte ligger klesbodene i etasjen over (underetasje) i 3 adskilte ildfaste rum.

Ærbødigst

F. S. Platou

Vedl. anm.

A/s Oslo Monier- & Cementvarefabrik

Etablert 1895

Fabrikanleggene, Skøyen

JR/AO.
Telefon: 58830 (Centralbord)
Telegramadr.: Monierfabrik
Postadr.: Skøyen pr. Oslo

CEMENTRØR
MONIERRØR
KULVERTRØR
FITTINGS

GATEKUMMER
KLOAKSLUK
SEPTIK-TANKER
VASKEKAR

LUFTPIPER
SLAGGVARER
COCOLITH

TERRAZZO, MOSAIK
TRAPPEAVDELINGEN
TLF. 62 309 & 64 333

Skøyen pr. Oslo, den 13. desbr. 1935.

Byen, chefens 13 DEC. 1935 15537/35

Herr Bygningssjefen ,

i Oslo .

Ad. Baldersgt. 20-22.

Vi tillater oss herved at anmelde söppelnedkast i nybygg Baldersgt. 20-22 i henhold til vedlagte tegninger og följende utförelse. Söppelrummene staaljusses innvendig paa vegger og tak, dörene gjöres selvlukkende og beslaaes paa begge sider. Der anordnes friskluftventil. For söppelnedkastene leveres cementrör av vort fabrikat og vore mönsterbeskyttede aluminiumsluker. Fra överste luke til over tak anvendes cement luftpiper.

Ærbödigst

A/s OSLO MONIER & CEMENTVAREFABRIK

NB. REKLAMATIONER MAA SKJE INDEN 8 DAGE.

F. S. PLATOU ARKITEKT
M.N.A.L. O.A.F.

BYGNINGSCHEFEN 1555/35 OSLO

DRAMMENSVEIEN 16
OSLO
TELEFONER 47186
47187

Herr Bygningsschefen i Oslo,
Akersgaten 55,
O s l o.

DERES TEGN	DERES BREV AV	VÅRT TEGN	DATUM
		FSP/RS.	28. august 1935.

Ad: Baldersgate 20/22.

Vedlagt oversendes anmeldelse på opførelse av bygning for A/S Baldersgate 20.
Da avstanden fra baksiden av bygningen til grensen kun er 4 m., og således noget mindre enn den halve gesimshøide, har jeg mottatt erklæring fra eieren av Lille Frogner Allé 4B sålydende:
"Herr Professor Lindvik. Undertegnede eier av Lille Frogner allé 4B erklærer herved at jeg intet har imot at avstanden mellem baksiden av det kommende bygg mot Baldersgate og til min nabogrense blir 4 -fire meter. Henrik Lund. (sign.) Oslo 9 - 8 - 35."
Denne erklæring må vel derfor ansees som hefte fob Lille Frogner Allé 4B.

Ærbødigst
F. S. PLATOU

4

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109. 18.

31. Innhegning mot gate. forhaver. §§ 124, 148 og 149 [3]. Forstøtningsmur 50 cm. mot Baldersgate. Forhave mot Baldersgate.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13. 1 røkpipe fra centralopvarming 0,40 x 0,50. 4 -"- m/bikanaler fra peiser 0,25 x 0,25.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14. Centralopvarming anmeldes senere av autorisert rørlegger. Bad og kjøkkener ventileres.

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

Bevidnelse fra den ansvarshavende innsendes senere. ~~medfølger~~

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132[3] anmeldt til følgende naboer:

Maleren Henrik Lund, Lille Frogner alle 4d.
Professor Adolf Lindvik, Lille Frogner alle 6/8.
Frognerhuset, Baldersgate 18.

Oslo den 28. august 1935.

A/S Baldersgate 20.
Eier: Einar Ring

Adresse: Hefrsf jordsgaten 27.
(Egenhendig underskrift).

F. S. PLATOU
Anmelder: F. S. Platou

Adresse: Drammensveien 16.

Ansvarshavende: anmeldes senere.

Adresse:

Kopier på tracing-lerret vil bli innsendt når saken er behandlet.

18.	Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	En tilbaketrukket etasje over hovedgesims.
19.	Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	Kjeller, 1ste, 2nen og 3dje etasje 2,88 o.k. - o.k. 4de etasje 3,- o.k.- o.k..
20.	Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.	-------
21.	Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Innredning av portnerbolig, arealet ca. 55 m^2. 4 enkeltværelser mot Baldersgate, Samlet areal 67 m^2.
22.	Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 4.	Flatt tak med svakt fall. Fasadens spekkes, pusses i kjelleretasjen.
23.	Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.	2 lag papp.
24.	Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	Utføres efter autoritetenes bestemmelser.
25.	Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5.	2 hovedinnganger, bredde 1,75 m.
26.	Lysgårder. § 78.	Ingen.
27.	Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
28.	Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2.	12 balkonger.
29.	Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

7.	Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Utvendige vegger i teglsten. I kjeller teglstensvegger mot Baldersgate, betongvegger mot gårdsplass. Bærevegger, trapperum o. lign. i jernbetong. Lettvegger i Gullaugsten e. lign.
8.	Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132[2].	Anmeldes senere.
9.	Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Situasjonsplan M. 1 : 500 viser en bredde = 15,5 m. Forhave 5 m.
10.	Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	Gårdsplass for Baldersgate 20 og 22, ca. 300 m^2.
11.	Bebyggelsens grunnflate i m^2 og antall etasjer. §§ 126 og 74.	504 904 m^2. 3 fulle etasje + 1 tilbaketrukket etasje. 708,- m^2 Delvis innredet kjelleretasje mot Baldersgate.
12.	Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Gjennomsnittlig høide mot Baldersgate regnet fra forhave 13,60 m. Høide mot nabo (fellesskjønnet) = 12 m. " " " (Baldersgate 24) = 10,10 m. Høide fra gate til topp av hus = 15,60 m.
13.	Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14.	Innvendige trapper §§ 89 og 93.	2 hovedtrapper med direkte lys.
15.	Utvendige fritrapper § 90[3].	Ingen.
16.	Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegrave, deres bredde og overdekning § 68.	2 trapper. Intet fremspring mot gate. 2 kjellernedganger fra gårdsplass.
17.	Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. §§ 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Utvendige nedfallsrør som forbinnes med kloakk. Anlegget anmeldes senere av autorisert rørlegger.

Bl. 2. 1

1555/35

OSLO

10X

KRUSES GATE

LILLE FROGNER ALLÈ

LØVENSKIOLDS

BALDERS GATE

LILLE FROGNER ALLÈ NR. 6—8

BEBYGGELSESPLAN MED DEL M. 1:500

OSLO 18-10-32 F. S. PLATOU ARK.

27-2-35 REV. AUG. 1935

18-3-35

M 1:25

Snitt 1-1

Tverrskjæl

B48-20 Kls

Pos 10 stl. 4Ø-16 K

Pos 10. 4 stl.

Pos 8, 9 stl.

R14 - 4Ø25 rette stenger

4Ø-33, 16 stk. Pos 3

Pos 1 4 stk

Pos 2 6 stk

4Ø-33, 16 stk. Pos 3

Pos 1 16 stk

Pos 2 16 stk

4Ø-33 16 stk. Pos 3

Pos 1 4 stk

Pos 2 6 stk

Pos 1 4 stk 16 stk

Pos 2 4 stk 16 stk

R10 6Ø25+4Ø19 rette stenger

R9 - 24Ø, 24mm

R2 - 26 4Ø/19 5Ø25

R3 - 24Ø/19 5Ø25

R8 - 24Ø/19 5Ø25

R13 - 24Ø/19 5Ø25

R12 - 24Ø/19

R11 - 24Ø/19 rette stenger

R15 - 5Ø25+14Ø19 rette stenger

R7 - 25Ø/19 3410

R6 - 19Ø/19 3410

R5 - 21Ø/19 3410

R4 - 3Ø/19 3410

R1 - 15Ø/19 3410

R1a - 15Ø/19 3410

R16 - 3425

R16 - 3425

R16 - 3425

Opl. pl. 15cm. Bjälkar 25cm.
Fyllning 12cm. 410·32 x
240 mellan öppningar.
Pillarer murade kompakt-cem. block!
OBS! Kompakt murade diagr. opl. pl. OBS!
Fördelningsjärn 46-20 c/c.

Kant 4 cdg. 200m. innanför murlivets mittlinje
framför järnförbrukning 410-30 c/c.

-261-

Snitt H S18
46 46

S14 H S18 samt S18 dagmått mått

Snitt H R2

Snitt H R16

Snitt H R15

Snitt H R5

Snitt H R14

Snitt H R45

Snitt H R6,79

Snitt H R8

Snitt H R10

Snitt H R13a

Snitt H R13b

Snitt H R12

Snitt H R11

Snitt H R3

Snitt H R1

Snitt H R13

Snitt H R7

Snitt H R9

Snitt H R4

Snitt H R6

Snitt H R16

Snitt H R17

Snitt H R18

Snitt H R19

Snitt H R20

Snitt H R21

Snitt H R22

Snitt H R23

Snitt H R24

Snitt H R25

Snitt H R26

Snitt H R27

Snitt H R28

Snitt H

-26x

Snitt R14.

Snitt R15

Snitt R4

Snitt R3

Snitt R10.

Snitt R12

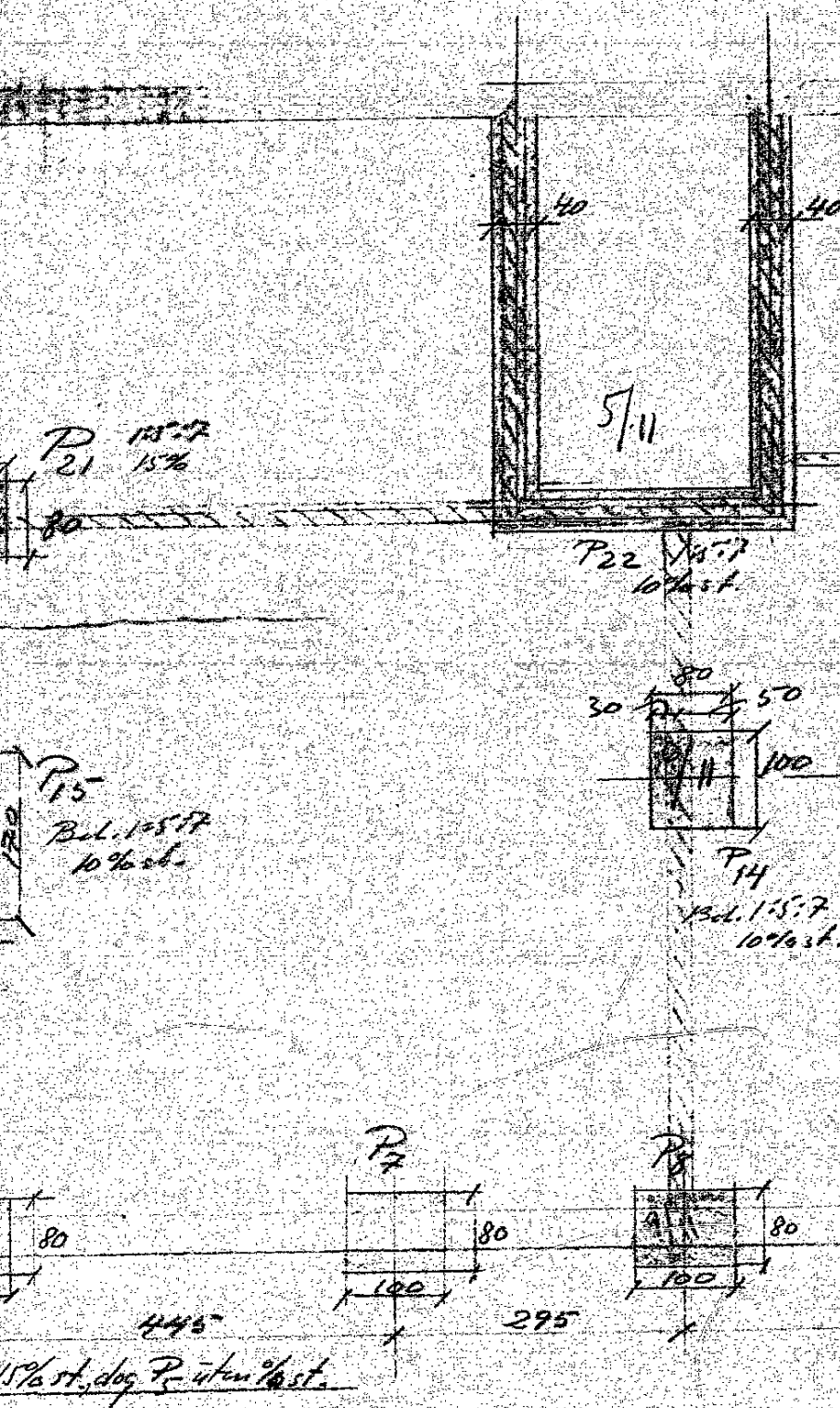
Snitt R13a - R13c

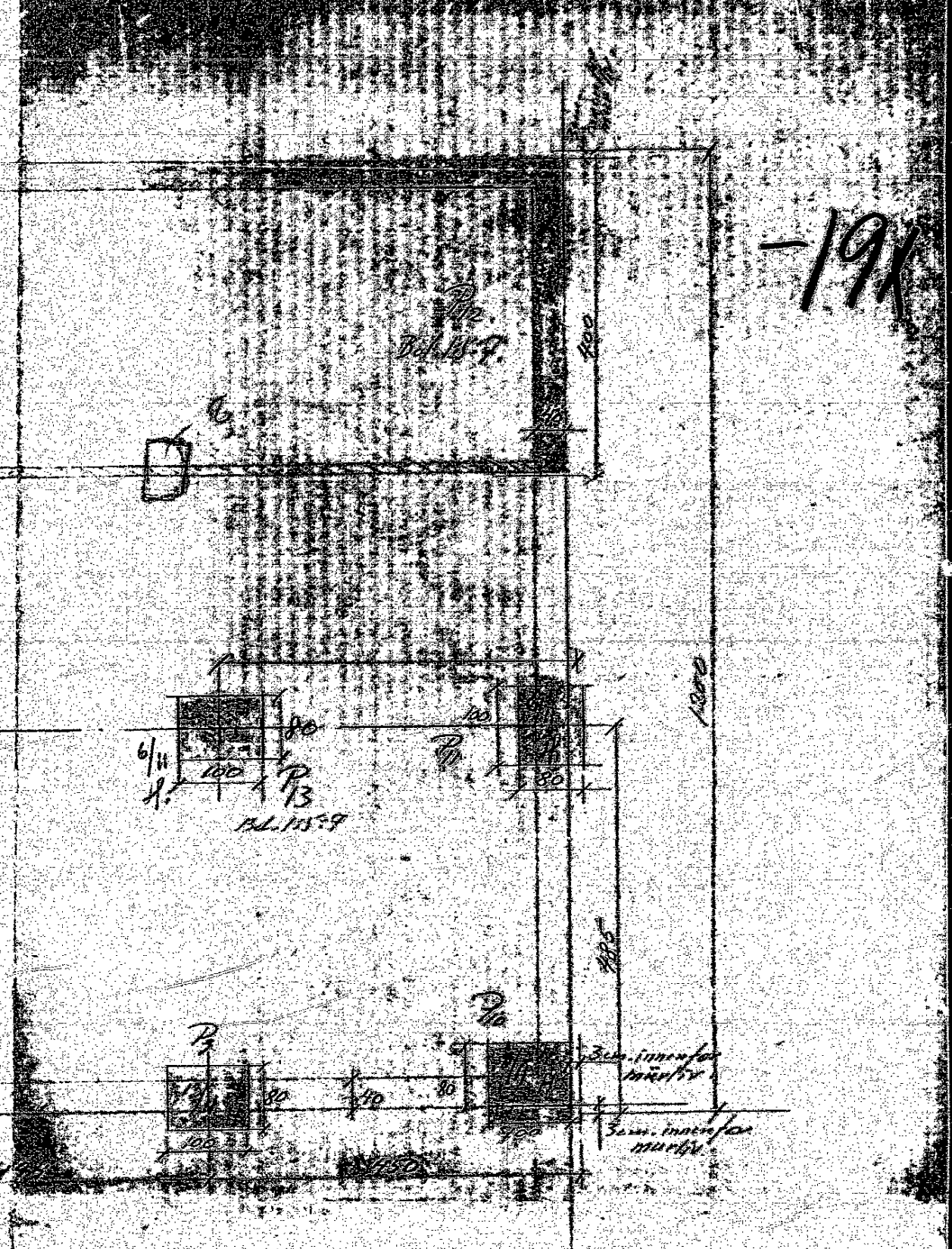
Opsit: Pl.1 - Pl.5 - Pl.8 - Pl.9 - Pl.10 - Pl.11 - Pl.12 - Pl.13 - Pl.15 - Pl.18 - Pl.19 - Pl.20 - Bet. 1:5:3 - Forbl. typ. 4 - 20 cm - Vegger 16 cm - 410-16H - 220 - Vegger 12 cm - 410-32H eller ## - Armering i bjelker, vegger, søyler, konsoller, bæringer, kopper, sementpukkelunderlag -

Byggetillatelse nr.: 15587
Innkommet: 16 JAN 1936 25

Arkitekt: BALDERSGT. 20 I 22.
Ed. Thv.
Snø over kg 2 etg.
M. 1:50 Vor. Hell. etc.
Oslo 13/1 1936.
Sign.

-19K





c. 33,12 fundgropar

c. hjälmgropar c. 35,18 stöp.

c. Pannrör c. 3,40

Ritn. Nr 21

Byggn. chefens kontor
23 OKT. 1935

23/10. 19..

P1
Bet. 1:4:6.

Bet. 1:5:7 - 15% stein. 2#25 gj.g. i bunn pr fjell.
Sensats i bunn.
for gjennom

P19 1:5:7 15% st. for nk. 4425

P17 1:5:7 10% st.

P18 1:5:7 for nk. 4425

P20 1:5:7 15%

P21 1:5:7 15%

P22 1:5:7 10% st.

P16 Bet. 1:5:7 15% st.

P15 Bet. 1:5:7 10% st.

P14 Bet. 1:5:7 10% st.

P12 Bet. 1:5:7.

P13 Bet. 1:5:7

P11

P2
Bet. 1:5:7
15% st.

P3

P4

P5

P6

P7

P8

P9

P10

3cm innenfor murliv.

alle pilarer mot gradtipp
0,5 m i ht. 1:3:3.

3993

P5-11 = Bet. 1:5:7 - 15% st. dog P5 uten % st.

Snitt fasade.

Planum c. 346

Gulvbjelkegulv c. 3318 skjp

Grunnbjelkegulv c. 3312 fordypning

Planum c. 340

P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9

-/3x

nedløpsrør

fall 1:150

fall 1:150

fall 1:150

nedløpsrør

fall 1:150

fall 1:150

stuk

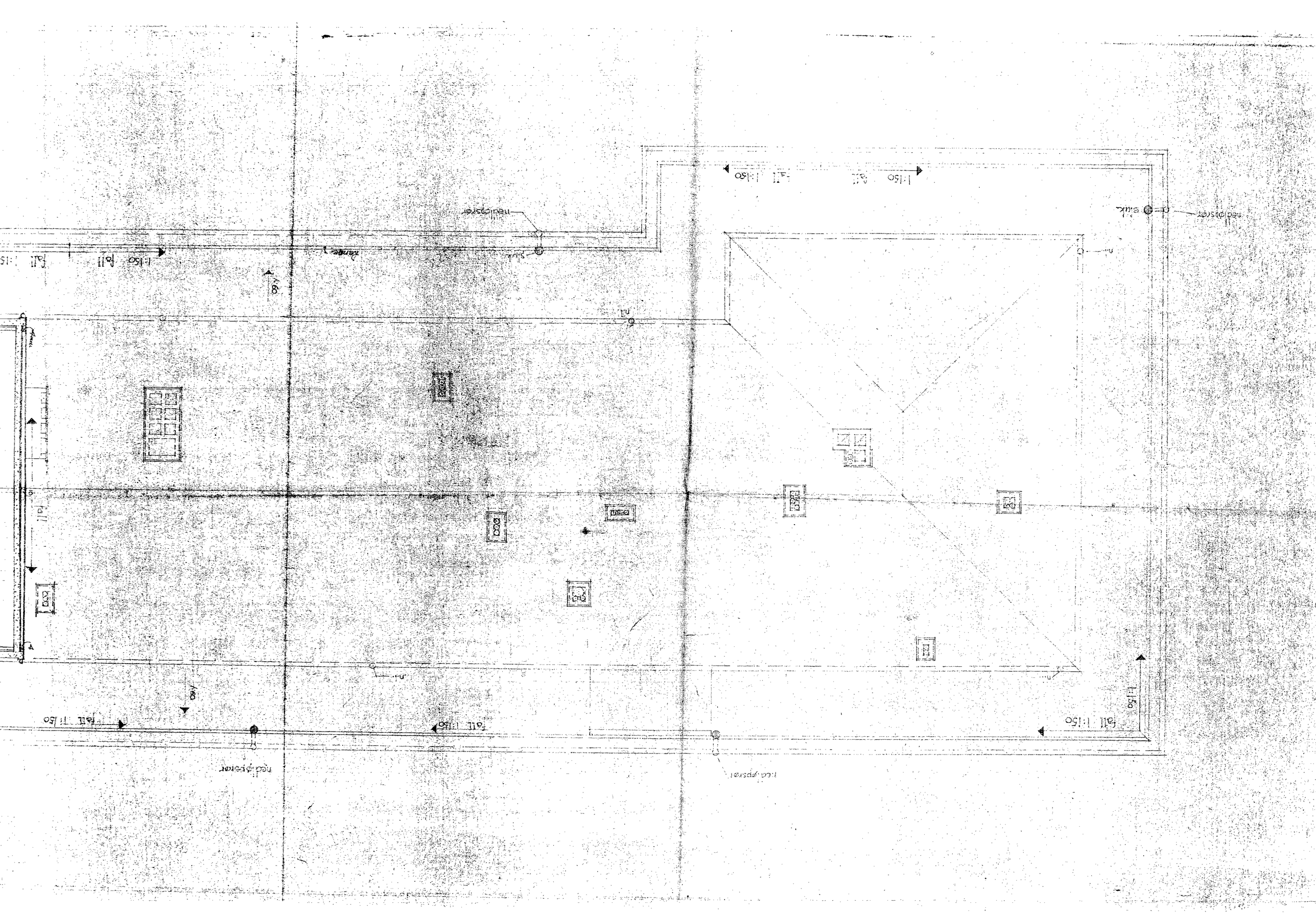
kant

nedløpsrør

nedløpsrør

18.106

BALDERSGT. 20-22	1:50
TAKPLAN	

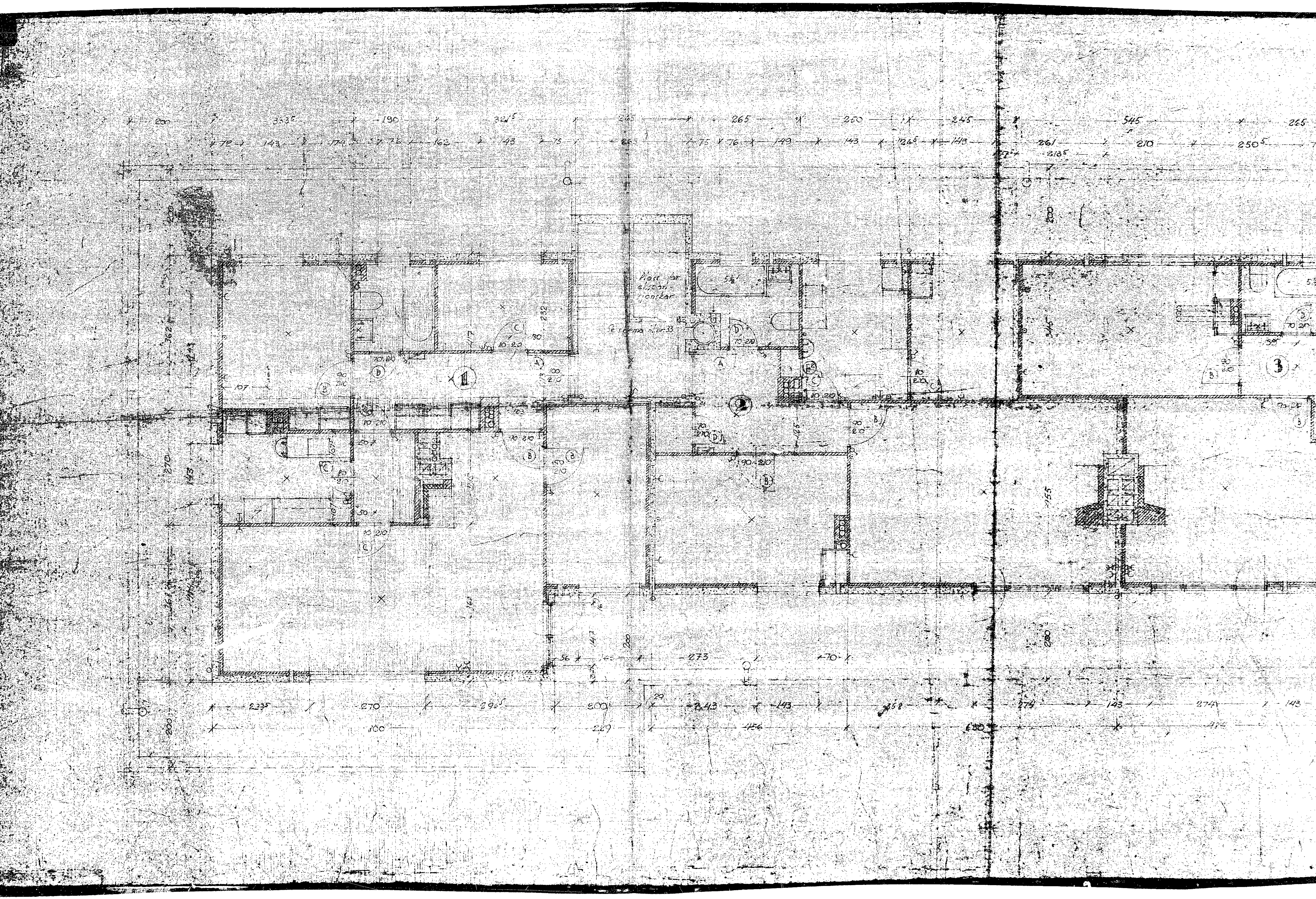

Fall 1:150
Fall 1:150
Fall 1:150

13

Bl. 105

BALDERSG.T. 2022	TEGN. NR. 15
4de etasje plan	1:50

F. S. PLATOU
ARKITEKT M.N.A.L.
DRAMMENSVEIEN 16 — OSLO
TELEFON 46 86 — 46 45


200
333⁵
190
321⁵
265
265
250
245
545
265
72
143
174
76
162
143
75
75
76
149
143
126⁵
143
261
213⁵
210
250⁵
362
270
232
107
10 20
70 210
90 210
10 210
100 210
5½
70 210
90 210
10 210
90 210
1
2
3
255
200
56
273
70
223⁵
270
296⁵
300
243
143
274
143
274
143
229
456
200

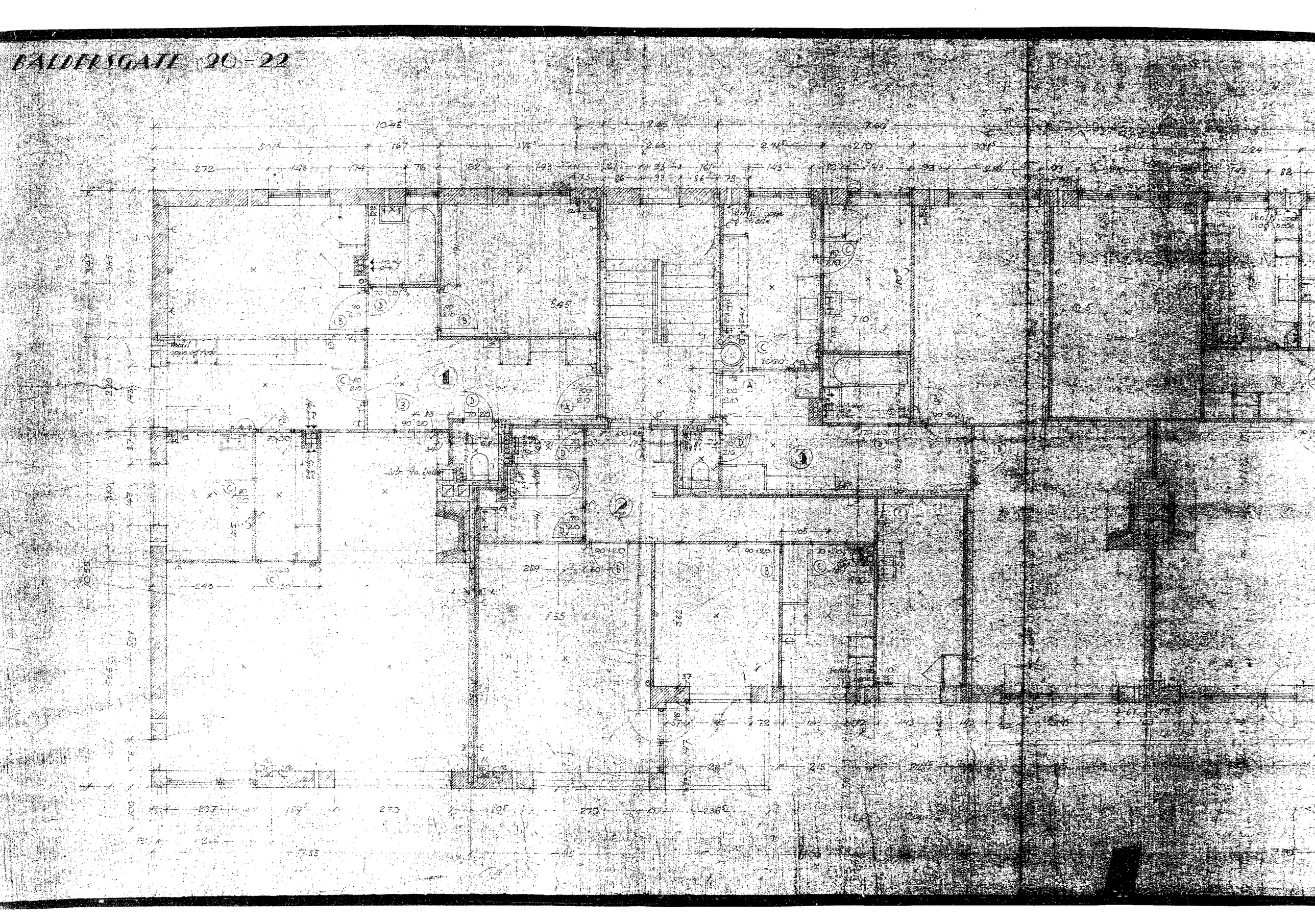
Ny 104

BALDERSGT 20 NR.	BLAD NR. 14
Etas. plan	1:50

F. S. FLATØU
ARKITEKT M.N.A.L.
DRAMMENSVEI — OSLO
TELEFON

Tuplett 24-1-36

BALDERSGATE 20-22



BALDERS GT. 20 og 22

PLAN AV UNNERETASJE

MÅL 1:100.

F.S. PLATOU

OSLO 27-8-35 - RETTET 7-12-35 RETTET [illegible]

4

-13X

mottatt: 8- JUN 1936

mottatt: 21 JAN 1938

5,05

40,00

37,00

+36,80

+37,70

KLESBODER

SØPPEL-RUM

KLESBODER

TAVLE-RUM

VASKERI, TØRKERUM, RULLE

KLESBODER

BØTT. SKI, KJEL-KER

KOT

HALL

W.C.

BAD

ENTRE

SOVEROM

STUE

KJØKK.

+35,27

KONTOR

KONTOR

KONTOR

+35,27

34,80

3,45

SØPPEL

PORTNERBOLIG FOR NR. 20

KJØKKEN 7,5 M²

SOVEROM 14,5 M²

STUE

12,00

BETONG MUR

BALDERS GT. 20 oc 22

FASADE MOT ØST - M 1:100

F.S. PLATOU, ARKITEKT.

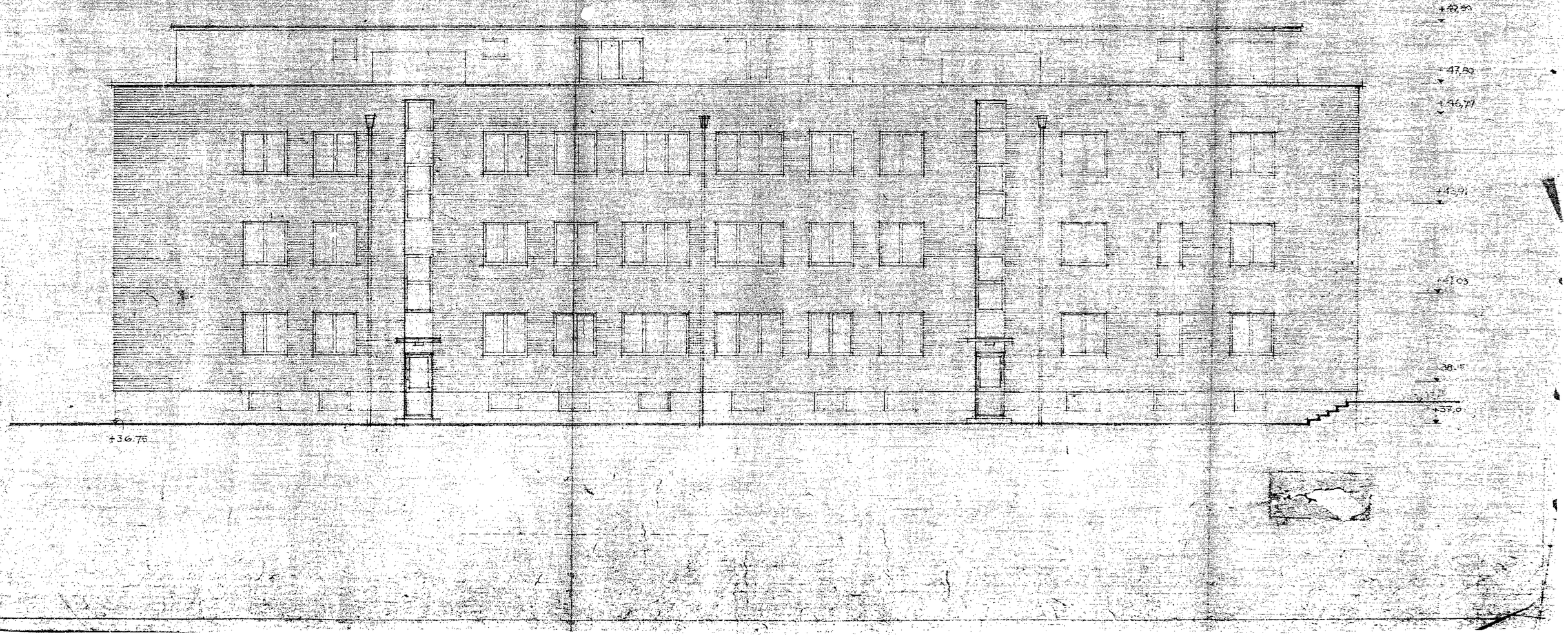
OSLO 27-8-35 Lokket 1-2-16

1553/35

B.98

9

-/3X



8

-73x

BALDERS GT 20 OG 22

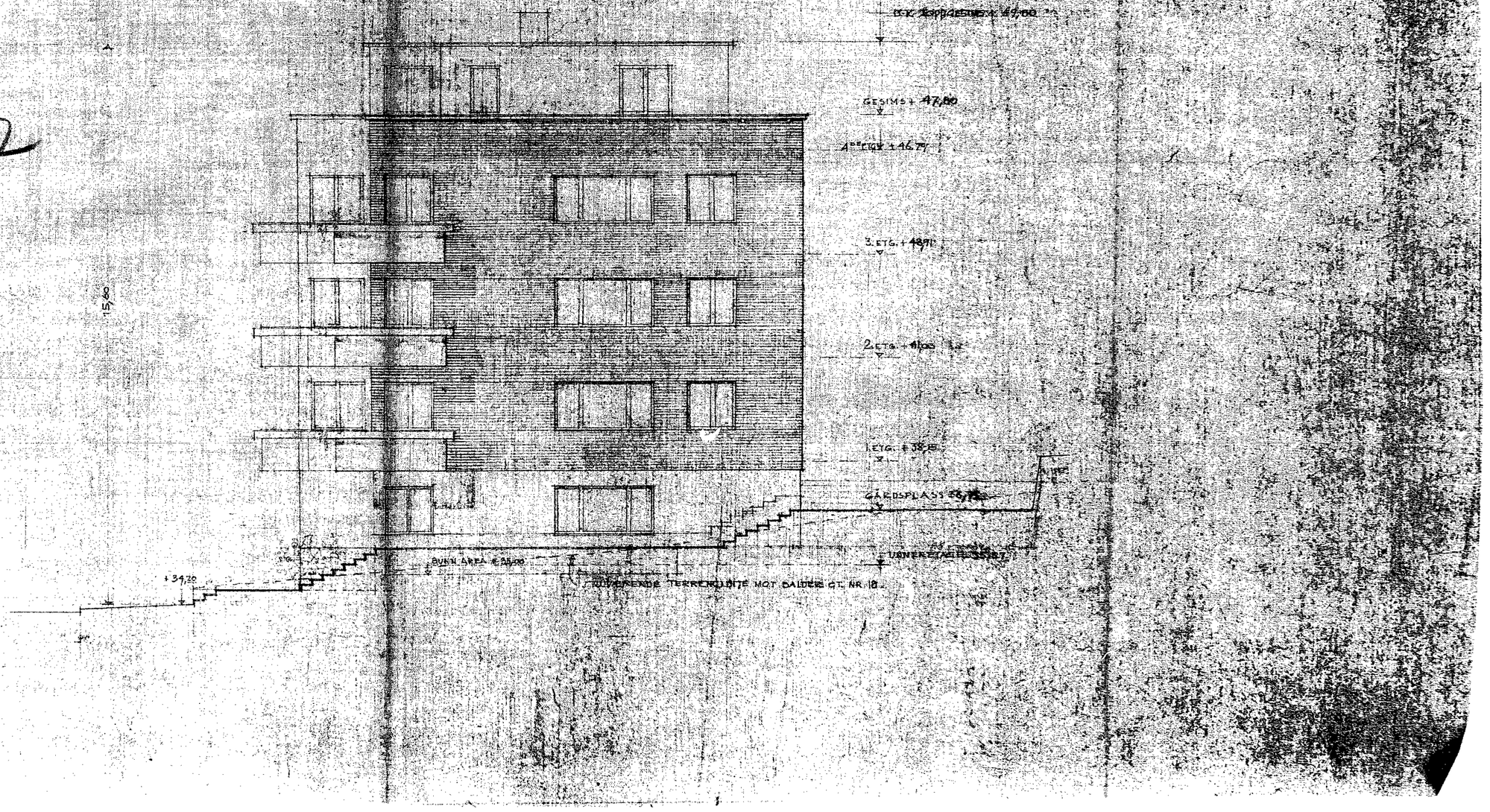
FASADE MOT SYD M:1:100

F.S. PLATOU, ARKITEKT,

OSLO 27-2-35.

16 APR 1937 1555/35

Bf. 97



10

-13x

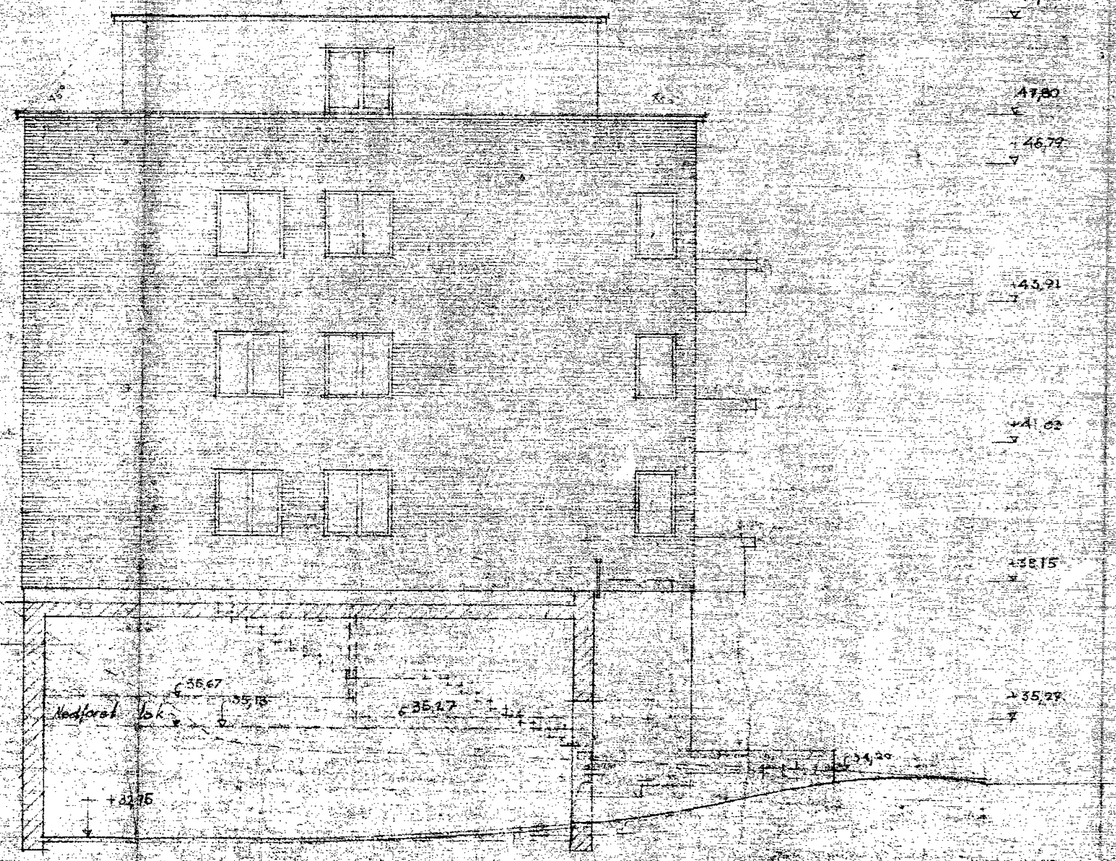
BALDERS GT. 20 og 22.

FASADE MOT NORD. M. 1:100

F.S. PLATOU, ARKITEKT.

1955/55

Bl. 99



	PLAD NR.
	1 : 50
	1 : 100
F. S. PLATOU ARKITEKT M.N.A.L. DRAMMENSVEIEN 19 – OSLO TELEFON 46 15 50	

2 rr. terrengh.sider

BALDERS GT. 20 OG 22.

FASADE MOT VEST, M. 1:100

ES. PLATOU, ARKITEKT

OSLO 27-6-35 RETTET 7-10-35

1:100

11

-13

O.K. GESIMS +19.20

TERRASSE +16.70

2. ETG. +13.40

1. ETG. +10.10

+5.40

SKIFERPLATER

+3.20

+0.00

4 MIDTE TRAPP

Valchmester
jf bl. 108-109

CENTERLINJE

Dotter 14-1-35. 7-10-35.

7

-13X

BÆDERS GT. 20 og 22.

TVERRSNITT A-A

MÅL 1:100

E.S. PLATOU

OSLO 27-8-35
rettet 23-9-35
30-10-35

1555/
/35

Bf. 7/101

49,80

200

+47,80

46,72

12

+43,91

40

136

+41,03

402

136

+32,18

288

288

288

288

45°

45°

19,5

16,89

+36,70 (GÅRDSPLASS)

+35,37

NIVÅER TERRENG

GARASJEGULV + 32,95
GULVFYLLING + 33,35
GULV BODER + 33,40

Kontor

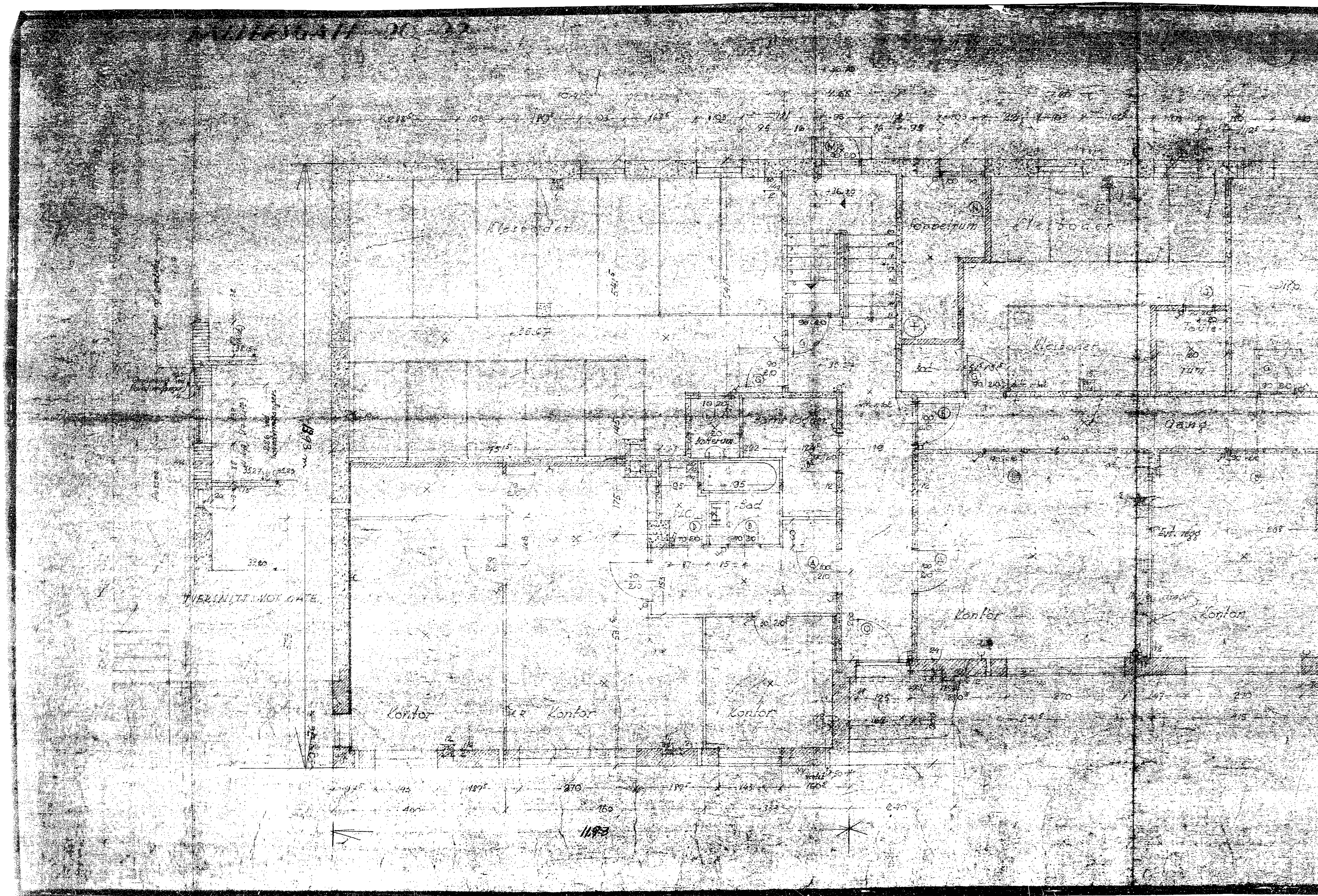
Kontor

Kontor

Jern

Jern

Jern


Kontor
Kontor
Kontor
Bad
WC
Gang
Kontor
Kontor
1193

BALDERS GT. 20 og 22

PLAN AV KJELLER

MÅL 1:100

E.6 PLATOU,

OSLO AUG. 1955 Sallet 6-8-56

16 APR

Gr 102

8

-13X

T. 36.90
V. 34.90
B. 34.60

4"

5"

Garasjeport

+35.67 Terskel og vaskerist

IKKE UTGRAVD ROM

BRENSEL

+33.25

+33.75

+35.26

+34.65

+34.50

Garage +34.65

Sluk

Vaskekum

Ventil

Plan

BETONG

HUR

+34.8

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613272855
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
200255	BERNTSEN ROALD	H0501	Balders gate 22, 0263 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	16

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 579672 Tinglyst: 18.05.2021
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.05.2021

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/579672/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:48
Side 1 av 8

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.04.2021 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058152
Oslo, Plan-og bygningsetaten,	Boks 364 sentrum 0102 Oslo	KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Elitehjem AS v/Tom Strand iht. firmaattest	922594309	985253927	90127048

Adresse	Postnummer	Poststed
Bjørndalsveien 91	1476	Rasta

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	16	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
18	200255[redacted]	Roald Berntsen	1/1
19	200255[redacted]	Roald Berntsen	1/1

Rettet opp etter avtale med Tom Strand 21.04.21 Kjetil Enger

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
19	B	468	B G
		Nevner = 8162	

Dato	Innsenderens underskrift
12/4-21	ELITEHJEM AS v/TOM STRAND iht. firmaattest

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 18 og 19 slås sammen. Seksjon 18 utgår. Del av fellesareal trappeløp fra 4. etasje til 5. etasje, samt repos i 5. etasje innlemmes i ny seksjon 19. Ingen endringer i sum nevner.

Rettet opp etter avtale med Tom Strand 21.04.21 Kjetil Engene

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 12/4-21 | Innsenderens underskrift ELITEHJEM AS v/ TOM STRAND ihht. firmaattest

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/~~styret~~	Gjenta navn med blokkbokstaver
18	Oslo, 12.4.2021	IHT. FULLMAKT	TOM STRAND
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/~~styret~~	Gjenta navn med blokkbokstaver
19	Oslo, 12.4.2021	IHT. FULLMAKT	TOM STRAND
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
~~07~~	Oslo 12.04.21		Agnes Mithassel *
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
14	Oslo 12/04/21		CHRISTOFFER NILSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
~~04~~	OSLO 12/04/21		MARTIN LIEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	~~Hjemmelshaver~~/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			* AGNES MITHASSEL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
12/4-21	ELITEHJEM AS v/ TOM STRAND ihht. firmaattest

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12.04.21		AGNES MITHASSEL
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12/04/21		CHRISTOFFER NILSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12/04/21		MARTIN LIEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	212	16		19

Dato	Underskrift	Stempel
27.04.2021	Eva Fuhr	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
12/4-21	ELITEHJEM AS v/TOM STRAND ift. firmaattest

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 12/4-21 | Innsenderens underskrift ELITEHJEM AS v/TOM STRAND ihht. firmaattest

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

201606344 - 18 Landmålingskart
Balders gate 20 - 22
212/16
Målestokk 1:200
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
TG19
TB19
22
20
Balders gate
212/16
Y 595680
Y 595700
X 6643680
X 6643660
X 6643640
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Balders gate 20
5. etasje
Seksjon 19
Stue
Kjøkken
Soverom
Entré
Bad
Bod
Terrasse
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
21.4.2021

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 26.10.2022
GBM

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613672057
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
020792	STOKKE EIRIK MIKAL ULLAND	H0402	EUGENIES GATE 3B, 0168 OSLO
260784	MIKALSEN CHRISTIAN	H0402	Eugenies gate 3B, 0168 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	16

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 123015 Tinglyst: 01.11.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1233015/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:47
Side 1 av 6

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ERIK BRÅNKÉN MELVÆ 4694 7742

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Torstein Burkeland	990 731 101	985 253 927	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo	0125	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	16	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
20	020792 [redacted]	Eirik Mikal Ulland Stokke	1/2
20	260784 [redacted]	Christian Mikalsen	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
20	B	760	B
		Nevner = 8162	

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2022	Advokat Torstein Burkeland Møterett for Høyesterett Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Påført med sakens samtykke 19.09.2022 EBM

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal (trappeoppgang) overføres som del av hoveddel til seksjon 20. Ingen endringer i sameiebrøk.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2022	Advokat Torstein Burkeland Møterett for Høyesterett Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

Påtegn med egnes samtykke 19.04.2022

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
20	Oslo 21/4-22		Eirik M. Ulland Stokke
20	OSLO 22/4-22		Christian Mikalsen
15	OSLO 28/4/22		Trevor Andrews, styrets leder
19	OSLO 28.04.22		Marianne Stenberg, styremedl.
7	OSLO 29.04.22		Agnes Mithassel, styremedl.

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.22	

Advokat Torstein Burkeland
Møterett for Høyesterett
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 28/4/22		Trevor Andrews, styrets leder
Oslo 28/4/22		Marianne Stenberg, styremedlem
OSLO 28/4/22		Agnes Mithassel, styremedlem

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

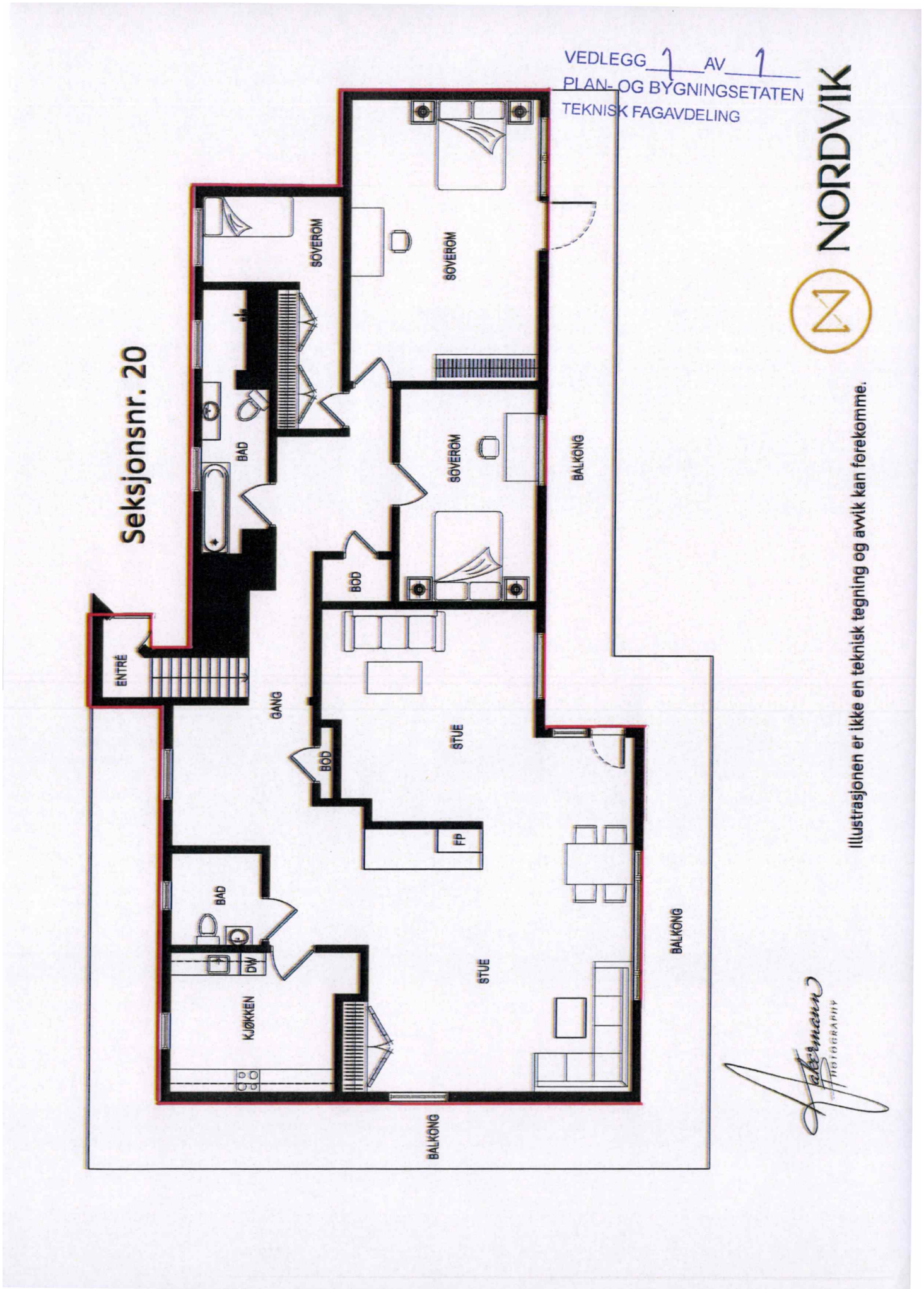
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	212	16 ~~212~~		20 ~~76~~

Dato	Underskrift	Stempel
28.9.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.22	Advokat Torstein Burkeland Møterett for Høyesterett Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo


VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
NORDVIK
Seksjonsnr. 20
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
BAD
BAD
BOD
BOD
BOD
ENTRÉ
GANG
STUE
STUE
FP
KJØKKEN
DW
BALKONG
BALKONG
BALKONG
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Fotografi

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602171577
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985253927	SAMEIET BALDERSGATE 20- 22		Balders gate 22, 0263 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	16

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 686967 Tinglyst: 27.06.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 16/6 - 17

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/686967/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:47

Side 1 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 9/6-17

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	16		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
985 253 927	Sameiet Balders gate 20-22		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21	B	327	B	31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 8162 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ny seksjon 21 opprettes
av del fellesareal (vaktmesterleilighet)

Sum nevner øker som et resultat
av teller til ny seksjon.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

	Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
X	Oslo, 20.03.17		EINAR S. ELLEFSEN	
X	Oslo, 20.03.17		TRINE WOLD	
X	Oslo 22.03		TOVE IDSØE	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 30/3-2017		EINAR S. ELLEFSEN
Oslo 29/3-2017		TRINE WOLD
Oslo 29/03-2017		TOVE IDSØE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

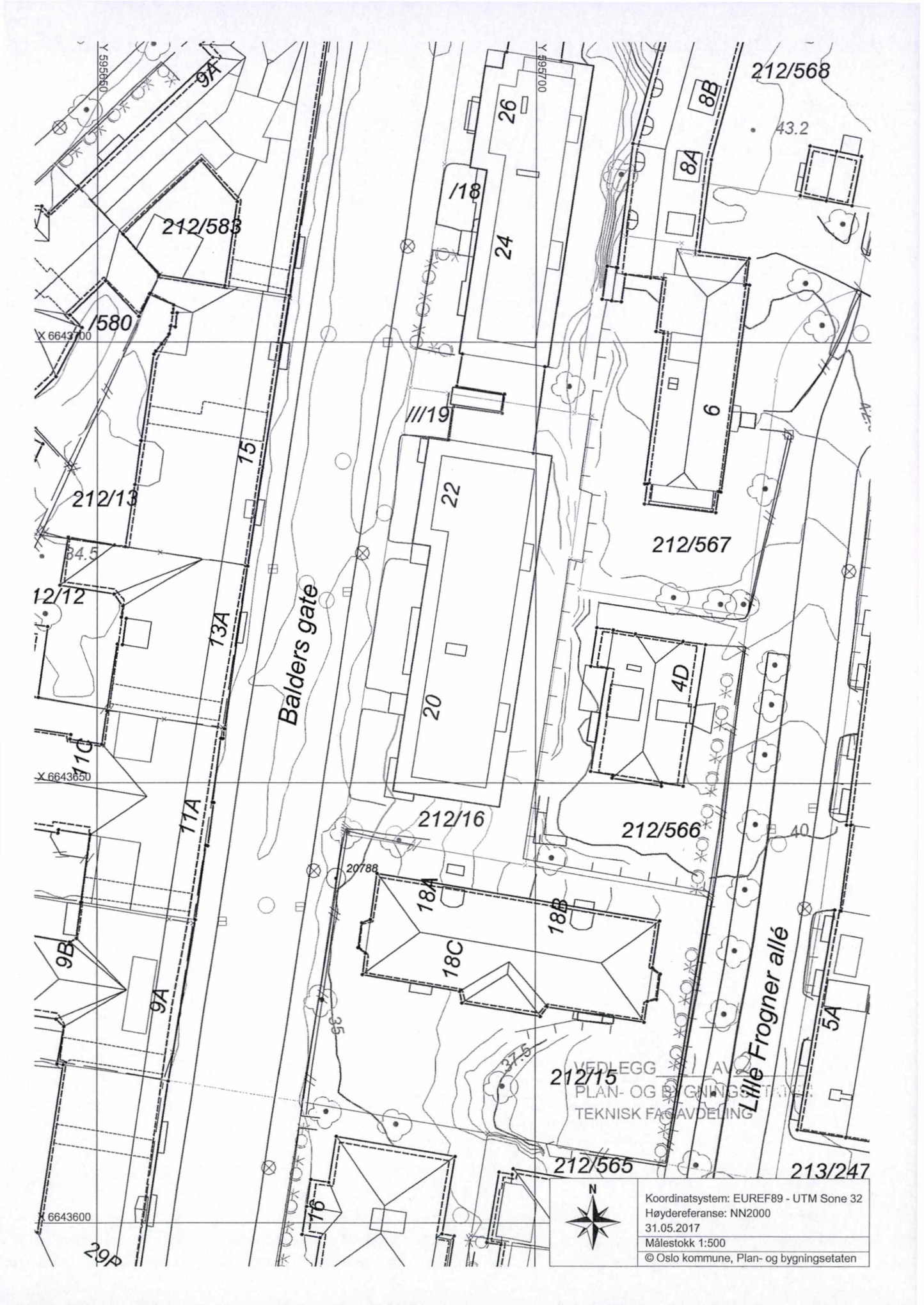
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	16		21	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
13.6.17		Plan- og bygningsetaten … FAGAVDELING

Noter:

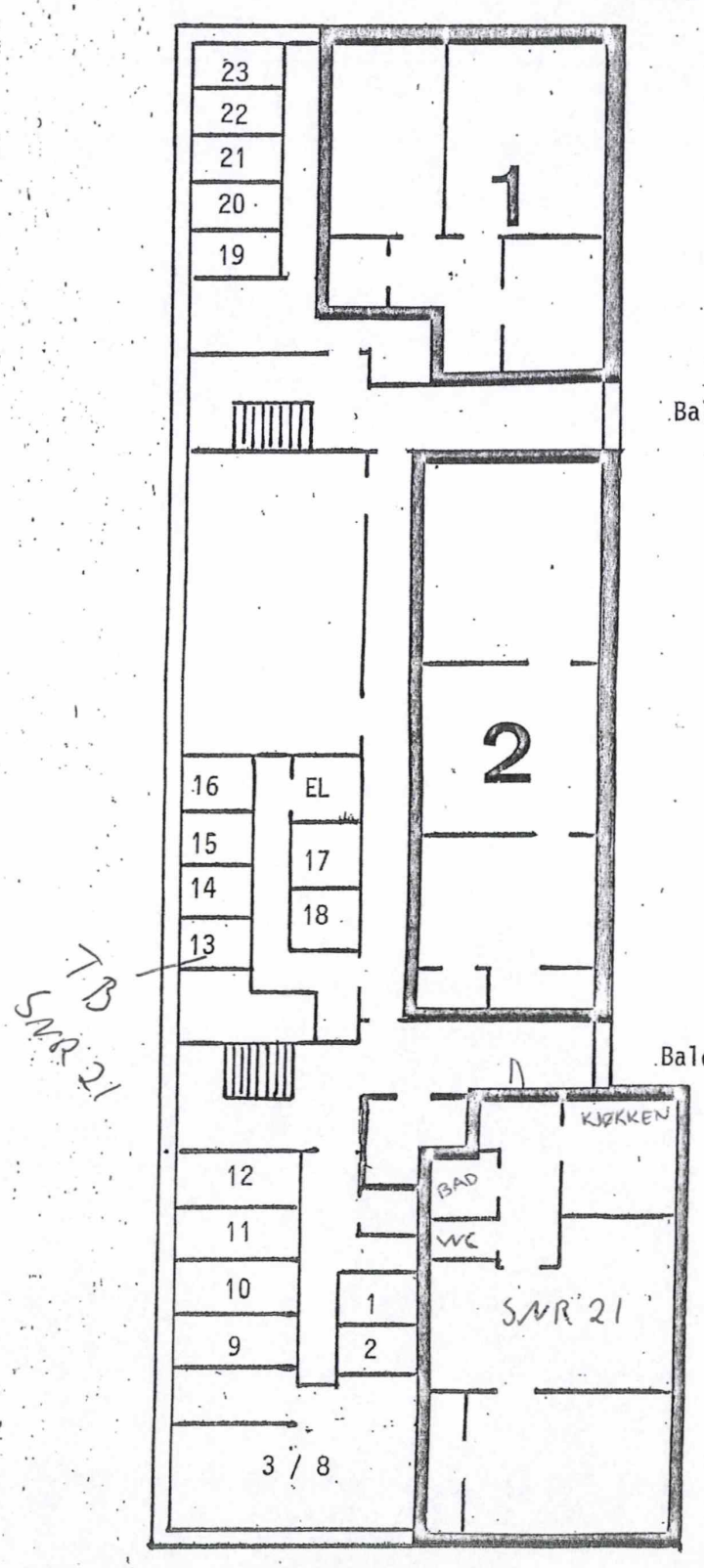
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



VEDLEGG TIL AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 1. etasje



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

DAGBOKFØRT

24.NOV.83 012950

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Gnr. 212 Bnr. 16

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 16	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Ellen Marie Eitzen	261028 [redacted]
	og	
	Unni Løvland Pettersen	280460 [redacted]
	og	
	Stein Pettersen	060555 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7835	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	277	21		
2	B	390	22		
3	B	450	23		
4	B	398	24		
5	B	343	24		
6	B	303	26		
7	B	486	27		
8	B	450	28		
9	B	398	29		
10	B	343	30		
11	B	303	31		
12	B	486	32		
13	B	450	33		
14	B	398	34		
15	B	343	35		
16	B	303	36		
17	B	486	37		
18	B	232	38		
19	B	236	39		
20	B	760	40		
Sum teller skal stemme med nevner		7835/7835	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Det er vedtatt sameiekontrakt for eiendommen. Utdrag av denne er tinglyst som hefte, dagboknr 008209,den 20. august 1981.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19/11-83	Ifølge spesiell fullmakt
Sted: Oslo	Høyesterettsadvokat Jan Brækhus

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.	Tordenskjoldsgt 6 Oslo 1	209770 Klaveness

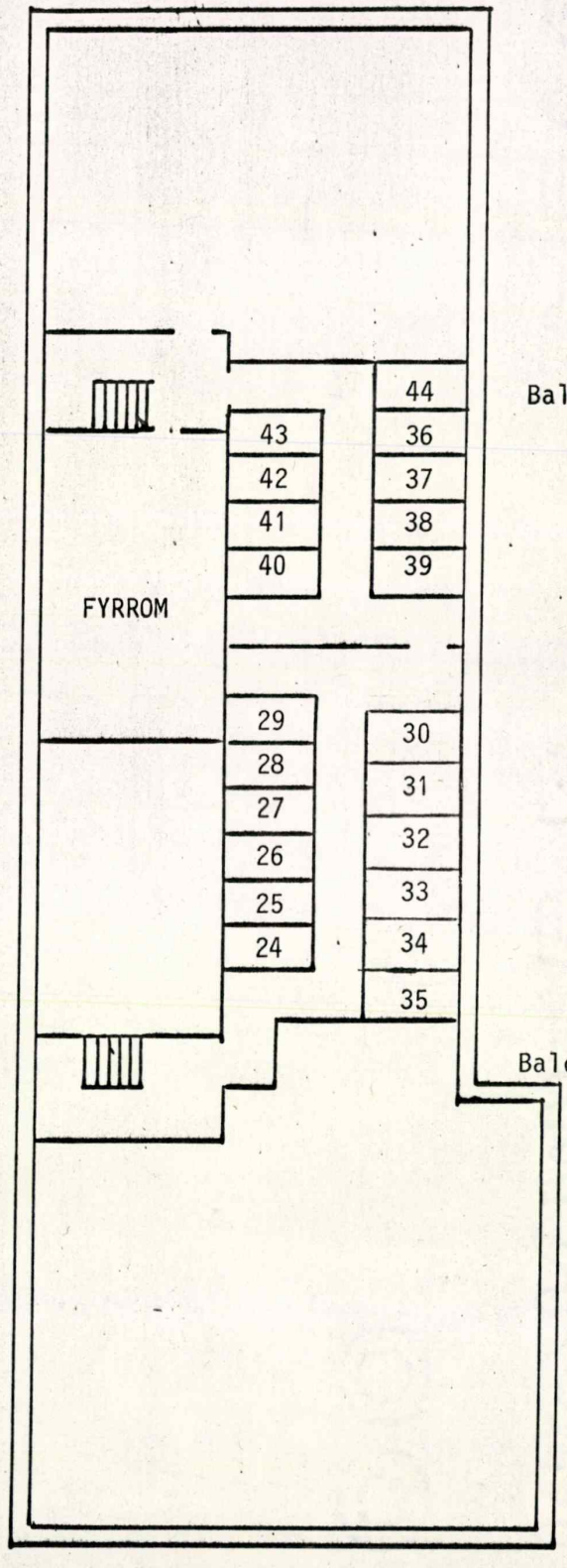
Side 1

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Situasjonsplan

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Side 2

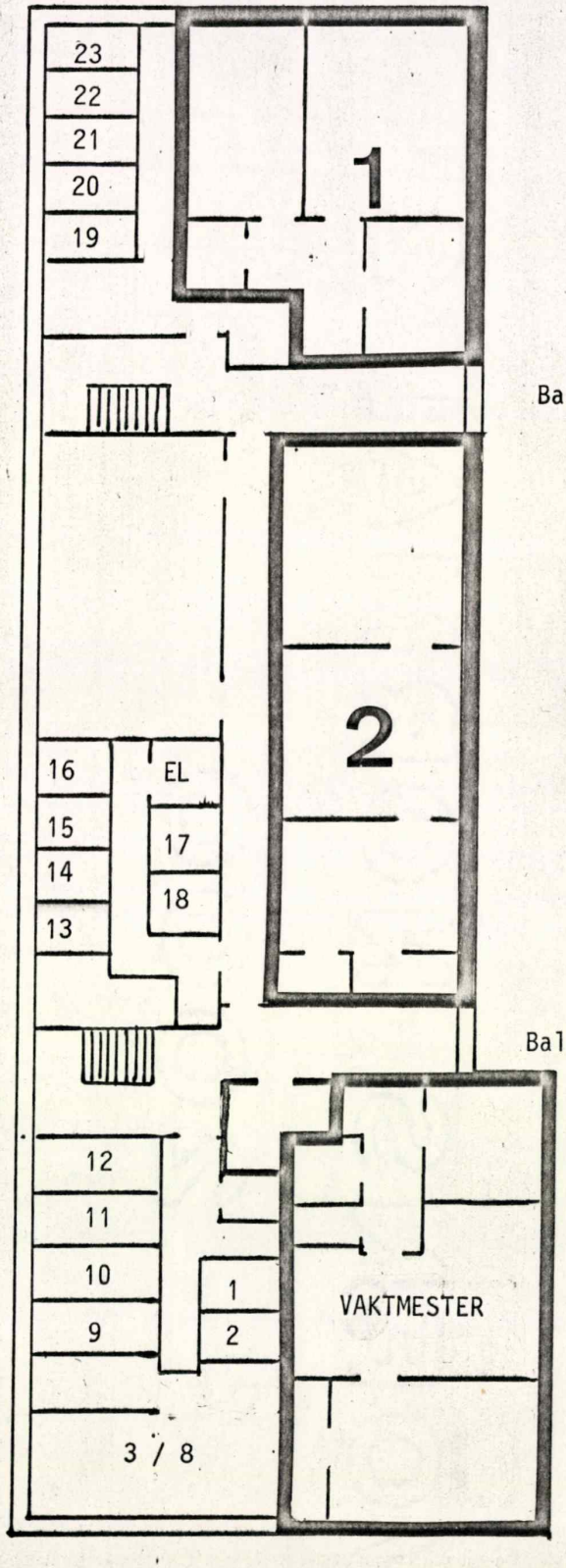
Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - Kjeller



Jørgen Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Side 3

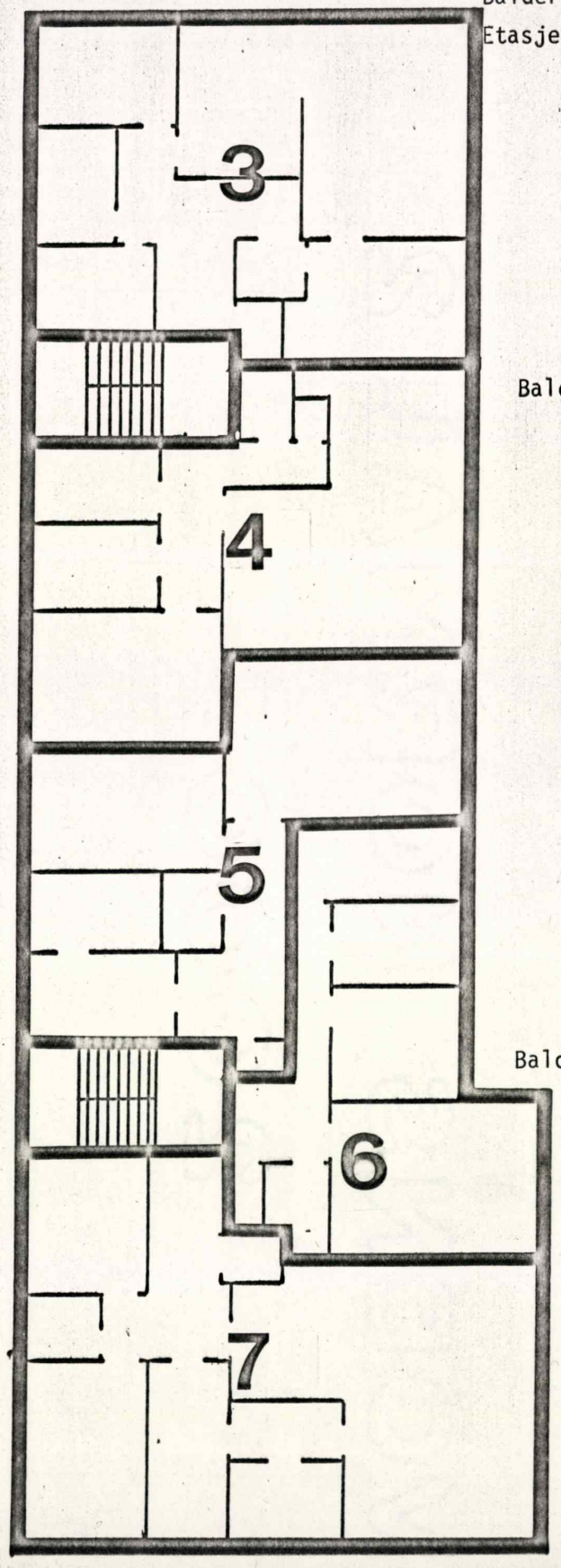
Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 1. etasje



Jørgen Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Side 4

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 2. etasje



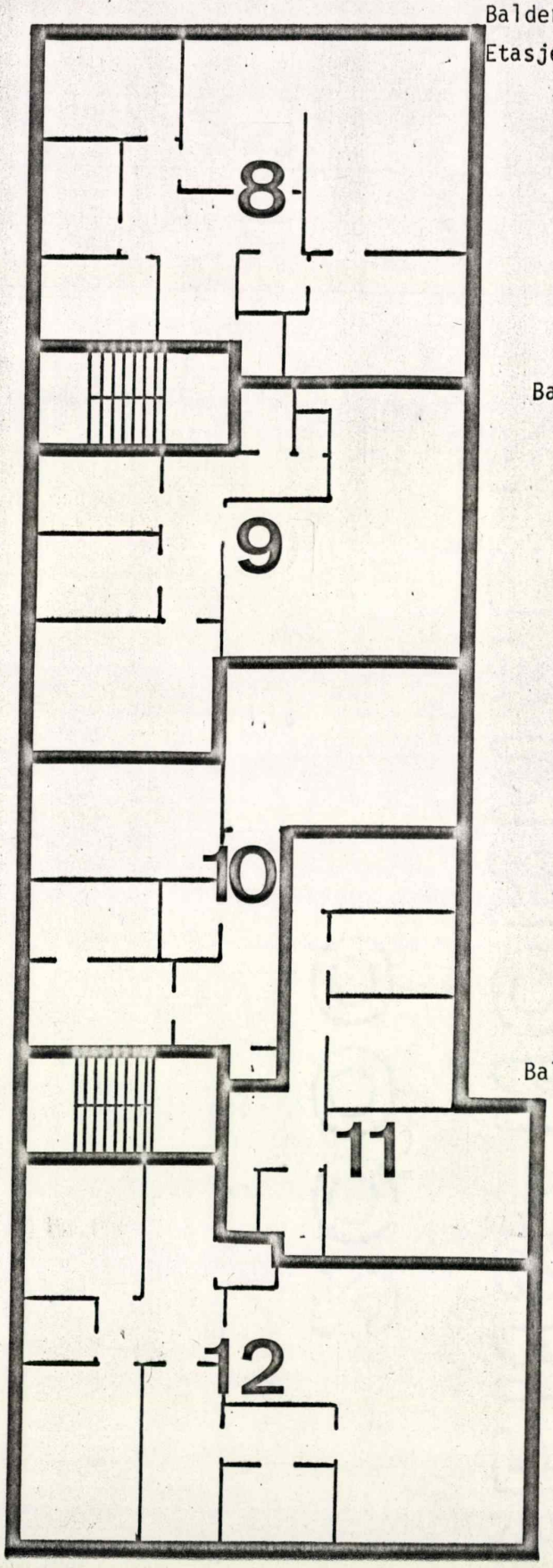
Baldersgate 20

Baldersgate 22

Jørgen Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Side 5

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 3. etasje



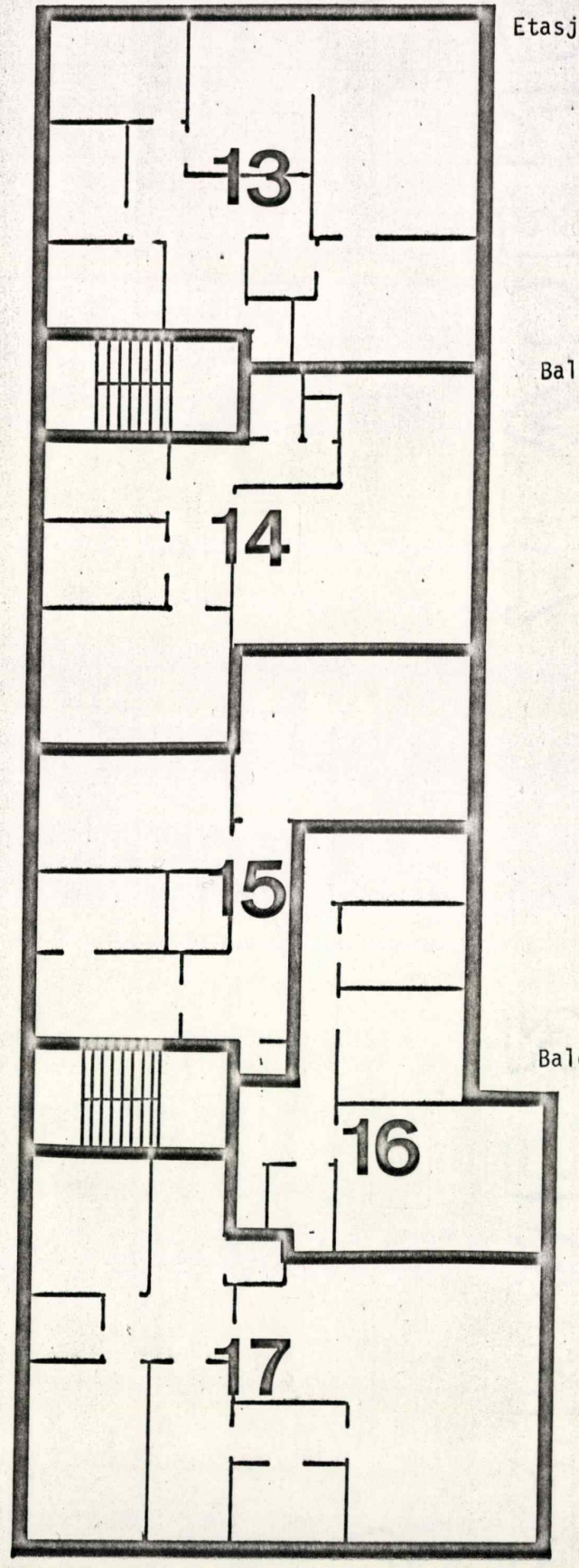
Baldersgate 20

Baldersgate 22

Jørgen Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Side 6

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 4 etasje

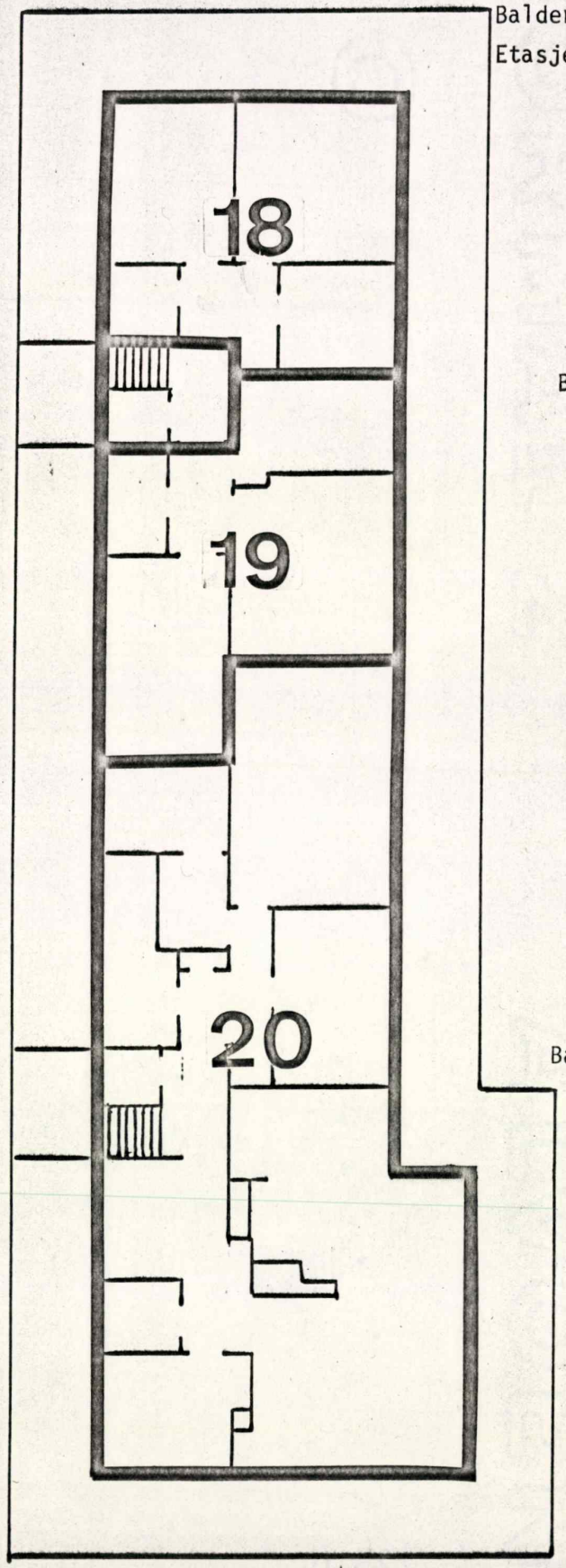


Baldersgate 20

Baldersgate 22

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Vedlegg til oppdelingsbegjæring
gnr. 212, bnr. 16 i Oslo
Baldersgate 20-22
Etasjeplan - 5. etasje

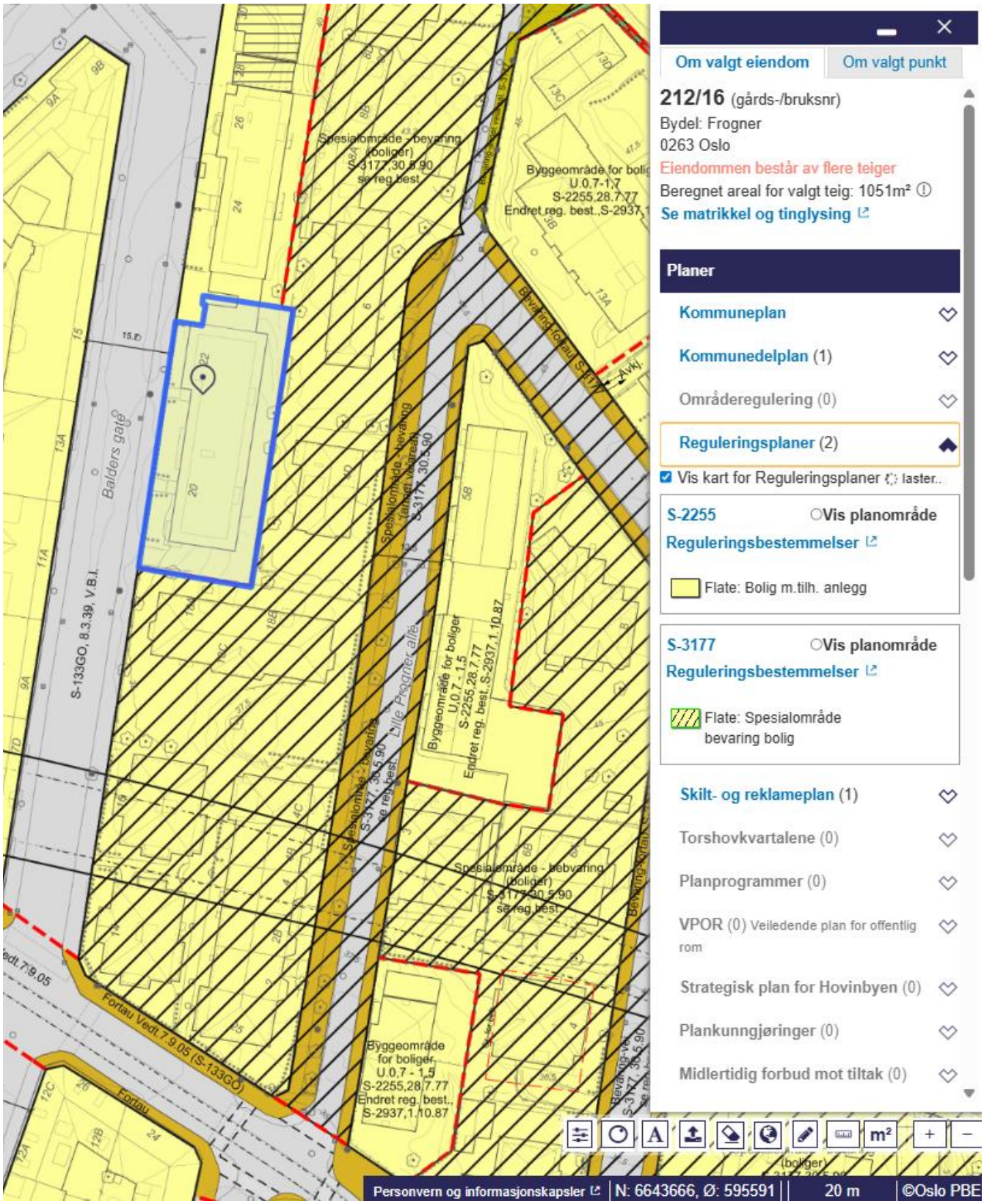


Baldersgate 20

Baldersgate 22

Jørgen Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Reguleringskart 15.05.2026



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3177

Endret reguleringsplan med reg. best. for Kruses gt./ Lille Frogner som omreguleres til spesialområde/bevaring (boliger) og offentlig trafikkområde (vei).

Vedtaksdato: 30.05.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199006590

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V070905

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Kruses gate/Lille Frogner.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

§ 3. Bruksendring fra bolig tillates bare i den utstrekning det i samråd med byantikvaren dokumenteres at bruksendringen er en nødvendig betingelse for opprettholdelse av verneverdiene. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger, murer, gjerder, lyktestolper, brolegning og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet med mindre fraværet av verneinteresser bekreftes av byantikvaren.
Ved brann eller av andre årsaker skal eventuell ny bebyggelse planlegges slik at den m.h.t. dimensjonering, artikulering og materialvalg harmonerer med nabobebyggelsen. Dette skal dokumenteres ved fasadeoppriss. Før byggemelding approberes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Ved politisk behandling skal uttalelsen vedlegges.
Byggemelder må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på eksisterende bygninger eller tilstøtende bygningsmiljø.

§ 5. Bygningsmessige endringer skal tilpasses stil, former, materialer, utførelse, farver o.a., eller tilbakeføres til en mer opprinnelig utførelse.
Forandringer av husets vesentlig bærende konstruksjon tillates ikke.
Generelt skal man se til at autentiske elementer beholdes i sin sammenheng.

§ 6. Det tillates oppført ny bebyggelse på Kruses gate 4 og 9 og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Bebyggelsen skal være maksimalt i 4 etasjer inkludert loft. Mønehøyden eksklusiv piper, spir, antenner etc. skal tilpasses den eksisterende byggehøyde og ikke overstige 15 m målt i gatens senterlinje. Flate tak tillates ikke. Terrassert bebyggelse tillates ikke. Det tillates en maks. utnyttelse på TU=62%.

§ 7. For ny bebyggelse skal det anlegges eller på annen måte dokumenteres biloppstillingsplasser etter gjeldende normer. Kruses gt. 4 gis kjøreatkomst til garasjer i underetasje.

§ 8. Havene skal bevare mest mulig av sin opprinnelige stil. Varige endringer skal skje i samråd med byantikvaren og park- og idrettsvesenet. Ved skade eller elde er det ønskelig at busker og trær fornyes. Parkering, nedkjørsler o.l. i forhaver tillates ikke.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har karakter av hovedombygging skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskrivT-8/79 tilfredsstilles.