# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260288 |
| Addresse | Balders gate 4 | | |
| Postnr. | 0263 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Pia Klafstad | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Januar 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden mars 2024

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Søderberg & Partners medlemsforsikring AS

**Polise/avtalenr.:**

12115227

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Malt tak og vegger i juni 2026. Ny silikon i dusj-sonen på grunn av misfarging.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

BTU Bygg AS - pt. ikke mottatt faktura for arbeidene.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele bygget gjennomgikk oppussing av fasaden i 2021/2022, samt skifte av vinduer og balkongdører.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Alliero og Palmgren AS.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye stikkontakter på soverom og kjøkken, samt lyslist på kjøkkenet og opplegg til vannstopp oppvaskmaskin. Utført i 2024.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Utført av Smartstrøm AS. Samsvarserklæring fremlagt for takstmann.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Oppussing av fasade og balkonger i 2021/2022.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.06.2026

Signert av *Pia Klafstad*

Initialer selger:
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



# Tilstandsrapport

## Aksjeleilighet

Balders gate 4
0263 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/4
Oslo kommune

Rapportdato: 07.06.2026
Befaringsdato: 04.06.2026
Referansenummer: 15082781

## Areal

Leilighet.
Bruksareal: 38 m² (BRA-i: 36 m²)

Totalt bruksareal: 38 m² (BRA-i: 36 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 04.06.2026 |
| Referansenummer | 15082781 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-26-0288 |
| Hjemmelshaver/selger | Pia Klafstad |
| Bygningssakkyndig inspektør | Sindre Andre Laursen |
| Tilstede på befaringen | Pia Klafstad. |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 19 °C |
| Rapportdato | 07.06.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Aksjeleilighet |
| Gate/vei adresse | Balders gate 4 |
| Postnummer/sted | 0263 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 212/4 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 1358 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet. | 1939 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Aksjeleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1939. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), samt elektrisk gulvvarme på bad.

**Boligen inneholder**
5 etasje. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Utgang fra stue til balkong.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad. |  | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| |  | Ventilasjon | 9 | |
| |  | Sanitærutstyr og innredning | 9 | |
| |  | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | 9 | |
| Kjøkken |  | Ventilasjon | 10 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 5 etasje. | 36 | | | 36 | 3 |
| | Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. | | | | Balkong. |
| Kjeller. | | 2 | | 2 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 36 | 2 | | 38 | 3 |
| | **Total bruksareal: 38 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til 2,62 meter og 2,40 på bad.

Utgang fra stue til balkong, oppmålt til 3,40 m2 (TBA).

Boligen disponerer en kjellerbod, oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av aksjeeierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskeri og innvendig sykkelbod.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Fremlagt faktura vedrørende diverse håndverker arbeider, datert 18.04.2024<br>Fremlagt arbeidsbeskrivelse vedrørende diverse håndtverker arbeider, datert 04.03.2024. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2024.<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom fra 2002. Med enkelte oppgraderinger utført i 2026 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte overmalte veggflater. Malte flater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speilskap. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 2

| | |
|---|---|
| Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| Ventilasjon | Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes. |
| Sanitærutstyr og innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.<br><br>Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
| Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |

TGIU

| | |
|---|---|
| Overflater vegger | På befaringstidspunktet var våtrommet under oppussing. Veggflater ble overmalt og lot seg ikke undersøke. Konsekvens er at eventuelle skader ikke lot seg kontrollere. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette. |
| Overflater gulv | På befaringstidspunktet var våtrommet under oppussing. Deler av gulvflate lot seg ikke undersøke grunnet tildekking. Konsekvens er at eventuelle skader ikke lot seg kontrollere. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, for å kartlegge eksakt tilstand. |



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2024. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn (2024), platetopp (2024), oppvaskmaskin (ukjent eksakt alder) og kjøleskap med fryser (2024). Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning | |
| TG 2 | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på bakgrunn av at kjøkkenet har blitt flyttet og mangler nå avtrekkskanal. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer. |

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran | |
| TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører (2024). Naturlig ventilasjon via ventiler.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon | |
| TG 1 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale har normal bruksslitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | 5 etasje. | |
| TG 1 | 5 etasje. | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller oppgil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende | Det opplyses om at fasader er besiktiget via balkong, med den begrensning dette medfører. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2022). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2022).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger - Balkong.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 3 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater av synlig betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.<br>Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Anlegget er fra varierende årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring for endring, datert 30.04.2024.

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. For eksempel gjelder dette arbeider utført på bad, samt enklelte stikkontakter i stue. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i teknisk rom utenfor boenhet.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

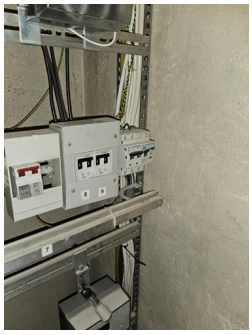
Nei.

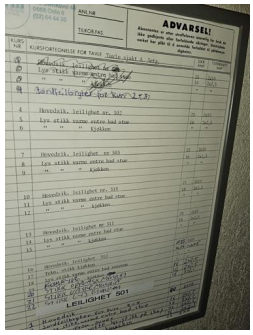
**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Kjøkkenet er flyttet, og forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig bruksendring/utbygging/tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggtekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

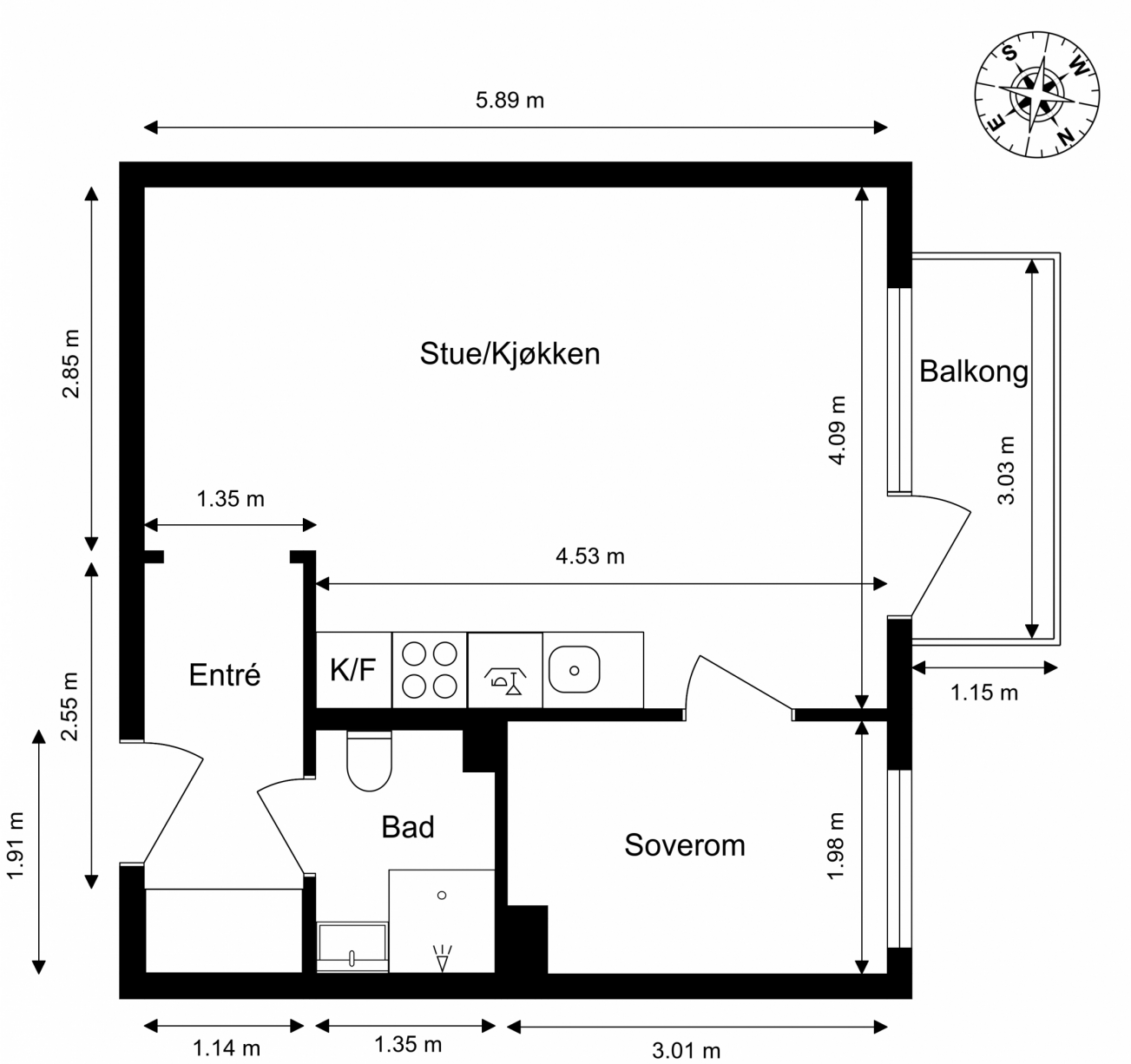


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41218437

# Balders gate 4, 0263 OSLO

## Leilighet. - 5 etasje.




Ordernr. 15082781

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



**INNKALLING 2026**

# Baldersgate 4 AS

Torsdag 04.06.2026 kl. 17:00

Arbeidersamfunnetsplass 1

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS

Møtet finner sted torsdag 04.06.2026 kl. 17:00 - Arbeidersamfunnetsplass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Baldersgate 4 AS det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

# 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

# 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

# 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

# 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte kr 120 000,- honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

# 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe, Valgt fra 11.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari Merethe Astad, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad, Valgt fra 11.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 1 år

## 5.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Nina Bøe, Valgt fra 11.06.2024, Valgt for 2 år. Stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem Sverre Thomas Jahre er ikke på valg i 2026, og har sagt seg villig til å tre inn som styreleder frem til han er på valg årsmøte 2027.

**Forslag til vedtak:** Sverre Thomas Jahre velges som styreleder.

## 5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad, Valgt fra 11.06.2024, Valgt for 2 år. Stiller ikke til gjenvalg.

Andreas Solbakke og May-Linda Dybvad Skavhaug stiller til valg som styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Andreas Solbakke og May-Linda Dybvad Skavhaug velges som

styremedlemmer.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **261 481** | **393 356** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 321 607 | 141 825 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -292 945 | -273 701 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **28 662** | **-131 875** |
| **C. Disponible midler** | **290 143** | **261 481** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 417 297 | 436 279 |
| Kortsiktig gjeld | -127 154 | -174 798 |
| **C. Disponible midler** | **290 143** | **261 481** |

Boligaksjeselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som selskapet har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Baldersgate 4 AS

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Driftsinntekt** | | | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 3 914 909 | 3 707 144 | 4 069 415 | 4 296 285 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 47 453 | 47 453 | 47 453 | 47 453 |
| **Sum driftsinntekt** | | **3 962 362** | **3 754 597** | **4 116 868** | **4 343 738** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 0 | 10 674 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekt** | | **0** | **10 674** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **3 962 362** | **3 765 271** | **4 116 868** | **4 343 738** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 16 920 | 16 920 | 14 100 | 16 920 |
| Styrehonorar | 3 | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 372 899 | 374 262 | 420 000 | 375 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 391 361 | 424 649 | 503 982 | 489 100 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 547 105 | 502 768 | 566 833 | 559 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | | 6 500 | 53 475 | 7 000 | 10 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 0 | 8 953 | 3 500 | 2 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 173 875 | 189 603 | 344 170 | 351 500 |
| Revisjonshonorar | | 8 171 | 7 478 | 6 587 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 167 484 | 161 197 | 167 273 | 175 000 |
| Andre honorar | 8 | 2 250 | 2 719 | 0 | 1 000 |
| Kontorkostnad | | 1 079 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| TV/bredbånd | | 481 288 | 421 672 | 438 397 | 514 395 |
| Kontingent og gave | | 1 475 | 420 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 403 603 | 347 939 | 407 000 | 443 966 |
| Andre kostnader | | 6 756 | 15 234 | 9 500 | 11 000 |
| **Sum kostnad** | | **2 700 766** | **2 647 288** | **3 011 342** | **3 078 881** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 261 596** | **1 117 983** | **1 105 526** | **1 264 857** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 12 522 | 15 302 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 952 510 | 991 460 | 980 563 | 920 937 |
| **Netto finansposter** | | **939 989** | **976 157** | **980 563** | **920 937** |
| **Årsresultat** | | **321 607** | **141 825** | **124 963** | **343 920** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 321 607 | 141 825 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **321 607** | **141 825** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Baldersgate 4 AS

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 4 | 1 293 250 | 1 293 250 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 293 250** | **1 293 250** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 51 059 | 21 198 |
| Kundefordringer | | 0 | 11 117 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 9 657 | 10 779 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 163 940 | 198 290 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 192 640 | 194 894 |
| **Sum omløpsmidler** | | **417 297** | **436 279** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 710 547** | **1 729 529** |

# Balanse 2025 Baldersgate 4 AS

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 100 800 | 100 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **100 800** | **100 800** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -15 384 442 | -15 706 049 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-15 384 442** | **-15 706 049** |
| **Sum egenkapital** | **9** | **-15 283 642** | **-15 605 249** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 10 | 16 867 035 | 17 159 980 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **16 867 035** | **17 159 980** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt | | 3 949 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 81 764 | 130 801 |
| Påløpne renter | | 4 852 | 5 392 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 36 588 | 38 606 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **127 154** | **174 798** |
| **Sum gjeld** | | **16 994 189** | **17 334 779** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 710 547** | **1 729 529** |
| Pantstillelser | 11 | 16 867 035 | 17 159 980 |

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem

Kari Merethe Astad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

## Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 494 698 | 2 296 758 |
| 3609 Leie parkering | 153 156 | 144 858 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 952 543 | 984 940 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 299 612 | 280 588 |
| 3690 Andre leieinntekter | 14 900 | 0 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 47 453 | 47 453 |
| **Sum** | **3 962 362** | **3 754 597** |

Konto 3690 gjelder utleie av boder.

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0 | 10 674 |
| **Sum** | **0** | **10 674** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 16 920 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 120 000 | 120 000 |
| **Sum** | **136 920** | **136 920** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendom (inkl. tomt) |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 293 250 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 293 250 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 293 250 |
| Anskaffelsesår : | 1940 |
| Antatt levetid i år : | |

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 359,2 kvm. som utgjør kr 232 785 av byggets verdi.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586986.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 242 199 | 269 643 |
| 6340 Heisalarm | 7 897 | 7 179 |
| 6360 Annet renhold | 4 500 | 4 031 |
| 6361 Fast renhold | 100 321 | 105 023 |
| 6364 Matteleie | 4 786 | 9 068 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 19 271 | 17 304 |
| 6392 Containerleie/tømming | 11 588 | 12 401 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 799 | 0 |
| **Sum** | **391 361** | **424 649** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 8 953 |
| **Sum** | **0** | **8 953** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 2 095 | 64 528 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 68 380 | 54 755 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 9 077 | 7 519 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 13 085 | 28 552 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 47 206 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 20 000 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 14 032 | 14 250 |
| **Sum** | **173 875** | **189 603** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

## Note 8 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 2 250 | 2 719 |
| **Sum** | **2 250** | **2 719** |

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 100 800 | 0 | 100 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **100 800** | **0** | **100 800** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | -15 706 049 | 321 607 | -15 384 442 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-15 706 049** | **321 607** | **-15 384 442** |
| **Sum egenkapital** | **-15 605 249** | **321 607** | **-15 283 642** |

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Finansiering vedl. fasader, balkonger, mm |
| **Lånenummer:** | **16366412399** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.25 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2051 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 17 750 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 17 159 980 |
| Avdrag i perioden: | 292 945 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **16 867 035** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 15 027 621 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366412399 | 5 | 362 729 | 1 813 645 |
| | 1 | 338 663 | 338 663 |
| | 10 | 237 332 | 2 373 320 |
| | 25 | 232 729 | 5 818 225 |
| | 20 | 218 861 | 4 377 220 |
| | 11 | 195 087 | 2 145 957 |

## Note 11 - Pantstillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 16 867 035 | 17 159 980 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **16 867 035** | **17 159 980** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **1 293 250** | **1 293 250** |

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Baldersgate 4 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Baldersgate 4 AS**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Nina Bøe (sign.) | 21.04.2026 |
| Styremedlem | Kari Merethe Astad (sign.) | 08.04.2026 |
| Styremedlem | Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (sign.) | 14.04.2026 |
| Styremedlem | Sverre Thomas Jahre (sign.) | 08.04.2026 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Baldersgate 4

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Baldersgate 4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim



Penneo Dokumentnøkkel: 2CPDH-WJ8IY-BEJ98-JIUX0-IL7NE-ZCEVB

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen

KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2CPDH-WJ8IY-BEJ98-JIUX0-IL7NE-ZCEVB

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-05-13 09:42:57 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 2CPDH-WJ8IY-BEJ98-JIUX0-IL7NE-ZCEVB*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Baldersgate 4 AS

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Kari Merethe Astad
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

Styret i Baldersgate 4 AS består av 3 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Baldersgate 4 AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Baldersgate 4 AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 920157386

Baldersgate 4 AS består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Baldersgate 4 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586986. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Baldersgate 4 AS har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Endring av vedtekter. Vedtektene ble endret for å kunne justere fellesutgiftene fra 1. januar. Tidligere er fellesutgiftene blitt endret 1. juli.

To-års inspeksjon av fasaden etter oppussing ble foretatt. Ingen feil funnet. Det avgjørende er at den katodiske beskyttelsen av armeringsjernene i balkongene fungerer.

Gjenstående utskiftning av vinduer og verandadører for aksjonærer som ønsket dette, er ferdigstilt og prosjektet ansees som avsluttet.

Nytt renholdsfirma. Det ble i 2025 inngått avtale med firmaet Puraservo for renhold av korridorer og trapper. Kostnadene er blitt noe lavere, og renholdet bedre.

Dessverre døde vår vaktmester gjennom mange år, Sindre Brandal, høsten 2025. Nytt vaktmesterfirma var på plass i januar 2026.

Det arbeides med å få på plass en ny vaskemaskin i fellesvaskeriet i kjelleren. Pr nå virker kun den ene.

I inneværende år planlegges det å bytte batteriene i nødlysene i korridorene, da batteriene begynner å bli dårlige. Indikert ved gul lysdiode.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 04.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



**INNKALLING 2025**

# Baldersgate 4 AS

Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00
Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4
- 5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser
- 5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlem til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 120 000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Vedtektsendringene krever 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:** Endring av vedtektene godkjennes.

### 5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser med 20% fra 01.07.25.

**Forslag til vedtak:** Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser økes med 20% fra 01.07.25.

### 5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett på faktura til fellesutgifter. Dette for å kunne dokumentere andelen av kostnadene, da flere aksjonærer har internett inkludert i avtale med arbeidsgiver.

**Forslag til vedtak:** Styret pålegges å innhente og distribuere dokumentasjon som viser at internett er inkludert i borettslagets felleskostnader. Dette kan være i form av faktura, kontrakt med leverandør, eller annen bekreftelse fra forretningsfører, samt eventuelt et estimat på internettkostnadens andel av månedlige

fellesutgifter per leilighet.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Bøe (ikke på valg)
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre (på valg)
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (ikke på valg)
Styremedlem, Christine Marie Aanesland (på valg)
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten (på valg)

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.Kandidater er Kari Astad og Sverre Thomas Jahre.Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

**Forslag til vedtak:** Kari Astad og Sverre Thomas Jahre velges for to år.

## 6.2 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

**Forslag til vedtak:** Ole Christian Nygjelten velges for ett år.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **393 356** | **47 607** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 141 825 | -2 405 658 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -273 701 | 2 751 407 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-131 875** | **345 749** |
| **C. Disponible midler** | **261 481** | **393 356** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 436 279 | 590 605 |
| Kortsiktig gjeld | -174 798 | -197 249 |
| **C. Disponible midler** | **261 481** | **393 356** |

Boligaksjeselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som selskapet har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Baldersgate 4 AS

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Driftsinntekt** | | | | | |
| Husleieinntekt | 1 | 3 707 144 | 3 343 231 | 3 644 252 | 4 069 415 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 47 453 | 47 453 | 76 000 | 47 453 |
| **Sum driftsinntekt** | | **3 754 597** | **3 390 684** | **3 720 252** | **4 116 868** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 10 674 | 720 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekt** | | **10 674** | **720** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **3 765 271** | **3 391 404** | **3 720 252** | **4 116 868** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 16 920 | 14 100 | 14 100 | 14 100 |
| Styrehonorar | 3 | 120 000 | 100 000 | 120 000 | 120 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 374 262 | 548 549 | 570 000 | 420 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 424 649 | 415 612 | 450 836 | 503 982 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 502 768 | 438 090 | 502 086 | 566 833 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 53 475 | 10 295 | 6 000 | 7 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 8 953 | 28 442 | 2 501 | 3 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 189 603 | 2 623 109 | 143 679 | 344 170 |
| Revisjonshonorar | | 7 478 | 7 141 | 6 420 | 6 587 |
| Forretningsførerhonorar | | 161 197 | 152 939 | 161 262 | 167 273 |
| Andre honorar | 9 | 2 719 | 12 938 | 1 | 0 |
| Kontorkostnad | | 0 | 9 691 | 5 000 | 3 000 |
| TV/bredbånd | | 421 672 | 388 840 | 424 568 | 438 397 |
| Kontingent og gave | | 420 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 347 939 | 296 120 | 347 942 | 407 000 |
| Andre kostnader | | 15 234 | 9 225 | 4 501 | 9 500 |
| **Sum kostnad** | | **2 647 288** | **5 055 090** | **2 758 896** | **3 011 342** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 117 983** | **-1 663 686** | **961 356** | **1 105 526** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 15 302 | 31 114 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 991 460 | 773 086 | 907 789 | 980 563 |
| **Netto finansposter** | | **976 157** | **741 972** | **907 789** | **980 563** |
| **Årsresultat** | | **141 825** | **-2 405 658** | **53 567** | **124 963** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 141 825 | -2 405 658 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **141 825** | **-2 405 658** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Baldersgate 4 AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 4 | 1 293 250 | 1 293 250 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 293 250** | **1 293 250** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 21 198 | 29 526 |
| Kundefordringer | | 11 117 | 13 416 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 10 779 | 8 455 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 198 290 | 192 111 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 194 894 | 347 096 |
| **Sum omløpsmidler** | | **436 279** | **590 605** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 729 529** | **1 883 855** |

# Balanse 2024 Baldersgate 4 AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 100 800 | 100 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **100 800** | **100 800** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -15 706 049 | -15 847 875 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-15 706 049** | **-15 847 875** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **-15 605 249** | **-15 747 075** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 17 159 980 | 17 433 681 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **17 159 980** | **17 433 681** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt | | 0 | 3 257 |
| Leverandørgjeld | | 130 801 | 140 329 |
| Påløpne renter | | 5 392 | 7 508 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 38 606 | 46 155 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **174 798** | **197 249** |
| **Sum gjeld** | | **17 334 779** | **17 630 930** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 729 529** | **1 883 855** |
| Pantstillelser | 12 | 17 159 980 | 17 433 681 |

Sted:_____ Dato:_____

Nina Bøe
Styreleder

Christine Marie Aanesland
Styremedlem

Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem

Sverre Thomas Jahre
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

## Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 296 758 | 2 135 292 |
| 3609 Leie parkering | 144 858 | 121 458 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 984 940 | 752 108 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 280 588 | 334 373 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 47 453 | 47 453 |
| **Sum** | **3 754 597** | **3 390 684** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 10 674 | 720 |
| **Sum** | **10 674** | **720** |

Konto 3990: Gjelder leie for lagerlokale i kjeller.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 14 100 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 120 000 | 100 000 |
| **Sum** | **136 920** | **114 100** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendom (inkl. tomt) |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 293 250 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 293 250 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 293 250 |
| Anskaffelsesår : | 1940 |
| Antatt levetid i år : | |

Boligselskapet består av 72 andeler og 1 næringsdel.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 4 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 359,2 kvm. som utgjør kr 232 785 av byggets verdi.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586986.

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 269 643 | 249 587 |
| 6340 Heisalarm | 7 179 | 6 526 |
| 6360 Annet renhold | 4 031 | 12 456 |
| 6361 Fast renhold | 105 023 | 101 430 |
| 6364 Matteleie | 9 068 | 7 485 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 17 304 | 21 696 |
| 6392 Containerleie/tømming | 12 401 | 16 432 |
| **Sum** | **424 649** | **415 612** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 47 288 | 0 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188 | 5 938 |
| 6490 Andre leiekostnader | 0 | 4 357 |
| **Sum** | **53 475** | **10 295** |

## Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 3 892 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 8 953 | 24 551 |
| **Sum** | **8 953** | **28 442** |

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 64 528 | 35 146 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 40 559 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 54 755 | 49 754 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 7 519 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 28 552 | 0 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 0 | 42 640 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 123 913 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 0 | 35 900 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 14 250 | 43 996 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 2 241 201 |
| **Sum** | **189 603** | **2 623 109** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 2 719 | 12 938 |
| **Sum** | **2 719** | **12 938** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 100 800 | 0 | 100 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **100 800** | **0** | **100 800** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | -15 847 875 | 141 826 | -15 706 049 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-15 847 875** | **141 826** | **-15 706 049** |
| **Sum egenkapital** | **-15 747 075** | **141 826** | **-15 605 249** |

Aksjekapitalen er på kroner 100.800. Aksjonærer: 72 leiligheter.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Finansiering vedl. fasader, balkonger, mm |
| **Lånenummer:** | **16366412399** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.75 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2051 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 17 750 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 17 433 681 |
| Avdrag i perioden: | 273 701 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **17 159 980** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 15 528 856 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366412399 | 5 | 369 029 | 1 845 145 |
| | 1 | 344 545 | 344 545 |
| | 10 | 241 454 | 2 414 540 |
| | 25 | 236 771 | 5 919 275 |
| | 20 | 222 662 | 4 453 240 |
| | 11 | 198 475 | 2 183 225 |

## Note 12 - Pantstillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 17 159 980 | 17 433 681 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **17 159 980** | **17 433 681** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **1 293 250** | **1 293 250** |

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Baldersgate 4 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Baldersgate 4 AS**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Nina Bøe (sign.) | 28.03.2025 |
| Styremedlem | Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad (sign.) | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Christine Marie Aanesland (sign.) | 19.03.2025 |
| Styremedlem | Sverre Thomas Jahre (sign.) | 25.03.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Baldersgate 4

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Baldersgate 4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2025-04-01 12:03:43 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 8ZCN0-JDTC2-MGBHB-R4O9B-Y570W-WVQPS*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Baldersgate 4 AS

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nina Bøe
Styremedlem, Sverre Thomas Jahre
Styremedlem, Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad
Styremedlem, Christine Marie Aanesland
Varamedlem, Ole Christian Nygjelten

Styret i Baldersgate 4 AS består av 3 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Baldersgate 4 AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Baldersgate 4 AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 920157386

Baldersgate 4 AS består av 72 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Baldersgate 4 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586986. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Baldersgate 4 AS bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har også i 2024, med god hjelp av vaktmester, rutinemessig fulgt opp at korridorer, inngangspartier og andre fellesarealer holdes rene (pga allergier og generell trivsel), fri for hensatt materiell (potensiell brannfare) og fri for fysiske hindringer i korridorene (potensielle hindringer ved eventuell evakuering).

Årlig test av brannalarm foretatt.

Branndetektorene i hver etasje er blitt inspisert, og plan lagt for å skifte dem ut.

## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i AS Balders gate 4 i 2024, de fleste på Teams. Styret har hatt utstrakt dag-til-dag behandling av mindre og oppdukkende saker via e-post og sms.

Den største saken som er blitt gjennomført er fase 2 av utskiftning av vinduer/balkongdører for aksjonærer som ønsket å få dette gjennomført. Fase 1 ble foretatt ifm oppussing av fasaden i 2022.

Sportsrom/sykkelbod i kjelleren ble ryddet og rengjort.

Renhold og boning har vært utfordrende, da leverandør har vært underbemannet. Avtalen med leverandør ble sagt opp ved årsskiftet 2024/2025 og erstattet av et nytt firma.

Snebrøyting og strøing i bakgården var mangelfull vinteren 2023/2024. For alle praktiske formål fikk vi ikke de tjenestene vi betalte for, og avtalen ble derfor sagt opp. Deler av innbetalt beløp for avtalen ble tilbakebetalt fra leverandør. Brøyting og strøing ble i stedet foretatt av vaktmester, og i fremtiden vil han stå for denne tjenesten.

Det har i 2024 vært tre tilfelle av vannlekkasjer mellom leiligheter. Årsakene har vært mangelfullt håndverk og feil materiellkvalitet i forbindelse med oppussing av bad. Over tid har denne kombinasjonen ført til at vann er kommet ut i bygningsstrukturen. Å forsøke å spare penger ifm oppussing av våtrom er aldri lønnsomt i det lange løp.

Styret har brukt mye tid på å følge opp aksjonærer som får pusset opp leilighetene sine, da hensatt overskudds- og oppussingsmateriell i korridorer/fellesarealer til tider har vært et problem. Styret minner om at husordensregler og vedtekter skal følges, og at hver og en tar hensyn til øvrige beboere. Aksjonærer som har pusset opp leiligheter før de har flyttet inn, er blitt anmodet om å holde daglig oppsyn med sine håndverkere og sørge for at oppussing er til minst mulig sjenanse for naboene.

En større innsats i 2025 vil være utskiftning av brannsensorer i fellesarealer da disse er tett på forventet driftstid.

Terrazzo-belegget i baktrappen bør renses og overflatebehandles. Av budsjettmessige årsaker må arbeidet utsettes til 2026.

Vi har tidvis utfordringer med støy fra oppussing og høy musikk. Styret håndterer sakene løpende, men minner igjen om husordensreglene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baldersgate 4 AS onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler Arbeidersamfunnetsplass 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

# 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

# 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 120000,- ble godkjent

# 5. Andre saker

## 5.1 Revisjon av vedtekter for AS Balders gate 4

Styret har gjennomgått og revidert vedtektene for AS Balders gate 4.

Para. 6.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Vedtektsendringene krever 2/3 flertall.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme: 0

## 5.2 Økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser

Styret har budsjettert med en økning av felleskostnadene og leie av biloppstillingsplasser med 20% fra 01.07.25.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

### 5.3 Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett

Spesifisering av utgifter til bredbånd/internett på faktura til fellesutgifter. Dette for å kunne dokumentere andelen av kostnadene, da flere aksjonærer har internett inkludert i avtale med arbeidsgiver.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for to år.Kandidater er Kari Astad og Sverre Thomas Jahre.Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

**Vedtak:**

Valgt ble: Kari Astad og Sverre Thomas Jahre velges for to år. for 2 år.

Valgt ble: Sverre Thomas Jahre for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges varamedlem til styret for ett år.

På valg er Ole Christian Nygjelten.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/ benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

**Vedtak:**

Valgt ble: Ole Christian Nygjelten for 1 år.

Møteleder:
Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne:
Pia Elsebeth Skjørhammer Klafstad /s/

| | |
|---|---|
| ---------- | ---------- |
| Møteleder | Protokollvitne |

# 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 08.04.2026.

## 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 sjenanse for andre eller som skader eller nedgraderer gårdens helhetsinntrykk. Det skal ikke henges opp tøy til tørk over balkongrekkverkets høyde. Det er ikke tillat å grille på balkongene.

### 5.2 Balkong

Beboer er ansvarlig for at det ikke settes opp gjenstander på balkongen som kan falle ned eller som er til sjenanse for andre. Blomsterkasser o.l. skal ikke henges på utsiden av balkongrekkverket.

Balkongrekkverket kan bare vaskes med egnet vaskemiddel. Vaskemidler som bleker eller skurer skal ikke brukes.

Balkonggulvdekket er membran for bygningskonstruksjonen. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det ikke skades. Ved skade må styret varsles slik at hull i membranen kan repareres og fuktinntrengning unngås.

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

Markiser, utvendige persienner eller utvendige skilledelere på balkongen må ikke settes opp.

### 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/reparasjon 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. Skifte av postkasseskilt bestilles fra leverandør spesifisert av styret . 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 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. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. 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.

Bygningsmaterialer og verktøy skal ikke plasseres i fellesarealene. Aksjonær som får utført oppussing er selv ansvarlig for at det ryddes og vaskes i fellesarealene mens oppussingen pågår.

## 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 instrukser 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.

# Vedtekter

# for

# AS Balders gate 4 org nr: 920 157 386

Antas vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1940, sist endret den 4. juni 2025

## 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 aksjeeierer

**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) Utskiftning av vinduer og balkongdør må skje forskriftsmessig. Vinduer og balkongdør må males i fastsatt fargekode. Avstand mellom vindu og bygningskonstruksjonen må fuges/tettes. Aksjeeier holdes ansvarlig for mangelfullt arbeid.

(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 karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking 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) Balkonggulvdekket er membran for bygningskonstruksjonen. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det ikke skades. Ved skade må styret varsles slik at hull i membranen kan repareres og fuktinntrengning unngås. Aksjeeier holdes ansvarlig for eventuell skade.

(5) Det må ikke borres eller på annen måte gjøres inngrep i fasaden uten at styrets godkjennelse er innhentet. Dette er særlig viktig for å unngå skader på den katodiske beskyttelsen. Aksjeeier holdes ansvarlig for eventuell skade.
(6)

(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 aksjeeierer 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) Selskapet plikter også å opprettholde den katodiske beskyttelsen av balkonger, og fasade for øvrig. Forretningsfører oppbevarer tegning med oversikt over de strømførende ledningene til den katodisk beskyttelsen.
(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 hver måned. 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 enhver 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 besluttes 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.

# Nabolagsprofil

Balders gate 4 - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Lille Frogner allé<br>Linje 12N | 2 min<br>0.2 km |
| Lille Frogner allé<br>Linje 12 | 2 min<br>0.2 km |
| Nationaltheatret<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 14 min<br>1.2 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 18 min<br>1.6 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 18 min<br>1.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 7 min<br>0.6 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 11 min<br>0.9 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

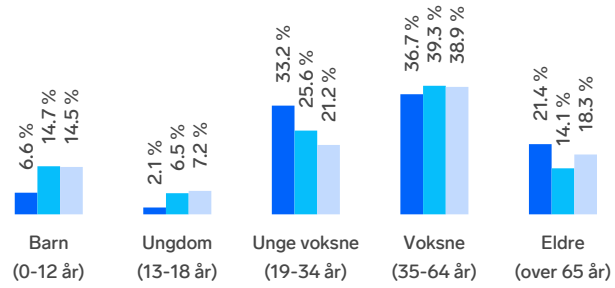
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Høflige 57/100

## 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

| | |
|---|---|
| Frogner International Pre-School (3-5 år)<br>48 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skillebekk barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år)<br>14 barn | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Elisenberg<br>Post i butikk, søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Coop Extra Gimle | 2 min |

FINN

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 2026

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

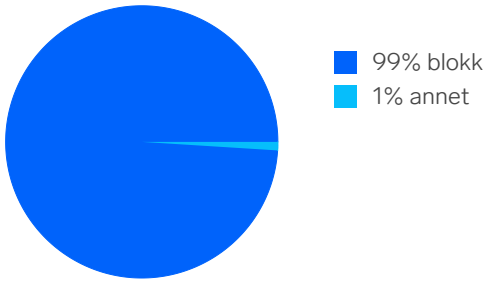
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Inkognito terrasse balløkke<br>Ballspill | 8 min<br>0.7 km | |
| Trafotaket streetbasketanlegg<br>Ballspill | 10 min<br>0.9 km | |
| SATS Solli plass | 8 min | |
| Friskis & Svettis Oslo | 16 min | |

## Boligmasse



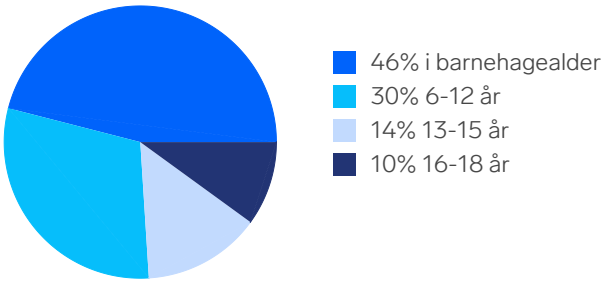

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

Sitat fra en lokalkjent

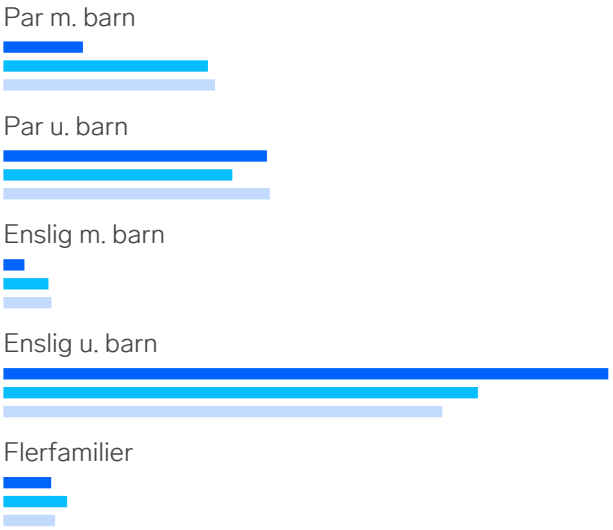
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| VIA Vika Shopping & Restauranter | 15 min |
| Apotek 1 Frogner | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



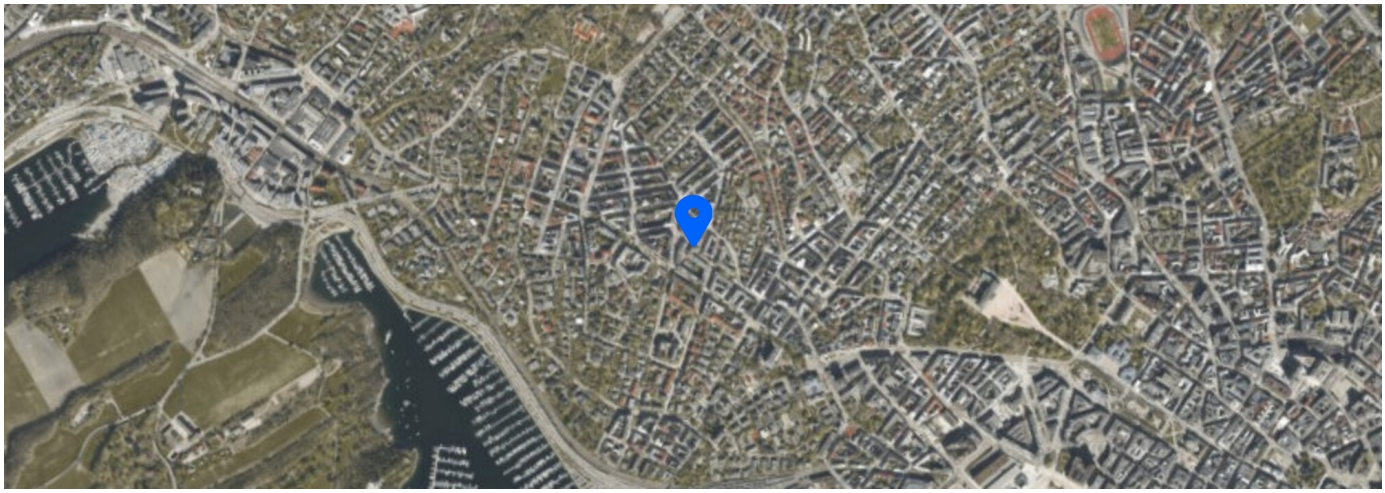

## Familiesammensetning

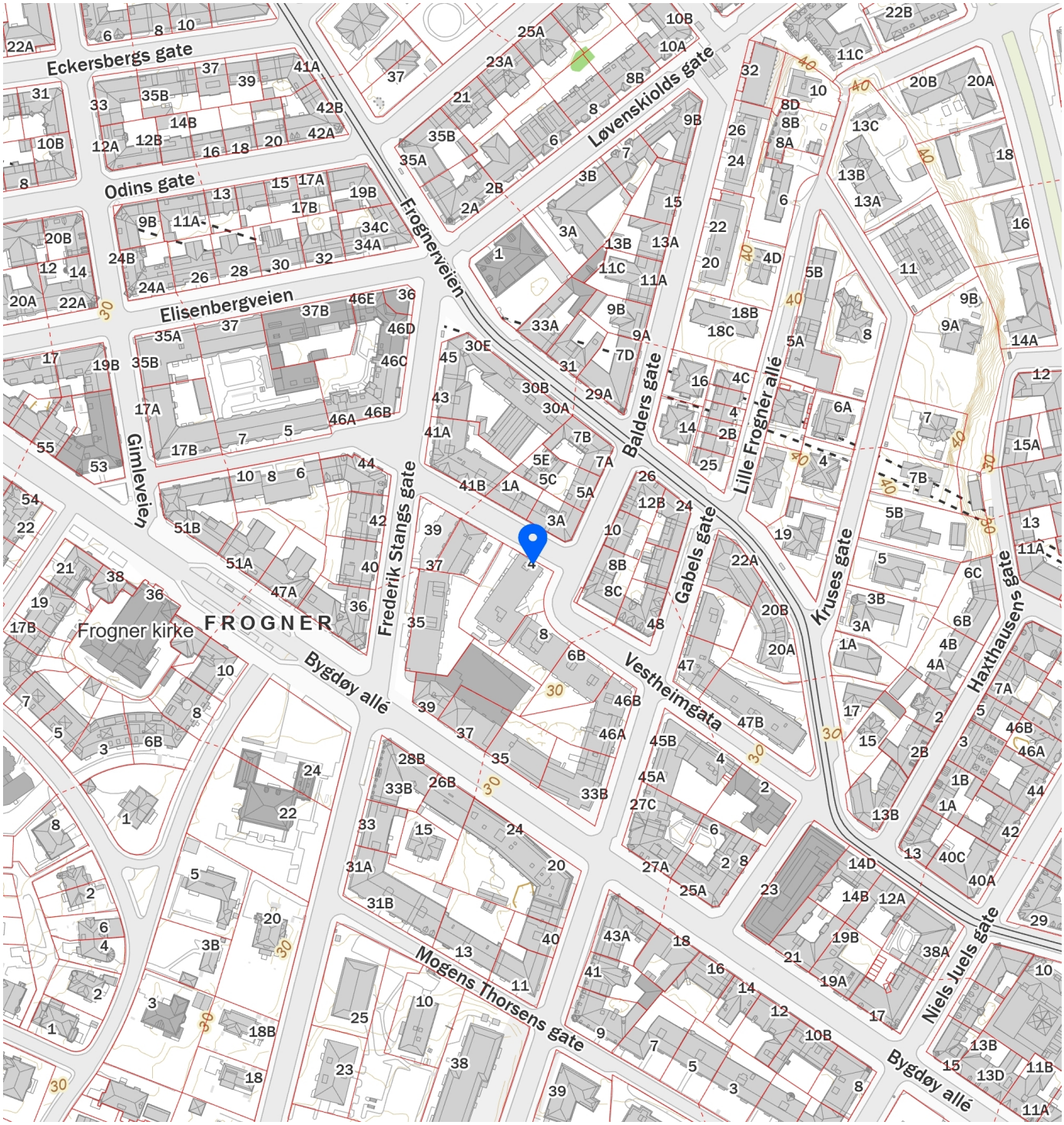



## Sivilstand

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

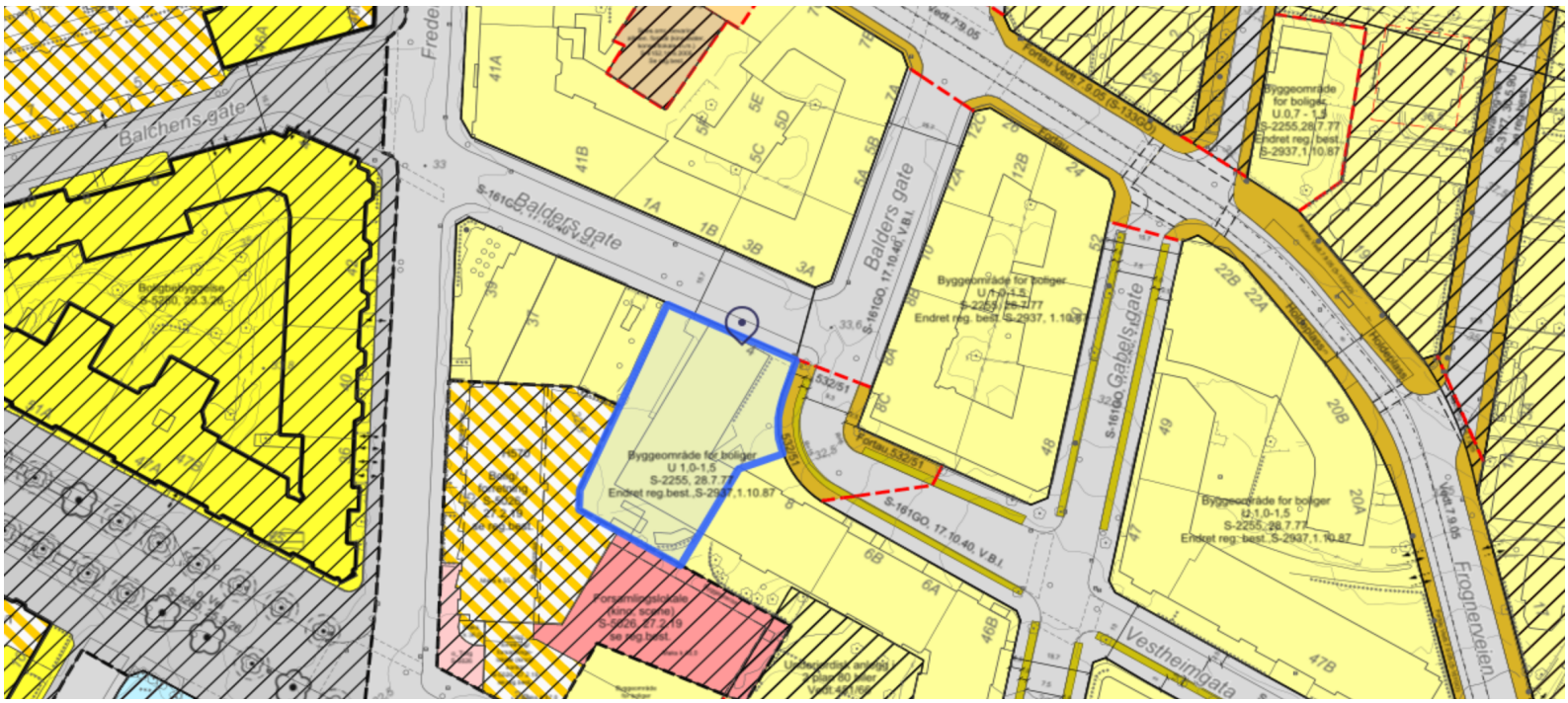
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN

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 2026


Balchens gate
Balders gate
Balders gate
Gabels gate
Vestheimgata
Frognerveien
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,7 - 1,3
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.
S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Bolig-bygning
S-5260, 25.3.76
Bolig-bygning
S-5260,
25.3.76
Endret reg.best.
Forretningsgård-eiendom
(kiosk, sportsbil)
S-5026, 27.3.79
se reg.best.
Fortau 532/51
Fortau Vedt.7.9.05
S-1610O, 17.10.40, V.B.I.
S-1610O, 17.10.40, V.B.I.
Vedt.7.9.05

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***