

aktiv.



Balders gate 4, 0263 OSLO

**Lekker 3-romsleilighet med svært
attraktiv beliggenhet på Frogner |
Vestvendt balkong | Heis | Ingen
dok.avg**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 369 028,-
Omkostn.: Kr 6 570,-
Total ink omk.: Kr 7 475 598,-
Felleskostn.: Kr 6 568,-
Selger: Jason Park

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 71/73 kvm
Tomtstr.: 1358.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1008240284

Ditt nye hjem?

En svært attraktiv 3-roms aksjeleilighet, beliggende i et populært boligområde på Frogner. God planløsning og en vestvendt balkong på ca. 3 kvm, hvor varme dager kan nytes. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst og vender mot en rolig bakgård. Ditt nye hjem oppleves svært innbydende med delikate fargetoner på innvendige veggflater og tidløs 1-stavsparkett på gulvet.

Det er enkel og rask tilgang til alle nødvendige fasiliteter. I tillegg til dagligvarebutikk og et godt utvalg av offentlig transport i umiddelbar nærhet, byr nærområdet også på flotte grøntområder som Frognerparken og Slottsparken.

Merk deg dette:

- Varmtvann, TV/bredbånd inkl. i fellesutgiftene
- Disponibel kjellerbod ca. 2 kvm
- Parkering etter venteliste
- Ingen dok.avg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Boligopplysninger	68
Vedtekter	71
Husordensregler	79
Reguleringskart	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m²

Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 71 m²

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, garderobe.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- Takhøyde i bad er ca 2,31 meter

- Takhøyder i øvrig rom er ca 2,61-2,64 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra arealbekreftelses brev utsendt av plan- og bygningsetaten i Oslo

Tomt

Felles eiet tomt på ca. 1 358 m².

Tomten har asfaltert gårdsplass og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Frogner med alle typer servicetilbud i nærområdet. Sentral beliggenhet for utnyttelse av alt det Oslo har å by på. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Boligen ligger rett ved vakre Frognerparken og med nærhet til både Slottsparken og Uranienborgparken. Frognerparken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver Lørdag. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales.

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Vinmonopol og posten ligger også i området.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Meny og søndagsåpen Joker og Frogner mat. Den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg ligger i umiddelbar nærhet. Området har flere hyggelig cafeer og restauranter som W.B. Samson, Feinschmecker, Enoteca og Kolonihagen. Det er en kort spasertur ned til Skøyen med Karenslyst Allé. Her finner du mateeventyret Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Lille Frogner Allé som ligger rett i nærheten. Det er også gangavstand til Nationalteateret med t-bane, regiontog og flytog.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt plate på antatt komprimerte masser. Yttervegger, etasjeskillere og takkonstruksjoner av armert betong/mur. Flatt tak, antatt tekket med papp/folie. Fasaden er forblendet i malt betong/puss.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Glenn A. Lislerud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger.
- Det er riss i fuger mellom fliser flere steder.
- Mykfug er sluppet noen steder.
- Det er en del misfarging i fuger mellom fliser.
- Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes.

*Gulv på bad:

- Noen steder i dusj er det ikke fall/motfall og vann blir liggende. Vann som ikke renner til sluk vil kunne skape misfarging og soppvekst.
 - Riss i fuger mellom fliser.
 - Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug
- Bad må forventes pusset opp i tiden fremover.

*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det er ikke synlig klemt membran i sluk
- Det må forventes at bad er klart for oppussing og at membran ikke nødvendigvis lenger er tett.

*Kjøkken:

- Det er en del slitasje på kjøkken og det må forventes at kjøkken har begrenset gjenværende levetid.
- Det mangler kanal ut fra ventilator, eller i det minste kullfilter.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Deler av anlegg har høy alder. Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
- Det mangler endetetting på varerør på vannrør og eventuelt lekkasjevann vil ledes til samlestock i kasse på bad.

som ikke har videre drenering til rom med sluk. Ved en lekkasje på rør vil det kunne skape skader i tilstøtende konstruksjoner som ikke nødvendigvis oppdages raskt nok.

*Ventilasjon:

-Det er ikke montert kullfilter eller rør ut fra ventilator på kjøkken. Det må i det minste monteres kullfilter på ventilator

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se eierskifterapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utilsiktet skade forårsaket av naboen i etasjen over førte til en mindre lekkasje, som ble fullstendig utbedret og løst.

Arbeid utført av: Frøiland Bygg Skade AS.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tørking av taket og montering av ny gips.

-Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skadenummer 23.0143305 Forsikringsselskap / Saksbehandler IF Norway / Martin Rolén Kunde / Forsikringstaker

Baldersgate 4 As 0028 OSLO Skadestedets adresse Balders gate 4 0263 OSLO

Kontaktperson Halfdan Petterøe (Eier 3. etg.) tlf. 90024499 Jason Park (Eier 2. etg.) tlf.

40605729 Skadedato 30.03.2023 Besiktigelsesdato 03.04.2023.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, bad og 2 soverom - ett med walk-in-closet.

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn! Strøken entré med god plass for klesoppheng og oppbevaring av sko. Det er adkomst via felles trappeoppgang med dørcalling og heis. Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Leiligheten byr på en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Oppholdsrommet er malt i en delikat farge og har en lekker 1-stavs parkett på gulvet. I stuen er det plass til en hyggelig sofagruppe og et spisebord med plass til flere gjester. Innbydende stue med en god planløsning som gjør det enkelt å innrede. Det er store vindusflater som slipper

inn naturlig lys, som bidrar til et trivelig hjem. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong på ca. 3 kvm. Balkongen vender mot og har støpt dekke og rekkverk i aluminium. Balkongen er overbygd, og har plass til sittegruppe og bord. Her ligger alt til rette for å kunne nyte varme sommerdager og lune høstkvelder.

Kjøkkenet har en tidløs innredning med god oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Innredningen har glatte fronter i en lys utførelse, sammen med en benkeplate i heltre, utstyrt med vaskekum og kjøkkenkran samt lyse fliser i benkerygg. Med handelen følger integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator over kokesonen med kullfilter.

BAD

Pent flislagt bad med varmekabler i gulvet og downlights i tak. Badet er innredet med nedfelt servant på underskap og speilskap over, dusjsone med dører av glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj, samt gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Leilighetens hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og nattbord. Klær kan ryddes pent vekk i eget walk-in-closet. Det andre soverommet er i dag innredet med enkeltseng og kontorpult. Soverommene er malt i tidsriktige farger.

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Skoskap i entré
- Lampe over spisestue
- Vinkjølør på kjøkken
- Vaskemaskin på bad
- Hyller på soverom
- Lamper på soverom
- Garderobeskap og speil i walk-in-closet

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Telenor (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Aksjelagetet disponerer 10 parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er innført beboerparkering i dette området (indre by). Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringszone A, B, C, D og E.

Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 6.200,- pr. år for fossile biler, dieselbil, hybridbil, ladbar hybrid.

Øvrige priser:

Elbil: kr. 2.090,-

Motorsykkkel og moped: kr. 3.100,-

El-motorsykkkel og el-moped: kr. 1.045,-

Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon og priser for ytre by.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586986

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 100 000

Formuesverdi primær

Kr 1 903 877

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 615 509

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader

Felleskostnader utgjør kr. 6 568,- pr. mnd.

Herav:

-Avdrag Dnb lån: 508,-

-Renter Dnb lån: 1 748,-

-Felleskostnader: 4 630,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, trappevask, fellesvaskeri, vaktmestertjeneste, kabel-TV og internett fra Telenor (grunnpakke), renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, løpende drift og vedlikehold osv.

I tillegg kommer evt. leie av parkeringsplass på kr. 1 150,- pr. mnd.

Felleskostnadene etter nedbetaling av andel fellesgjeld er på kr. 4 630,-.

Felleskostnadene økes normalt én til to ganger årlig. Felleskostnadene øker fra og med 01.07.2025 og nye felleskostnader for denne leiligheten vil da være kr. 6 886,- pr. md.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Andel Fellesgjeld

Kr 369 028

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 16366412399, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 24.02.2025: 17 159 980,-

Andel av saldo: 369 029,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.03.2051)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 6 027

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Baldersg 4 AS

Organisasjonsnummer

920157386

Om aksjeselskapet

Aksjen er en del av Baldersg. 4 AS (org.nr. 920 157 386), bestående av totalt 72 andeler og 1 næringsdel. Aksjelaget hadde et årsresultat i 2023 på kr -2 405 658,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 393 356,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Vaktmester er Sindre Brandal, mob. 92 46 88 32. Vaktmester kan bestille systemnøkler.

Styret i AS Baldersgate 4 har egen e-post: balders.gate.4@gmail.com

Det er fellesvaskeri i eiendommen som dekkes av felleskostnadene.

Noen aksjeeenheter utløser eiendomsskatt. Boligaksjeselskapet faktureres fra Oslo kommune via kommunale avgifter hvert kvartal.

På vegne av boligaksjeselskapet viderefakturerer Usbl de aksjonærer som utløser skatten i mai og oktober.

Det er 10 parkeringsplasser i boligselskapet (+ 1 plass som leies av næringslokalet). Disse leies ut til beboerne. Styret har venteliste.

Foretatt vedlikehold: Varmtvannsberederne skiftet ut i 2010. Inngangsdører til leilighetene og oppgangen er pusset opp i 2011/2012.

Lån på 15 millioner til vedlikehold av fasader og balkonger ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.05.21. Lånet ble utbetalt i januar 2022.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret. Besøkende som har med dyr må alltid sørge for at dyrene følges og at de ikke settes/bindes utenfor leiligheten eller settes/bindes i bakgården/utenfor inngangspartiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/4:

03.08.1866 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde

02.11.1889 - Dokumentnr: 912119 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

12.05.1937 - Dokumentnr: 302175 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1938 - Dokumentnr: 304229 - Bestemmelse om bebyggelse

ang vinduer

Dokumentnr: 909995 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

09.09.1938 - Dokumentnr: 304228 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909

29.07.1939 - Dokumentnr: 303976 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:212 Bnr:308

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert 16.01.1939. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet. Kjøper overtar risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåklagte tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

For øvrig er det gitt ferdigattest for rehabilitering av balkonger datert 10.03.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. S-2255.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202114191

Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 100 000 (Prisantydning)

369 028 (Andel av fellesgjeld)

7 469 028 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 570 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

6 570 (Omkostninger totalt)

14 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 475 598 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 483 498 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 486 298 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 570

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjon 1 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 22.900,-
Visninger/Overtakelser kr. 3.390,-
Oppgjørshonorar kr. 6.990,-
Markedsføringspakke kr. 17.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.570,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 3.875,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 1.490,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 1.650,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Noteringsgebyr urådighetssperre: kr. 4.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

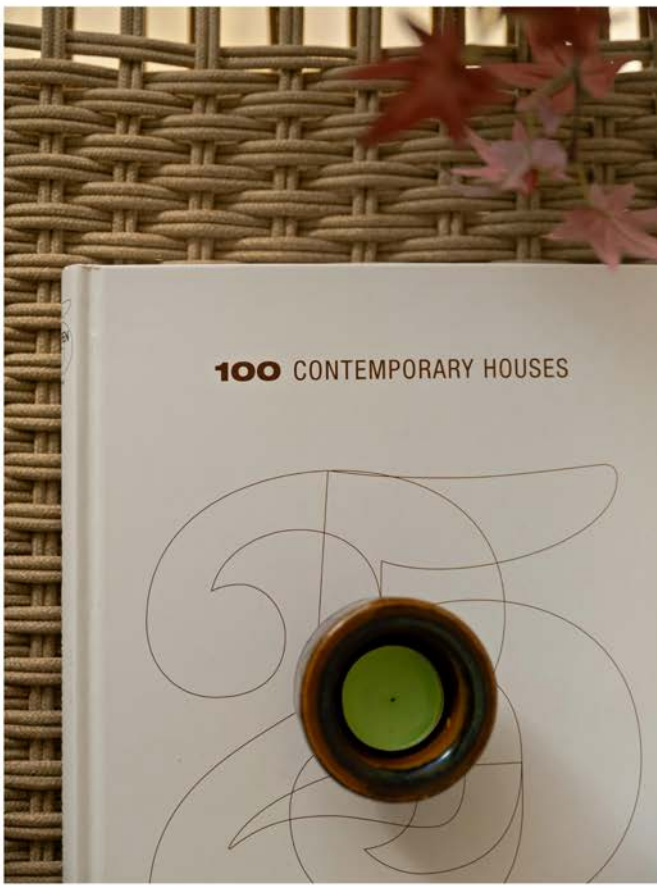
Salgsoppgavedato

20.03.2025





























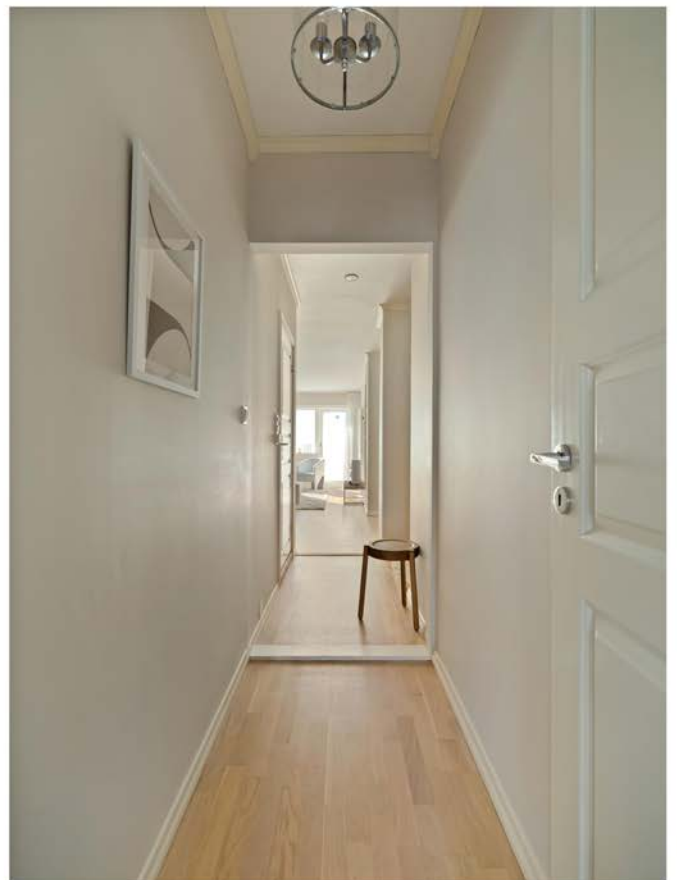






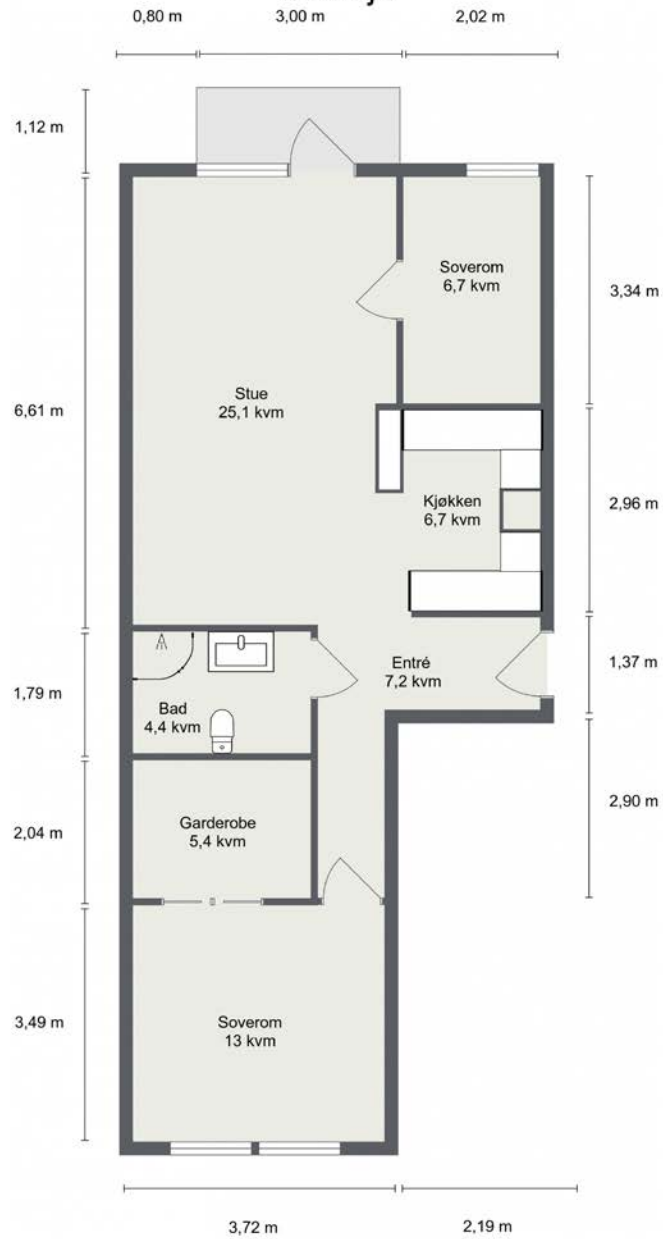








Balders gate 4 2.etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Aksjeleilighet (i blokk)
Balders gate 4
0263 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 20/03/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Jason Park
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-, Aksjeboenhetsnr: 13
Byggeår:	1940
Tomt:	Felleseie tomt 1359 m ²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jason Park
Befaringsdato:	13.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt med innganger fra asfaltert fortau. Bakgård er asfaltert og benyttet til parkering med elektrisk port

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på antatt komprimerte masser.
Yttervegger, etasjeskillere og takkonstruksjoner av armert betong/mur. Flatt tak, antatt tekket med papp/folie.
Fasaden er forblendet i malt betong/puss.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med god planløsning. Overflater er hele og pene, tross høy alder. Bad og kjøkken er modent for oppgraderinger i tiden fremover

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske varmekabler på bad
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Aksjelaget har 10 parkeringer for leie.
- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

- Bod i kjeller på 2,4 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no/Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

- Vegger: Slette malte vegger. Bad har fliser
- Tak: Slette malte tak. Himling på bad er nedsenket
- Gulv: Eik heltregulv. Soverom og garderobe har eikeparkett. Bad har fliser

Overflater er hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst i tidligere salgsoppgave:

- Bad pusset opp i 2001
- Diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget i perioden 2017-2021

Selger opplyser om følgende:

- Alle tregulv er slipt og lakkert/oljet i 2025
- Slipt og behandlet benkeplate på kjøkken 2025
- Malt fronter på kjøkken
- Malt vegger

- Det var en vannlekkasje fra leilighet over i mars 2023. Dette resulterte i vanddrypp ned på bad. Skade ble utbedret av forsikring.

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned: 7 718 pr. 24.02.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.Etasje	71			3	71	
Bod kjeller		2				
SUM BYGNING	71	2		3	71	
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, garderobe

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde i bad er ca 2,31 meter
- Takhøyder i øvrig rom er ca 2,61-2,64 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelses brev utsendt av plan- og bygningsetaten i Oslo

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jason Park

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislrud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/03/2025



Glenn A. Lislrud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2001

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert/vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tiluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det er riss i fuger mellom fliser flere steder.
- Mykfug er sluppet noen steder
- Det er en del misfarging i fuger mellom fliser

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, hovedsluk utenfor dusj og hjelpesluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er svakt/manglende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4 mm, som er ikke tilfredsstillende.
- Fall til sluk i dusjene er svakere enn krav og vann blir liggende ved siden av sluk etter bruk.

Det er oppkant ved dørterskel ca 50mm. Det er ikke kjennskap eller mulig og kontrollere om membran er trukket tilstrekkelig opp på terskel.

Merknader:

- Noen steder i dusj er det ikke fall/motfall og vann blir liggende. Vann som ikke renner til sluk vil kunne skape misfarging og soppvekst
- Riss i fuger mellom fliser
- Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug

Bad må forventes pusset opp i tiden fremover

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av bunnmembran på gulv. Antatt smøremembran og mansjetter på vegger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger Det er murvegger på de vegger som ligger nærmest dusj og som ville vært det beste sted å utført fuktmåling i vegg.

Det er synlig oppbrett på bunnmembran i inspeksjonsluke på bad og ved hull som er tatt for fuktmåling. Utover det er det ikke mulig å se noe membran på bad.

Merknader:

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det er ikke synlig klemt membran i sluk

Det må forventes at bad er klart for oppussing og at membran ikke nødvendigvis lenger er tett

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Alder og type kjøkken er ukjent. Antas å være fra før år 2000.

Malte vegger og tak. Heltreparkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og vinskapp. Mekanisk ventilator uten rør ut. Det er ingen synlig kullfilter.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Benkeplate er slipt og behandlet i 2025

Merknader:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel eller komfyrvakt over platetopp. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunkt, men anbefales alltid
- Det er en del slitasje på kjøkken og det må forventes at kjøkken har begrenset gjenværende levetid
- Det mangler kanal ut fra ventilator, eller i det minste kullfilter

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 2021 i stue. Resterende vinduer er det ikke synlig datostempling, men de er av nyere dato. Isolert ytterdør.

Merknader:

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett i skifer og belistning/vindu, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Uttraget balkong i betong/stålkonstruksjon på 3,4 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk i stålkonstruksjon har høyde på 103 cm, noe som er tilfredsstillende.

-Det er målt med krysslaser på gulv og fallforhold på balkong er tilfredsstillende.

-Det er ikke mulig å kontrollere selve konstruksjon utover det som er synlig fra overside og synlig fra bakkenivå.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Antatt 2021

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg trolig fra bad ble pusset opp i 2001, bestående av kobber tilførsel og plastrør til bad og kjøkken. synlig avløp og sluker i plast/stål. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert bak inseksjonsluke på bad
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
- Anlegg er ikke et komplett rør-i-rør system
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Deler av anlegg har høy alder. Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
- Det mangler endetetting på varerør på vannrør og eventuelt lekkasjevann vil ledes til samlestock i kasse på bad som ikke har videre drenering til rom med sluk. Ved en lekkasje på rør vil det kunne skape skader i tilstøtende konstruksjoner som ikke nødvendigvis oppdages raskt nok.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er en avtrekksventil i kasse på kjøkken

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Bolig anses som tilstrekkelig ventilert i henhold eldre byggeskikk, men fraviker fra dagens byggemåte.

Merknader:

- Det er ikke montert kullfilter eller rør ut fra ventilator på kjøkken. Det må i det minste monteres kullfilter på ventilator

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1980

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1940

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Anlegg med automatsikringer plassert i felles sikringsskap i gang. Anlegget er i hovedsak lagt opp som skjult anlegg. Det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider som er utført på anlegget.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1980

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- På befaringsdagen er ikke rom for sikringer avlåst og det er fare for uvedkommende å komme til områder med fare for støt. Rom er blitt låst i etterkant av befaring i følge selger
- Det mangler deksel rundt sikringer i skap. Dette gjør at det ikke er sikret mot støt og kan skape fare for liv og helse
- Deler av det elektriske anlegget er av høy alder og det må forventes oppgraderinger i tiden fremover
- Det er noe utstrakt bruk av skjøteledninger i leilighet. Skjøteledninger er forbundet med økt brannfare og anbefales ikke.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremlagt godkjente byggetegninger. Det fremgår av planløsningen at kjøkken er flyttet ut til stua for å få etablert et soverom og stort soverom er delt av til et rom med garderobe. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med de byggetegningene, ut fra hva som kan tydes på de eldre tegninger.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger Ekspedisjons dokument som anses som den gang byggegodkjenning, datert 18.01.1939

Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det er riss i fuger mellom fliser flere steder.
- Mykfug er sluppet noen steder
- Det er en del misfarging i fuger mellom fliser

Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Noen steder i dusj er det ikke fall/motfall og vann blir liggende. Vann som ikke renner til sluk vil kunne skape misfarging og soppvekst
- Riss i fuger mellom fliser
- Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug

Bad må forventes pusset opp i tiden fremover

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det er ikke synlig klemt membran i sluk

Det må forventes at bad er klart for oppussing og at membran ikke nødvendigvis lenger er tett

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er en del slitasje på kjøkken og det må forventes at kjøkken har begrenset gjenværende levetid
- Det mangler kanal ut fra ventilator, eller i det minste kullfilter

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Deler av anlegg har høy alder. Det må forventes at anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
- Det mangler endetetting på varerør på vannrør og eventuelt lekkasjevann vil ledes til samlestokk i kasse på bad som ikke har videre drenering til rom med sluk. Ved en lekkasje på rør vil det kunne skape skader i tilstøtende konstruksjoner som ikke nødvendigvis oppdages raskt nok.

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke montert kullfilter eller rør ut fra ventilator på kjøkken. Det må i det minste monteres kullfilter på ventilator

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240284	
Selger 1 navn	
Jason Park	
Gateadresse	
Balders gate 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0263
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240284

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utilsiktet skade forårsaket av naboen i etasjen over førte til en mindre lekkasje, som ble fullstendig utbedret og løst.
Arbeid utført av	Frøiland Bygg Skade AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Tørking av taket og montering av ny gips
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Skadenummer 23.0143305 Forsikringsselskap / Saksbehandler IF Norway / Martin Rolén Kunde / Forsikringstaker Baldersgate 4 As 0028 OSLO Skadestedets adresse Balders gate 4 0263 OSLO Kontaktperson Halfdan Petterøe (Eier 3.etg.) tlf. 90024499 Jason Park (Eier 2.etg.) tlf. 40605729 Skadedato 30.03.2023 Besiktigelsesdato 03.04.2023
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008240284

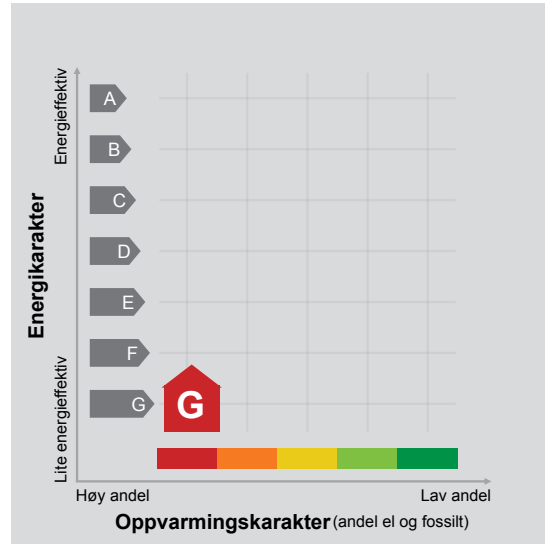
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jason Park	5268d1b0418ff9121daffa118 d8e8a5b19c6aacc	17.03.2025 13:29:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240284

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

ENERGIATTEST

Adresse	Balders gate 4
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenamn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494998
Bruksenhetsnummer	H0212
Merkenummer	Energiattest-2025-64766
Dato	07.01.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

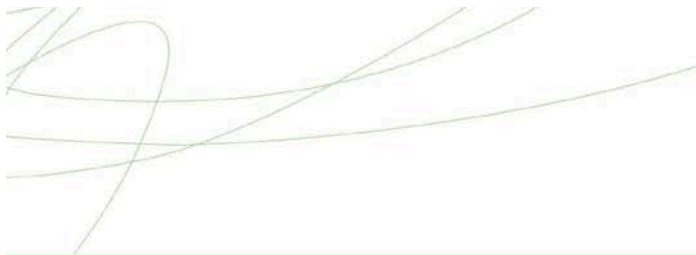
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

- Skifte til sparepærer på utelys

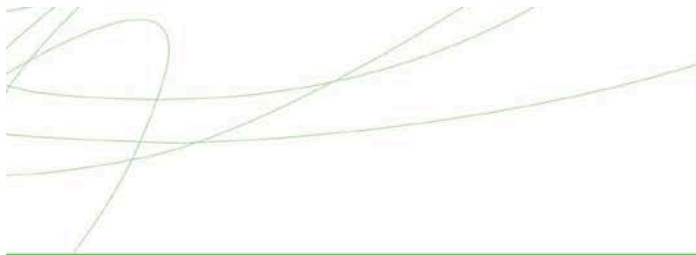
Vask med fulle maskinar

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følger eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordninga>)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 6: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 14: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosemat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 15: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 16: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 20: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbledet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 1 av 3

Baldersgate 4 AS	Vår ref.: 824/212	Fødselsdato eier: 28.08.1981
Balders gate 4	Type: Bolig AS	
0263 OSLO	Eiere: Jason Park	
Organisasjonsnr: 920 157 386	Aksje: 283-300	Aksjeboenhetsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 718

Felleskostnader:	Avdrag Dnb lån	508
	Felleskostnader	4 312
	Renter Dnb lån	1 748
Objekt:	LEIE BILPlass, 824/14 (825 - 2)	1 150

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025	Tot. utg. i kr.: 8 036	
Felleskostnader:	Avdrag Dnb lån	508
	Felleskostnader	4 630
	Renter Dnb lån	1 748
Objekt:	LEIE BILPlass, 824/14 (825 - 2)	1 150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	369 028	Gjeld siste årsoppg.: 369 028
Klient ajourf. lån:	17 231 278,15	Klient gj. s. årsoppg.: 17 159 980

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366412399, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 24.02.2025: 17 159 980

Andel av saldo: 369 029

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.03.2051)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nina Bøe

Adresse: Balders gate 4

Postnr/-sted: 0263 OSLO

Telefon: Mob.: 98624242

E-post: balders.gate.4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 027	Gjeld:	369 028	Andre inntekter:	329
		Utgifter:	21 374		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 2 av 3

Baldersgate 4 AS	Vår ref.: 824/212	Fødselsdato eier: 28.08.1981
Balders gate 4	Type: Bolig AS	
0263 OSLO	Eiere: Jason Park	
Organisasjonsnr: 920 157 386		

7: Pålydende

Pålydende:	112	Opprinnelig innskudd:	0
Aksjenr:	283-300	Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr: 13

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1940		
Gårds/bruksnr:	212/4		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1359.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586986
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Aksjene er pålydende kr 112,-.

Felleskostnader: Endring av felleskostnader må vedtas av generalforsamlingen.

Fellesutgiftene er inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, trappevask, kabel-tv og bredbånd fra Telenor

Vaktmester er Sindre Brandal, mob. 92 46 88 32. Vaktmester kan bestille systemnøkler.

Styret i AS Baldersgate 4 har egen e-post: balders.gate.4@gmail.com

Det er fellesvaskeri i eiendommen som dekkes av felleskostnadene.

Noen aksjeeenheter utløser eiendomsskatt. Boligaksjeselskapet faktureres fra Oslo kommune via kommunale avgifter hvert kvartal. På vegne av boligaksjeselskapet viderefakturerer Usbl de aksjonærer som utløser skatten i mai og oktober.

Det er 10 parkeringsplasser i boligselskapet (+ 1 plass som leies av næringslokalet). Disse leies ut til beboerne. Styret har venteliste.

Foretatt vedlikehold: Varmtvannsberederne skiftet ut i 2010. Inngangsdører til leilighetene og oppgangen er pusset opp i 2011/2012.

Husdyrhold: Tillatelse må innhentes fra styret.

Lån på 15 millioner til vedlikehold av fasader og balkonger ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.05.21. Lånet forventes utbetaling i januar 2022.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 3 av 3

Baldersgate 4 AS

Vår ref.: 824/212

Fødselsdato eier: 28.08.1981

Balders gate 4

Type: Bolig AS

0263 OSLO

Eiere: Jason Park

Organisasjonsnr: 920 157 386

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

AS Balders gate 4 org nr: 920 157 386

Antas vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1940, sist endret den 10. juni 2008

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Balders gate 4 er et leilighetsaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen leilighet i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor der.

2 Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800,- fordelt på 900 aksjer à kr 112,-.

(2) Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt leilighet.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av leilighetene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe leiligheter og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe leiligheter og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

(4) Leilighetene 112, 212, 312, 412, 512 og 612 er tilknyttet 18 aksjer hver. Øvrige leiligheter er tilknyttet 12 aksjer hver.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2-1 (2) i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke leiligheten før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en leilighet i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte leiligheten til annet enn leilighetsformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele leiligheten dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele leiligheten for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i leiligheten selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av vinduer og dører mellom leilighet og fellesgang, bod dører, dernest også slikt som rør fra stigerør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets fellesledning/stigerør. Aksjeeieren skal også rense sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere vil kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på leilighet eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bodvegger (men ikke boddører), bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til leiligheten slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av leiligheten.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hvert kvartal. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel i henhold til vedtak på generalforsamlingen.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre medlemmer med et varamedlem.

(2) Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styreleder, et styremedlem og varamedlemmet velges ordinært det ene året, mens to styremedlemmer velges det andre.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen og alle styremedlemmer, herunder varamedlem ved andres forfall, er gitt anledning til å delta. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dersom bare to medlemmer kan delta på møtet, skal minst ett av styremedlemmene på forhånd ha kunnet uttale seg om saken og meddele dette til de møtende.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret til alle aksjeeiere med kjent adresse med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet.

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor

selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til leilighetene.

HUSORDENSREGLER FOR AS BALDERSGATE 4

Husordensreglene er vedtatt av styret i AS Baldersgate 4 20. mai 2008 (jf selskapets vedtekter pkt 3(1)5). Husordensreglene er et supplement til vedtektene i AS Baldersgate 4 ("selskapet"), som vedtatt på konstituerende generalforsamling 03.05.1940 og sist endret 10.06.2008.

1 Formål

Husordensreglene skal bidra til et godt og sikkert bomiljø for beboere i selskapet, ved blant annet å sørge for at beboerne viser gjensidig hensyn til hverandre, at bomiljøet blir best mulig ivaretatt for alle beboere, og at selskapets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

2 Virkeområde

Husordensreglene gjelder for selskapets eiendom og omfatter alle aksjonærer og beboere i selskapet, samt andre personer disse gir adgang til eiendommen. Fellesbetegnelsen "beboer(e)" benyttes i husordensreglene.

3 Generelt

Aksjonærer og beboere er pliktig til å sette seg inn i selskapets vedtekter og husordensregler. Aksjonærer som leier ut/midlertidig overlater bruken av leiligheten til andre, skal sørge for at selskapets vedtekter og husordensregler er kjent og etterleves av disse (ref også pkt 15 i husordensreglene). Dette skal kontraktsfestes i utleiekontrakten.

4 Orden, renhold og vedlikehold

4.1 Leiligheten

4.1.1 Generelt

Den enkelte aksjonær er i henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1 pliktig til å sørge for å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og forestå vedlikehold, reparasjoner mv.

Ved lengre fravær skal aksjonær/beboer sørge for nødvendig tilsyn av egen leilighet, balkong og tilhørende bod.

Leiligheten skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

4.1.2 Dører og vinduer

Ved utskifting av dører til leiligheten (inkl balkongdør) og vinduer i leiligheten skal de modeller og malingsfarge som styret til enhver tid har godkjent benyttes. Styret skal kontaktes før utskifting/maling av dører/vinduer. Dør fra leilighet til korridor skal slå innover i leiligheten.

4.1.3 Våtrom og endring/ombygging av røropplegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal våtrom i leiligheten brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing av våtrom og endring/ombygging av røropplegg i leiligheten skal utføres av fagpersonell. Beboerne må sørge for å rengjøre sluk/avløp regelmessig.

4.1.4 Brannvern

Beboer skal sørge for at leiligheten har godkjent brannslukkingsapparat og røykvarsler(e).

4.1.5 Elektrisitetsanlegg

I henhold til selskapets vedtekter pkt 4-1(1) skal sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og varmekabler holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes. Endringer/vedlikehold skal utføres av fagpersonell.

4.1.6 Lufting av leiligheten mv

Lufting av leiligheten må bare skje ved bruk av leilighetens balkongdør/vinduer. Det er ikke tillatt å lufte leiligheten ved å la entrédøren til korridoren stå åpen. Balkongdør skal ikke "stå og slå" mot vegger/balkong.

4.2 Husholdningsavfall, kildesortering mv

Husholdningsavfall kastes i søppelkassene i bakgården og kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Papiravfall legges i særskilt container i bakgården. Miljøfiendtlig avfall (malingsrester, batterier, eksplosiver etc) og øvrig farlig avfall skal bringes til kommunal leveringsstasjon eller annet mottak.

Avfall må ikke settes i fellesarealene, slik som i korridorer/inngangsparti/fellesvaskeri eller legges i søppelbøtter i inngangsparti/fellesvaskeri mv.

Store ting/gjenstander skal ikke kastes i søppelkassene i bakgården. Selskapet sørger for at det med jevne mellomrom settes ut en container i bakgården for kasting av større ting/gjenstander.

4.3 Skadedyr

I henhold til selskapets vedtekters pkt 4-1(2) skal leiligheten holdes fri for insekter og skadedyr. Hvis det oppdages skadedyr skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret ser at beboer ikke vil ta ansvar for utrydding, skal styret foreta utrydding av skadedyrene for beboers regning.

4.4 Lufting/banking/risting av tøy

Banking og risting av tøy, tepper, dyner mv må kun foregå i bakgården. Lufting av tøy på balkongen må skje på en måte som ikke generer naboene eller gårdens utseende. Tøy skal ikke henges over rekkverket. Lufting av tøy mv skal ikke skje på søn- og helligdager.

5 Balkonger og uteareal

5.1 Generelt

Balkongen må ikke vaskes slik at vann renner ned på balkongene under. Sigarettstumper og annet søppel skal kastes i søppelet og ikke ut av vinduer/fra balkongene.

Ingen må plassere eller ha gjenstander på balkong eller utearealer som kan være til sjananse for andre eller som skader eller nedgraderer gårdens helhetsinntrykk.

5.2 Balkong

Beboer er ansvarlig for at det ikke settes opp gjenstander på balkongen som kan falle ned eller som er til sjananse for andre. Blomsterkasser skal særskilt sikres.

Montering av parabol eller radio/TV-antennener er ikke tillatt.

Markiser, utvendige persienner eller utvendige skilledele på balkongen må ikke settes opp uten styrets godkjenning.

5.3 Sykler/mopeder

Sykler/mopeder skal plasseres på anvist plass ved sykkelstativ eller i gårdens sykkel-bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler/mopeder ved inngangspartiet.

5.4 Mating av fugler

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong, vinduer eller i bakgården.

6 Oppgang, korridorer, kjeller, heis, boder

6.1 Oppgang

Utgangsdøren til gården eller andre fellesdører må ikke åpnes for fremmede.

6.2 Korridorer

Det er ikke tillatt å henge opp ting/gjenstander i korridorene. Dørmatter eller andre ting/gjenstander skal ikke plasseres utenfor leiligheten.

6.3 Heis

Heisens vektbegrensning skal ikke overskrides. Utbedring/repasjon av heisen skal ikke iverksettes av beboere men av vaktmester eller styret.

6.4 Boder

Beboerne skal holde sine boder i forsvarlig stand. Husholdningsavfall eller gjenstander/avfall som kan medføre brann eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne skal ikke oppbevares i bodene.

Selskapets sykkelbod er disponibel for beboernes sykler.

6.5 Postkasseskilt, navneskilt

Postkasseskilt og navneskilt på calling-anlegget skal ha standard utforming i gården. Beboer skal ta kontakt med vaktmester ved endring av navn på skilt. Endring av skilt bekostes beboer.

7 Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til egne ordensregler for bruk av gårdens fellesvaskeri. Ordensreglene er tilgjengelig i vaskeriet.

8 Parkering

Selskapet disponerer syv parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplass tildeles av styret i henhold til venteliste. Aksjonærer bosatt i gården prioriteres foran aksjonærer bosatt utenfor gården og deres eventuelle leietakere.

9 Dyrehold

Husdyr skal ikke holdes i gården før tillatelse er innhentet fra styret. Besøkende som har med dyr må alltid sørge for at dyrene følges og at de ikke settes/bindes utenfor leiligheten eller settes/bindes i bakgården/utenfor inngangspartiet.

10 Nøkler

Ingen leilighet skal ha flere enn tre nøkler til fellesdører. Nøkler til fellesdørene som mistes/blir frastjålet skal omgående meldes til styret. Kun selskapets aksjonærer kan be om ny nøkkel til fellesdørene. Styret vil sørge for ny nøkkel til aksjonæren som bekostes av denne.

11 Støy/nattero

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 på hverdager skal det være nattero i gården, og på søn- og helligdager frem til kl 09:00. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Musikkøving eller annen støy må ikke skje i perioden for nattero.

12 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid

Håndverksarbeid/oppussingsarbeider som gir støy for beboere skal kun utføres i perioden kl 08:00 til kl 20:00 på hverdager og kl 10:00 til kl 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

13 Dugnad

Styret kan ved behov innkalle til dugnad for vedlikehold av gården med fellesarealer.

14 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instruksjoner som gis av styret.

15 Overtredelse av husordensreglene

Aksjonær/beboer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene etterleves av beboere og andre han/hun har gitt adgang til gårdens eiendom og vedkommendes leilighet. Om erstatningsansvar vises det til selskapets vedtekter pkt 4-1(7).

Hvis aksjonær ikke selv bor i leiligheten, plikter aksjonær å føre nødvendig tilsyn med leiligheten og overholdelse av selskapets vedtekter og husordensregler.

Overtredelse av husordensreglene og selskapets vedtekter skal rapporteres til styret.

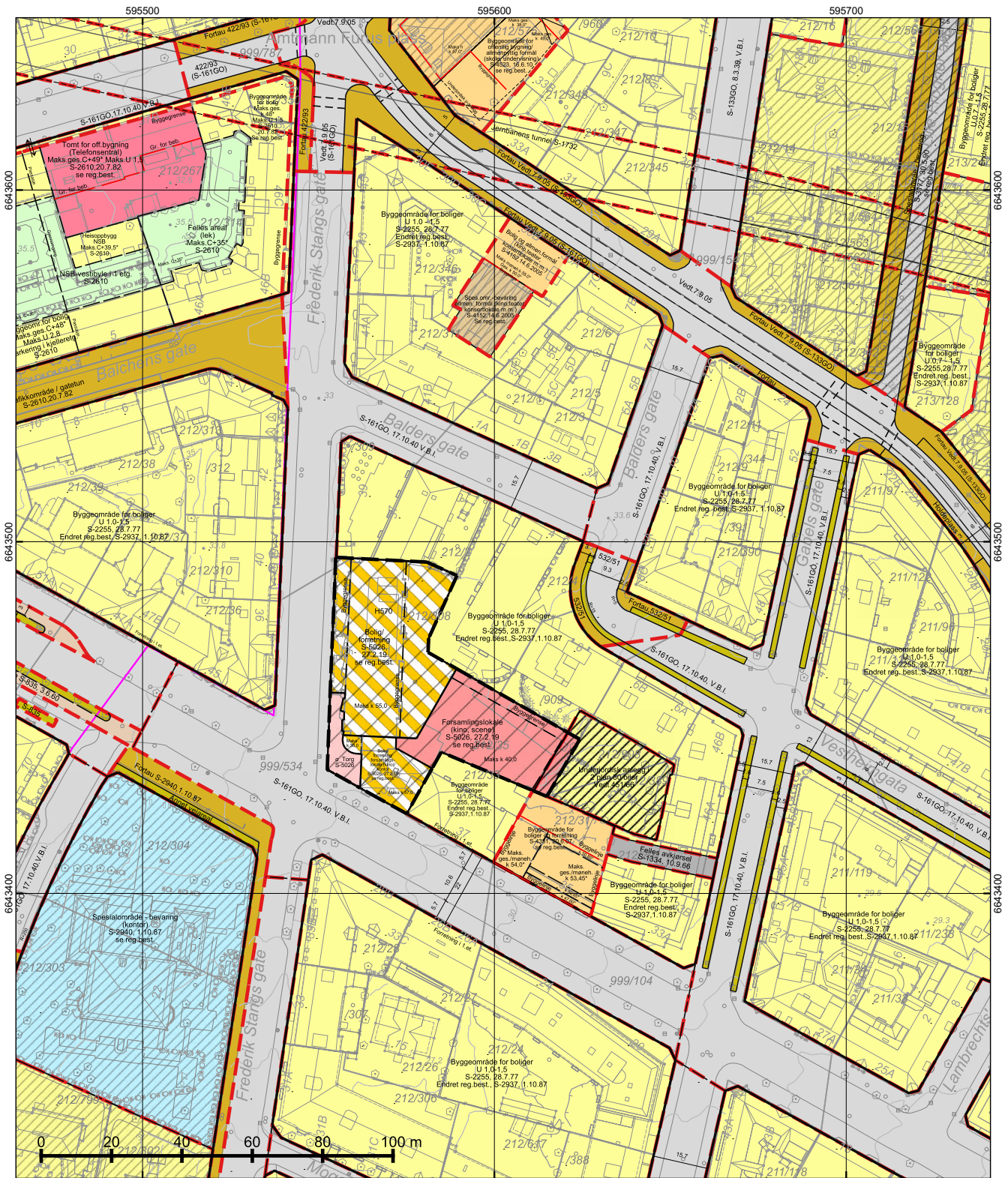
Styret kan påtale enhver overtredelse av vedtekter og husordensregler overfor aksjonær og beboer. Styret kan, etter slikt varsel/påtale utbedre eventuelle skader og mangler for aksjonærs eller beboers regning.

16 Adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av leiligheten/boden/balkongen, dersom det antas å foreligge forhold som innebærer brudd på selskapets vedtekter eller husordensregler.

17 Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak (dispensasjon) fra en eller flere bestemmelser i husordensreglene dersom gode grunner foreligger. Dispensasjonen skal gis skriftlig og kan gjelde for et begrenset tidsrom.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

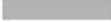

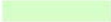






























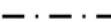









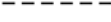




Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 139909/ 86507951	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV
Adresse: BALDERS GATE 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/4	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtasskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	144 - Forr./bolig		Underjordisk anlegg
	148 - Bolig/offentlig		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	164 - Televerk m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1165 - Forsamlingslokale		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

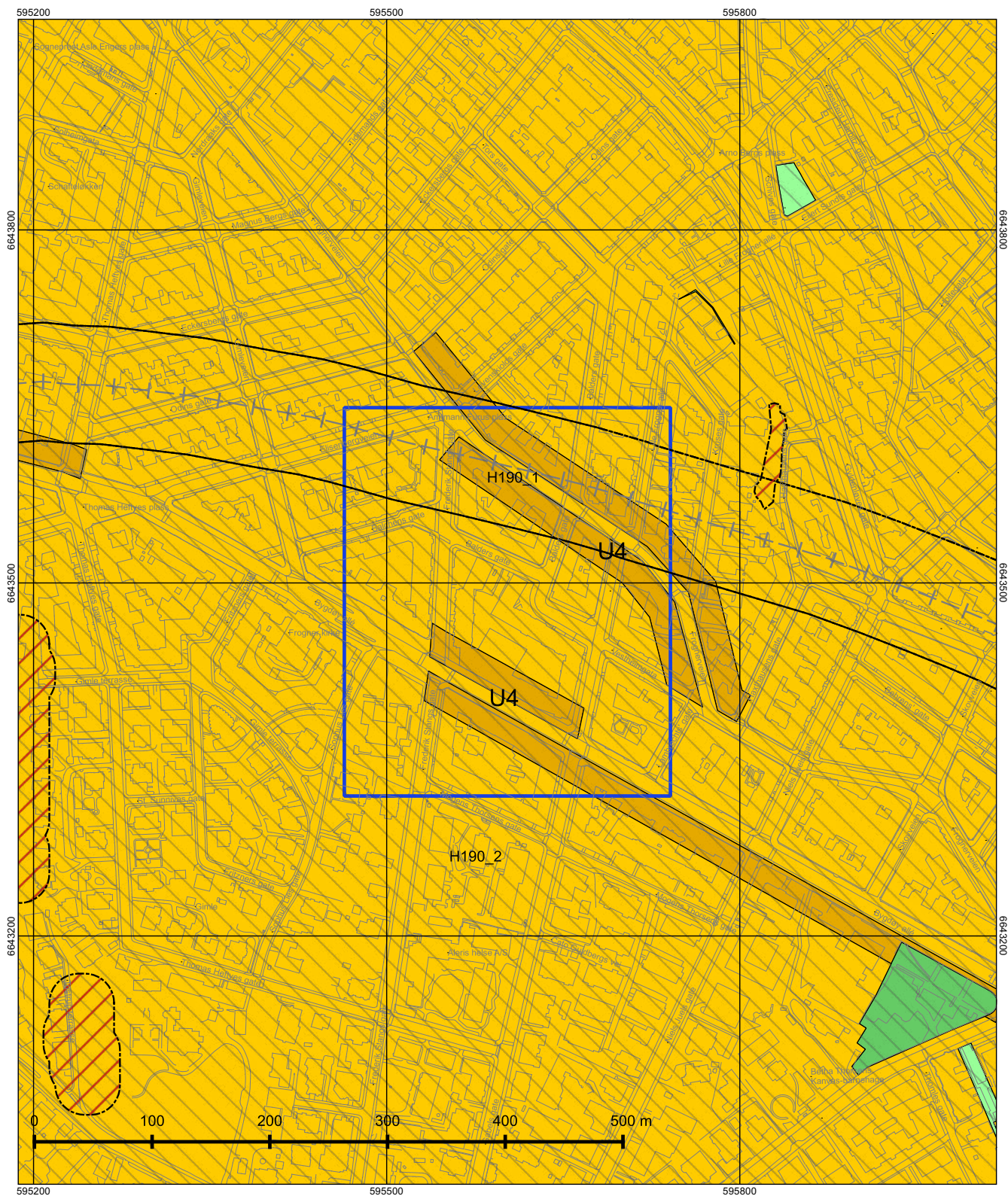
 **Oslo**
 Dato: 19.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139909/ 86507951	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV
Adresse: BALDERS GATE 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/4	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Dato: 19.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 139909/86507951
 Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Balders gate 4 - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Enslige**



Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.1 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	9 min 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	14 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

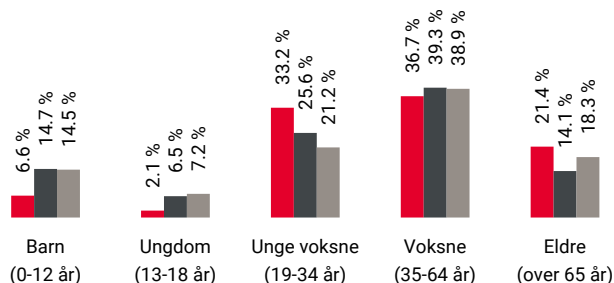
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	6 min 0.4 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Elisenberg Post i butikk, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Gimle	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



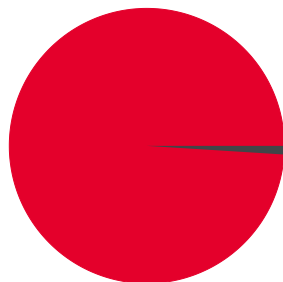
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⊕ Oslo handelsgym Aktivitetshall	11 min	0.8 km
⊕ Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	11 min	0.9 km
🏊 SATS Solli plass	9 min	
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	17 min	

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

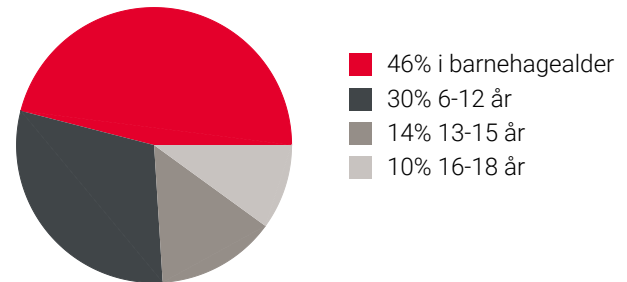
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 VIA Vika Shopping & Restauranter	16 min
📍 Apotek 1 Frogner	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

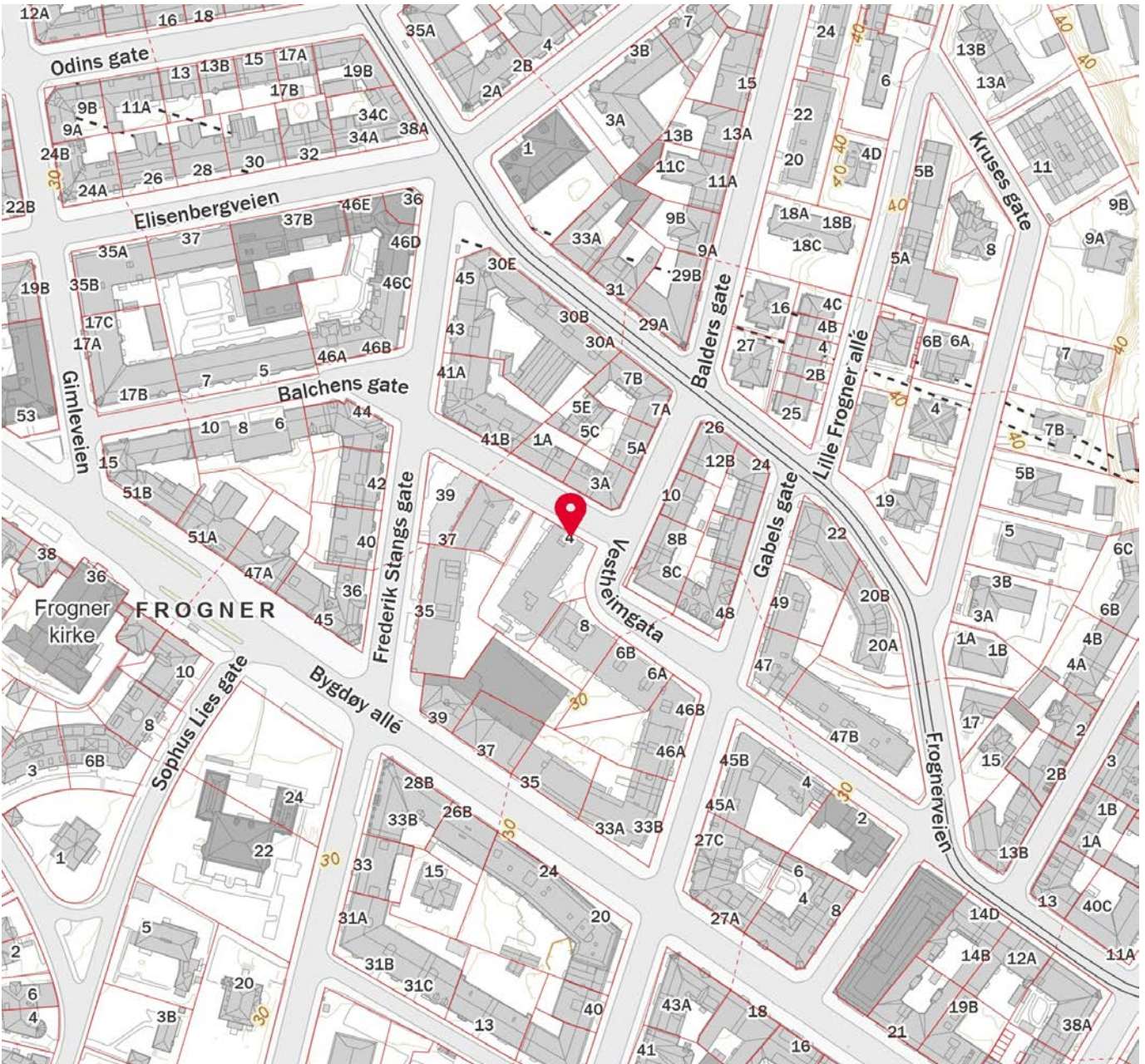



0% 60%

■ Gimle/Søndre Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Balders gate 4
0263 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen**Telefon:** 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre