

Bygdøy allé 39

1 soverom | 32 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Bygdøy allé 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
109	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Strøken, moderne og arealeffektiv 2-roms nyoppusset i 2026 -
Varmtvann og fyring inkl. - Heis - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	5 100 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 164 125,-
Fellesgjeld	62 745,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 579,-
BRA-i	32 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1939
Eierform	Andel

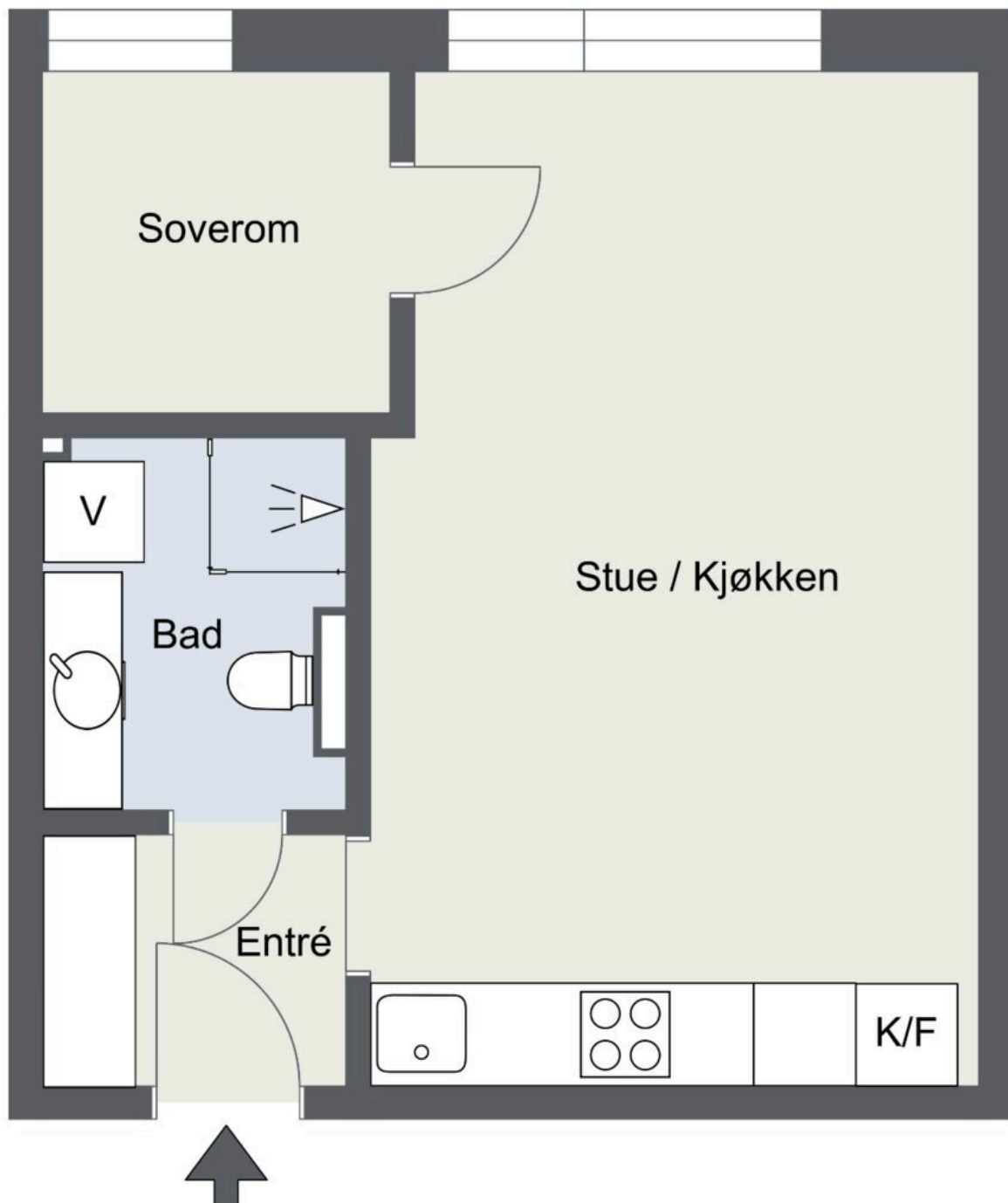
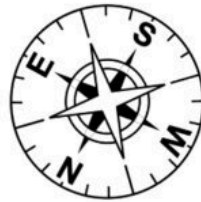
Kort fortalt

Strøken, gjennomført og nyoppusset 2-roms på fasjonable Frogner. Her bor du i et attraktivt område omgitt av klassisk byarkitektur, grønne parker og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Det er gangavstand til Frognerparken og umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon. Bygget huser også den ærverdige Gimle kino.

Leiligheten er i sin helhet pusset opp i 2026 med stilsikkert kjøkken, delikat bad, oppgradert el-anlegg, etablert soverom og tidsriktige overflater.

- Arealeffektiv og optimal planløsning
- Store vindusflater og god takhøyde på 2,6 meter
- Gulv med fiskebeinsmønster og behagelige fargetoner
- Vinduer fra 2025
- IN-ordning
- Lave felleskostnader med varmtvann og fyring inkl.
- Heis i bygget
- Lave kjøpsomkostninger
- Perfekt førstegangskjøp!

Bygdøy Allé 39
4. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0596/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 39, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 35, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG, org.nr.
934153324

Selger
Bjørn Kvam

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
62 745,- (Andel av fellesgjeld)

5 162 745,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 164 125,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
5 173 625,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
Totalt BRA: 32 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er ikke tildelt en bod enda, men styret vil gjøre det etterhvert, i følge eier.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Når du kommer inn i leiligheten får du umiddelbart et godt inntrykk av denne gjennomførte og arealeffektive leiligheten, som ble totaloppusset i 2026. Det er et praktisk garderobeskap for oppbevaring av yttertøy. Sikringsskap er plassert i skapet. Fra entréen er det adkomst til badet og kjøkken/stue.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Nytt, moderne og stilsikkert kjøkken med god plassutnyttelse. Innredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt kum med ettgrep kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjølfrys. Det er installert waterguard og komfyrvakt. Det er godt med lagringsplass i skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Lys, innbydende og gjennomført stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har en praktisk utforming med plass til både sofakrok og spiseplass, samt videre møblement etter ønske og behov. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig, som gjør det enkelt å innrede. Videre har stuen tidsriktige og stilrene overflater som ble pusset opp i

2026. Det kan nevnes at det er lagt pent gulv i fiskebeinsmønster og hele leiligheten er sparket og malt i en behagelig fargepalett. Det er radiator på stuen som er innebygget med plater og har rister i toppen av kassen. Leiligheten har en god takhøyde målt til 2,60 meter.

Soverom:

Boligens tidligere kjøkken ble flyttet ut til stuen slik at det ble plass til soverom. Her er det plass til seng, nattbord og skap. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft.

Bad:

Rålekkert og delikat bad pusset opp i 2026. Rommet har tidsriktige 60x60 fliser og varmekabler. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjhjørne innfellbare dusjvegger av glass og baderomsinnredning med skuffer, servant på laminatplate med ettgreps blandebatteri. Elektrisk vifte i himling og opplegg for vaskemaskin. Badet er ikke tatt i bruk etter oppussing. Dokumentasjon (FDV) foreligger. Arbeidene er utført av Bulmak AS.

Overflater:

Gulv: Gulv med klikkvinyll lagt i fiskebeinsmønster. Flislagt gulv på badet. Alle overflatene er pusset opp i 2026.

Vegger: Malte plater og malte betong-/murvegger. Fliser på badet.

Himling: Malt betong. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,60 meter.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmak AS og

KLF Lauritsen. totalrenovering av baderom, februar 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmak AS og KLF Lauritsen, smøremembran på gulv og vegg. nytt sluk utført februar 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmak AS og KLF Lauritsen. nytt rør i rør system, våtromsplater og smøremembran utført februar 2026

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten med underfordeling montert i garderobeskap i gangen utført av Elektriker gruppen AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt rør i rør system på bad og til kjøkken. etablert nytt avløp til kjøkken. Waterguard montert på kjøkken

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv v/Oslo Gulvavretting AS. Byttet vinduer, lagt nytt gulv og montert nytt HTH-kjøkken ved egeninnsats

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takst.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave

Bygningssakkyndig

Øivind Brækkan

Byggemåte

Bygget:

- Boligbygg oppført i 1939 med bærekonstruksjoner i betong og mur, fundamentert på faste masser.

- Utvendig med pussede malte fasader og flate tekkede tak.

Leiligheten:

- Malte trevinduer fra 2025 med 2-lags isolerglass. Utadslående tre-vinduer med husmorbeklag, kan snus helt rundt for vedlikehold.
- Ny dør til leilighet i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten med elektronisk dørlås og dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifisering.
- Sikringsskap er plassert i skap i entré, hovedsikring og måler er plassert eksternt og ikke besikket.
- Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater vegger og himling bad:
Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

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

- Ventilasjon:
Leiligheten har ikke tilluft fra ventiler i vegger eller spalter i vinduer.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator
- Varmekabel på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 579,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, forretningsførsel, revisjon, vaktmester, måking/strøing, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold, renhold, diverse serviceavtaler, kommunale avgifter og andre kostnad.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 210 691,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 842 762,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 34 andeler.
- Borettslaget er nyopprettet i 2025.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 62 745,- pr. 01.03.2026

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: Bien Sparebank

Lånummer: 1720.71.23773

Nominell rente (flyt): 5,25 %

Innfrielsesår: 2055

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2026: 2 000 000 kr

Andel av saldo: 62 745 kr

IN-ordning: Ja

Det er foretatt en rekke oppgraderinger i bygget som har resultert i 2 millioner med fellesgjeld. Borettslaget er i prosess med utbedring av ganger brannsikkerhet, har byttet stigeledninger og planlegger noe utbedring av rør i kjeller samt stor service på heis. Det er finansiert med låneopptak jf finansieringsplan.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 57 172,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 814 743,-. Megler har ikke fått tilsendt budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Borettslaget har ikke husordensregler enda.

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 94224597

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 199 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygdøy Allé har en meget sentral og populær beliggenhet i hjertet av Frogner. Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Rett rundt hjørnet finner du Coop extra, kiwi og søndagsåpen Joker, samt en stor, flott Meny med ferskvaredisk 5 minutter gange ned Frognerveien. Ellers kan Bygdøy Allé og Frognerveien by på hyggelige kafeer, restauranter, andre spisesteder og spesialbutikker. I tillegg ligger apotek, vinmonopol, postkontor, treningssenter etc. en kort spasertur fra leiligheten.

Andre velkjente etableringer inkluderer Snadder og vin som serverer utsøkte småretter, Kolonihagen med meny fokusert rundt økologisk mat, samt Feinschmecker med utsøkt mat og uformell atmosfære. Veien ned til Solli plass er heller ikke lang, hvor du finner enda flere restauranter, et godt uteliv og flotte butikker og kolonier.

I bygget finner du Gimle kino, en liten og tradisjonsrik kino i Bygdøy Allé 39. Kinoen er kjent for kunst- og kvalitetsfilmer helt siden den åpnet i 1939. Her får du også høy service og komfort, med øl og vinservering i foajeen.

Frognerparken og Slottsparken gir flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Bygdøy med turstier og bademuligheter ligger også innenfor rimelig gå - eller sykkelavstand. Ellers går buss 30 fra Frogner kirke direkte til badestrand på Huk.

Meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet sørger for at det er lett å komme seg rundt i byen. Nærmeste trikkestopp er Lille Frogner Allé eller Elisenberg, mens nærmeste busstopp er Frogner kirke. Det er ca. 10 minutters gange ned til tog og T-banestasjonen på Nasjonalteateret hvor for eksempel flytoget tar deg til Oslo lufthavn Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1940. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Opprinnelig planløsning er ombygget ved at kjøkkenet er flyttet til stue/kjøkken og det er etablert et lite soverom på ca 4 m2. I byggeteknisk forskrift Tek17 §12-7 er det opplyst følgende om størrelse på soverom under spørsmål og svar: "Rom skal være tilpasset sitt formål, men det er ingen konkrete krav til minste størrelse." Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringsstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann. Tegningene fra 1938 er uklare, og derfor vanskelige å tyde.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietelieborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak

Saksnr: 202114191

Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenberggløkken
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å

sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor.

Pågående byggesaker

Frederik Stangs gate 37 - etterisolering av yttervegger og erstatning av balkonger. Saksnummer 202505931

Bygdøy allé 45 - bruksendring og oppdeling av leilighet. Saksnummer 202523499

Bygdøy allé 45 - mulig ulovlighet i leilighetsbygg. Saksnummer 202506479

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/212/35/9:

19.08.1938 - Dokumentnr: 303880 - Best. om vann/kloakkledn.

Best. om takavløp

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1962 - Dokumentnr: 512471 - Rettighet

Rettighetshaver: Oslo Kinomatografer

Løpenr: 1167250

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 15 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 28,000

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2016 - Dokumentnr: 1179620 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:48
Bestemmelser om kostnader og vedlikehold i forbindelse med adkomst og bruksrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 332250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/2351

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygdøy allé 39 - bygård
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Vernet etter PBL

Registrert av: Byantikvaren i Oslo

Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis vernet, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 501,-

Grunnpakke kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 5 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-

Utlegg foto kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 110 276,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 39

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
812 elever, 47 klasser	0.9 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
611 elever, 35 klasser	1.1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
711 elever, 46 klasser	1.7 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	20 min	🚶
412 elever, 30 klasser	1.7 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
417 elever, 24 klasser	2.8 km	
Hartvig Nissens skole	8 min	🚶
630 elever	0.6 km	
Oslo Handelsgymnasium	10 min	🚶
816 elever, 33 klasser	0.9 km	

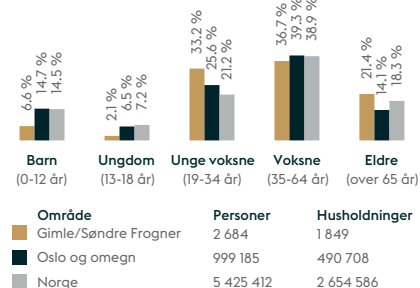
Offentlig transport

🚶 Frogner kirke	2 min	🚶
Linje 30, 31	0.1 km	
🚶 Elisenberg	3 min	🚶
Linje 12	0.3 km	
🚶 Nationaltheatret stasjon	18 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km	
🚶 Nationaltheatret	18 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km	
🚶 Oslo S	9 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.4 km	

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	3 min	🚶
35 barn	0.3 km	
Frogner International Pre-Scho...	4 min	🚶
48 barn	0.3 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
36 barn	0.4 km	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

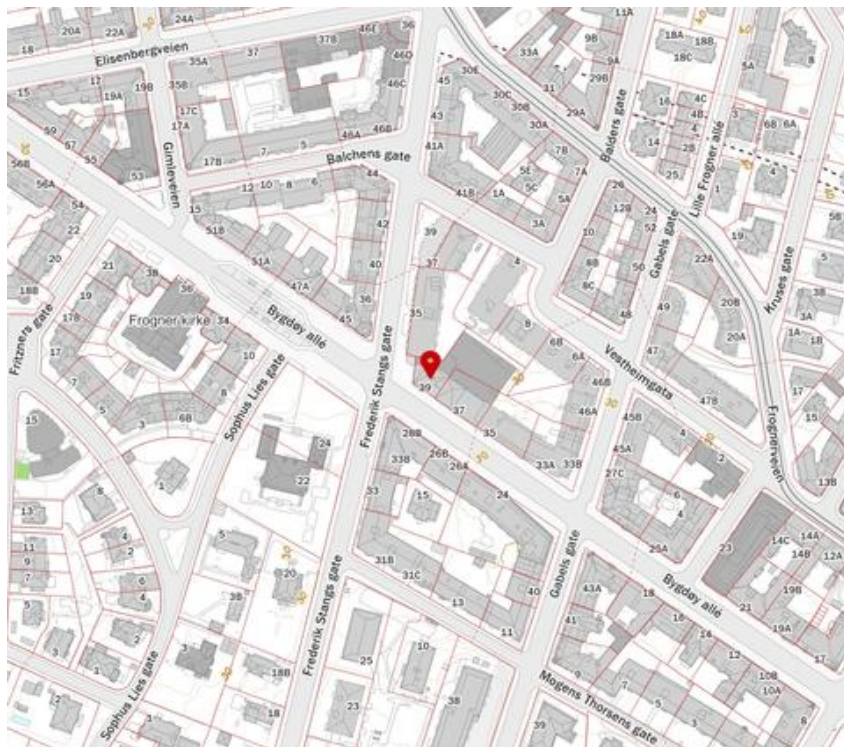
Sport

🚶 Inkognito terrasse balløkke	9 min	🚶
🚶 Trafotaket streetbasketanlegg	10 min	🚶
🚶 SATS Solli plass	7 min	🚶
🚶 Friskis & Svettis Oslo	15 min	🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Servertstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 35

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21155-1684

Eiendomsverdi ref nr: CX2044

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 4.etg i bygård i Bygdøy Allé 39. Alle overflater er nyoppusset, gulv er etterisolert og avrettet. Nytt kjøkken med hvitevarer, nytt bad, oppgraderte tekniske anlegg. Vinduer er fra 2025. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført i 1939 med bærekonstruksjoner i betong og mur, fundamentert på faste masser. Utvendig med pussede malte fasader og flate tekkede tak.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold.

Dør til leilighet i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten med elektronisk dørlås og dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med klikk vinylstrips lagt i fiskebensmønster. Vegger av malte plater og malte betong/murvegger. Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,60 m. Overflatene er alle oppusset i 2026.

De eksisterende betongdekkene er avrettet av Oslo Gulvavretting AS med nytt vinyl beleg. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm.

Hvitmalte glatte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er renovert av eier i 2026. Dokumentasjon foreligger med FDV dokumentasjon. Arbeidene er utført av Bulmak AS og KLF Lauritsen. totalrenovering av badet, februar 2026

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med storformat fliser, det er benyttet våromsplater og Schönox HA membran. Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel og 60x60 fliser, og det er målt ca 36 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.

Nedsenk i dusjsone.

Det er sluk i dusjen, det er benyttet smøremembran med dokumentert utførelse av type Schönox.

Badet har servant oppå laminatplate med ettgreps kran i og skuffer/hyller under, speil er rundt med innebygget belysning. Vegghengt toalett med skjult sistene, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte i himling.

Badet er nylig renovert i 2026 og er ikke tatt i bruk, hulltaking er unødvendig å utføre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av type HTH med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum med ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjølfrys.

Gulv av klikkvinyll lagt i fiskebensmønster, malte vegger og malt

platehimling med downlights.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, boretslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger. Avsug i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med rør i rør plastrør og besikket i skap på gangen, stoppekraner for kaldt- og varmtvann i skapet. Stigeledninger er ikke synlige på befaring, men disse er boretslagets vedlikeholdsansvar.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Plast internt i leiligheten i følge eier, etablert nytt avløp til kjøkken i 2026.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekk i våtrom med elektrisk vifte. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Varmesentral ikke besikket av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Radiatorer som varmekilde under stuevinduer. Det er radiator på stua som er innebygget med plater og har rister i toppen av kassen.

Sikringsskap er plassert i skap i entré, hovedsikring og måler er plassert eksternt og ikke besikket. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Waterguard og komfyrvakt er montert. Varmekabel i badet.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarsler med batteri.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

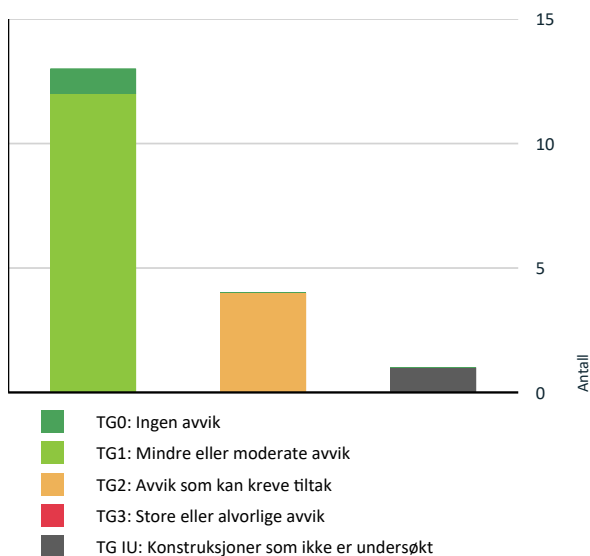
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget ved at kjøkkenet er flyttet til stue/kjøkken og det er etablert et lite soverom på ca 4 m2. I byggt teknisk forskrift Tek17 §12-7 er det opplyst følgende om størrelse på soverom under spørsmål og svar: "Rom skal være tilpasset sitt formål, men det er ingen konkrete krav til minste størrelse." Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Leiligheten har ikke tilluft fra ventiler i vegger eller spalter i vinduer

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1939

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt bad med innredninger, dokumentasjon foreligger
2026	Modernisering	Nytt kjøkken med hvitevarer
2026	Modernisering	Alle overflater er oppusset
2026	Modernisering	Nytt røranlegg med rør i rør plastledninger, nytt sikringsskap med nye kurser og tilførsler, stikkontakter og brytere, downlights i himlinger og varmekabel i entrè og badet.
2025	Modernisering	Nye vinduer mot gata i stue og soverom

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer



Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dør til leilighet i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten med elektronisk dørlås og dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifisering.



Inngangsdør

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med klikk vinylstrips lagt i fiskebeinsmønster.
Vegger av malte plater og malte betong/murvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,60 m.
Overflatene er alle oppusset i 2026.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



overflater



overflater



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

De eksisterende betongdekkene er avrettet av Oslo Gulvavretting AS med nytt vinyl beleg. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte glatte innerdører.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



innerdør

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er renover av eier i 2026. Dokumentasjon foreligger med FDV dokumentasjon. Arbeidene er utført av Bulmak AS og KLF Lauritsen. totalrenovering av badet, februar 2026

Årstall: 2026

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med storformat fliser, det er benyttet våromsplater og Schönox HA membran. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør beskyttes mot fuktpåkjenning for å unngå fremtidige skader, da plassering i våtsone medfører økt risiko for fuktskader over tid. Eventuelle skader som oppstår bør utbedres umiddelbart for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv med varmekabel og 60x60 fliser, og det er målt ca 36 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Bad gulv

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i dusjen, utført av Bulmak AS og KLF Lauritsen, smøremembran på gulv og vegg. nytt sluk utført februar 2026

Årstall: 2026

Kilde: Eier



sluk, membran og tettesjikt

4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant oppå laminatplate med ettgreps kran i og skuffer/hyller under, speil er rundt med innebygget belysning. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nylig renovert i 2026 og er ikke tatt i bruk, hulltaking er unødvendig å utføre.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum med ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjølfrys.

Gulv av klikkvinyl lagt i fiskbensmønster, malte vegger og malt platehimling med downlights.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftkanaler eller ut av yttervegger. Avsug i platetopp.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør plastrør og besikket i skap på gangen, stoppekraner for kaldt- og varmtvann i skapet. Stigeledninger er ikke synlige på befaring, men disse er borettslagets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Vannledninger

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Plast internt i leiligheten i følge eier, etablert nytt avløp til kjøkken i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekk i våtrom med elektrisk vifte. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Leiligheten har ikke tilluft fra ventiler i vegger eller spalter i vinduer

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler for å sikre tilstrekkelig tilluft.

Manglende tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer som varmekilde under stuevinduer. Det er radiator på stua som er innebygget med plater og har rister i toppen av kassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskiftning eller større vedlikehold kan bli nødvendig på sikt.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller ujevn varmfordeling.

Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i skap i entré, hovedsikring og måler er plassert eksternt og ikke besiktiget. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Waterguard og komfyrvakt er montert. Varmekabel i badet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2026 Ved oppussing av leiligheten

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

Ja Arbeidene er utført av Elektrikergruppen AS, eier har samsvarserklæring.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har samsvarserklæring. Nytt elektrisk anlegg i leiligheten med underfordeling montert i garderobeskap i gangen utført av Elektriker gruppen AS

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.



Elektrisk anlegg

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

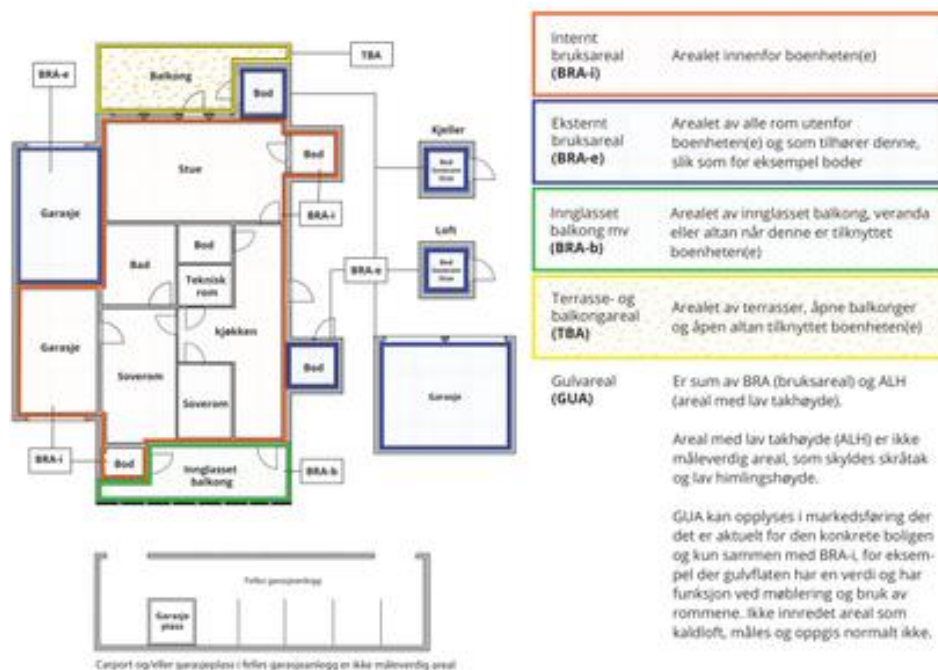
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	32			32	
Andre etasjer					
SUM	32				
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		
Andre etasjer		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Bod er ennå ikke tildelt av borettslaget i følge eier, og er ikke oppmålt på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget ved at kjøkkenet er flyttet til stue/kjøkken og det er etablert et lite soverom på ca 4 m². I byggt teknisk forskrift Tek17 §12-7 er det opplyst følgende om størrelse på soverom under spørsmål og svar: "Rom skal være tilpasset sitt formål, men det er ingen konkrete krav til minste størrelse."

Rommens bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Joakim Alexander Borgen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	35	0	0	1199.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bygdøy allé 39

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
934153324		SOLIBO AS, org nr 920 800 572	Bjørn Kvam

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
9	57 172	31.12.2025	66 237	31.12.2025

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 2579,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i sentrum av Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-161GO Vedtatt: 17.10.1940

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

45166 Vedtatt: 05.10.1966

Formål: Felles underjordisk anlegg, Underjordisk anlegg

S-4331 Vedtatt: 20.06.2007

Formål: Forretning/bolig

S-5026 Vedtatt: 27.02.2019

Formål: Bevaring kulturmiljø, Byggegrense, Forsamlingslokale, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Torg

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 1199,5 m2.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

94224597

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	25.03.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	Rettet på arealoppsettet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX2044>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Kvam

9578-5999-4-1286524

2026-03-29 20:30:43



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0596/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bygdøy allé 39, 0265 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Bjørn Kvam	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. september 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 94224597 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

Utført arbeid

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmak AS og KLF Lauritsen. totalrenovering av baderom, februar 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmak AS og KLF Lauritsen, smøremembran på gulv og vegg. nytt sluk utført februar 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bulmak AS og KLF Lauritsen. nytt rør i rør system, våtromsplater og smøremembran utført februar 2026

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten med underfordeling montert i garderoreskap i gangen utført av Elektriker gruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt rør i rør system på bad og til kjøkken. etablert nytt avløp til kjøkken. Waterguard montert på kjøkken

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv v/Oslo Gulvavretting AS. Byttet vinduer, lagt nytt gulv og montert nytt HTH-kjøkken ved egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takst.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0596/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Bjørn Kvam

Dato

2026-03-29

Identifikasjon



Bjørn Kvam



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

Dato for energimerking
28.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-276096

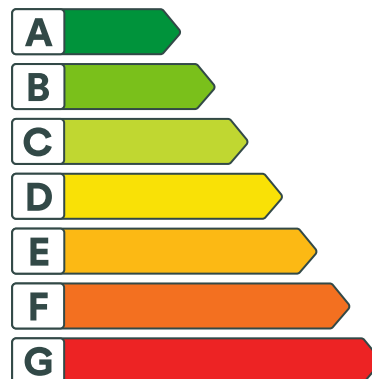
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
80495374

Gårdsnummer
212

Bruksnummer
35

Seksjonsnummer
9

Bruksenhetsnummer
H0402


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1939

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
33,0 m²

Oppvarmet bruksareal
33,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

153,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 052 kWh



Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Bygdøy Alle 39 Borettslag

Megleropplysninger

18.03.2026

Vi viser til forespørsel av 17.03.26

Boligselskap: Bygdøy Alle 39 Borettslag
Organisasjonsnr: 934 153 324
Gnr./bnr: 212 / 35
Eier(e): Bjørn Kvam

Seksjons-/andelsnr: 9
Adresse: Bygdøy allé 39, 0265 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/ba39
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/beta/companies/ba39/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94224597
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	Bien Sparebank
Lånenummer:	1720.71.23773
Nominell rente (flyt):	5,25 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 2 000 000
Andel av saldo:	kr 62 745
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.579,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:

Forretningsførsel, revisjon, vaktmester, måking/strøing, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold, renhold, diverse serviceavtaler, kommunale avgifter og andre kostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 57 172	kr 66 237

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6706

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. august 2025 kl. 17:00, Dronning Mauds gate 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap
6. Utsikting av dører mellom trapp og gang fra 3. til 7. etasje i hovedbygget.
7. Brannsikkerhet
8. Boder
9. Manglende beboerrepresentasjon i styret

Med vennlig hilsen,

Styret i BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fredrik Jansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap 2024.

Styrets innstilling

Regnskapet ettersendes

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Bygdøy Alle 39 Borettslag årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Utsikfting av dører mellom trapp og gang fra 3. til 7. etasje i hovedbygget.

Forslag fremmet av:

Geir Ole Reiakvam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Så vidt vi forstår, er det planlagt å erstatte de ordinale eikedørene med nye dører i aluminium.

Etter vår oppfatning vil dette utgjøre en vesentlig verdiforringelse av leilighetene. De planlagte dørene fremstår som et fremmedelement i en ellers godt bevart bygård fra 1930-tallet.

Ve ver derfor om at arbeidet stanses, og at eventuelle demonterte dører blir satt tilbake. Et slikt tiltak må legges frem for generalforsamlingen for godkjenning før det iverksettes.

Vi setter pris på at utvikler er villig til å investere i bygget, vi hadde foretrukket at slike tiltak faktisk bidrar til å øke byggets estetiske og kommersielle verdi - fremfor å svekke den.

Styrets innstilling

Eksisterende dører må byttes grunnet manglende brannmotstand. Entreprenør er gitt i oppgave å bytte disse til dører med brannmotstand. Dagens styre/eier kan ikke sitte med risiko for ulovlige dører. Dette er arbeid som er igangsatt før salg av andeler.

Forslag til vedtak

Dører byttes for å tilfredsstille brannkrav fra Firesafe

Sak 7

Brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Geir Ole Reiakvam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er avdekket vesentlige mangler ved brannsikring inntil hver boenhet som borettslaget bør håndtere samlet.

Styrets innstilling

Brannsikkerhet under egen inngangsdør - hver beboer ordner.

Forslag til vedtak

Brannsikkerhet under egen inngangsdør - hver beboer ordner dette.

Sak 8

Boder

Forslag fremmet av:

Geir Ole Reiakvam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kommer frem av vedtektene at det skal utarbeides en samlet bod plan for borettslaget, det er ikke gjort og en stor del av bodene er utleid til brukerne av næringsseksjonene i strid med vedtekter og regulering.

Styrets innstilling

Fordeling av boder gjøres etter hvert som salg gjøres.

Hver leilighet får en bod.

Forslag til vedtak

Fordeling av boder gjøres etter hvert som salg gjøres. Hver leilighet får en bod.

Sak 9

Manglende beboerrepresentasjon i styret

Forslag fremmet av:

Geir Ole Reiakvam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi vil også foreslå at styret i perioden frem til flere enheter er solgt - justeres slik at det inkluderer både beboerrepresentanter og representanter fra utvikler. Dette vil sikre bedre balanse og ivaretagelse av fellesskapets interesser.

Styrets innstilling

Salgsoppgave s.18 andre avsnitt "Borettslaget er nystiftet og av selger. Forretnings fører for borettslaget vil bli OBOS som skal ivareta forretningsførselen for borettslaget. Siden borettslaget er nystiftet og under etablering, er det representanter fra selger som utgjør styret inntil alle andelsleiligheter er solgt, hvorefter selger vil innkalle generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget."

Forslag til vedtak

Sittende styre ønsker at eksisterende styre beholdes inntil 3/4 av alle leiligheter solgt.

Vedlegg

2. Salgsoppgave.pdf



Årsregnskap 2024

Bygdøy Alle 39 Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP		
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024
Annen driftsinntekt		4 747 097
Sum driftsinntekter		4 747 097
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	173 821
Annen driftskostnad	3	1 433 514
Sum driftskostnader		1 607 334
Driftsresultat		3 139 763
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	22 372
Annen renteinntekt		20 233
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	782 043
Annen rentekostnad		21 593
Resultat av finansposter		-761 032
Resultat før skattekostnad		2 378 732
Skattekostnad på resultat	5	563 989
Årsresultat	1, 6	1 814 743
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap		-1 814 743
Sum overføringer		1 814 743
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		SIDE 2

BALANSE		
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		
EIENDELER	Note	2024
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	102 533 186
Sum varige driftsmidler		102 533 186
Sum anleggsmidler		102 533 186
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer		21 575
Andre kortsiktige fordringer		39 540
Sum fordringer		61 115
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 768 587
Sum omløpsmidler	1	1 829 702
Sum eiendeler		104 362 888
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		SIDE 3

BALANSE		
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Andelskapital	7	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Udekket tap		-487 793
Sum opptjent egenkapital		-487 793
Sum egenkapital	6	-317 793
GJELD		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Langsiktig konserngjeld	4, 6	103 722 842
Sum annen langsiktig gjeld		103 722 842
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		393 850
Betalbar skatt	5	563 989
Sum kortsiktig gjeld	1	957 839
Sum gjeld		104 680 681
Sum egenkapital og gjeld		104 362 888
Styret i Bygdøy Alle 39 Borettslag		
Mads Mortensen styreleder	Øistein Pedersen styremedlem	Torjus Mykland styremedlem
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		SIDE 4

NOTER TIL REGNSKAPET

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrifter om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

BORETTSLAGSMODELLEN

Bygdøy Alle 39 Borettslag ble stiftet 27.08.2024 med Bygdøy Alle 39 Oslo AS som eier av alle 34 andeler. Etter at Bygdøy alle 39 Næring AS ble fisjonert ut av Bygdøy alle 39 AS, kjøpte borettslaget samtlige aksjer i Bygdøy alle 39 AS. Deretter fusjonerte Bygdøy Alle 39 Borettslag og Bygdøy alle 39 AS med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet fra 01.01.2024.

DRIFTSINNTEKTER

Leien inntektsføres i takt med leieperioden. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Borettslaget skattlegges som et selskap etter skatteloven § 2-2 for inntektsåret 2024. Det regnes ikke utsatt skatt på Eiendommen i Borettslaget da Borettslaget aldri skal realisere Eiendommen, og ikke vil være eget skattesubjekt etter overgangen til skattefastsetting etter skatteloven § 7-3 fra og med 2025 når andelene og leilighetene i Borettslaget er overlevert til boligkjøpere. Som følge av dette er utsatt skatt er ikke balanseført pr 31.12.2024 og skattekostnaden omfatter kun periodens betalbare skatt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

NOTER TIL REGNSKAPET

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Note 1 Disponible midler

	2024
A Disponible midler ved stiftelse	170 000
Disponible midler tilført i fusjon	-1 286 700
Årets resultat	1 814 743
Tilbakeføring av avskrivninger	173 821
B Årets endring i disponible midler pr 31.12	871 863

C Disponible midler pr 31.12	871 863
-------------------------------------	----------------

Spesifikasjon av disponible midler	2024
Omløpsmidler	1 829 702
Kortsiktig gjeld	957 839
C Sum disponible midler pr 31.12	871 863

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	2 722 309	1 105 744	3 828 053
Merverdi tilført i fusjon	99 710 933	0	99 710 933
Samlede avskrivninger per 31.12.2024	407 234	598 566	1 005 800
Balanseført verdi per 31.12.2024	102 026 009	507 178	102 533 186

Årets avskrivning	112 773	55 287	168 060
-------------------	---------	--------	---------

Anleggsmidlet består av 34 borettslagsleiligheter. Leilighetene avskrives med 1% i 2024. De ble ervervet i fusjon med datterselskapet Bygdøy alle 39 AS i 2024, sammen med teknisk installasjoner i bygget som avskrives over 20 år, samt inventar som avskrives over 5 år. Merverdi er avskrevet over gjenstående avskrivningstid for leilighetene, 91 år. Fusjonen er ført til regnskapsmessig konsernkontinuitet med virkning fra 01.01.2024.

Morselskap, G35 Properties AS, har følgende eksterne lån
Pareto Bank AS - kr 175 000 000
BN Bank AS - 350 000 000

Som sikkerhet for lån er det tatt pant i eiendom.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Godtgjørelse til revisor og forretningsfører

	2024
Revisor	38 600
Forretningsfører	331 837
Sum	370 436

Merverdiavgift er inkludert i beløpene.

NOTER TIL REGNSKAPET

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

2024

Fordringer

Gjeld

Lån fra Bygdøy Alle 39 Oslo AS	103 722 842
Annen kortsiktig gjeld konsern	0
Sum	103 722 842

Langsiktig lån i konsernforhold er usikret og renteberegnes til markedsvilkår. Det vil konverteres til egenkapital i 2025, se note 6.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad 2024

Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	563 989
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	563 989

Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	2 378 732
Permanente forskjeller	534
Endring i midlertidige forskjeller	184 322
Skattepliktig inntekt	2 563 587

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	563 989
Sum betalbar skatt i balansen	563 989

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024
Varige driftsmidler	99 384 976
Fordringer	-10 501
Sum	99 374 475

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-99 374 475
---	-------------

Utsatt skatt (22 %)	0
----------------------------	----------

Utsatt skatt balanseføres ikke da eiendommen ikke vil selges og borettslaget ikke vil være eget skattesubjekt når boligkjøpere overtar andelene i 2025.

NOTER TIL REGNSKAPET

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Stiftelse	170 000	0	170 000
Overført i fusjon		-2 302 535	-2 302 535
Årets resultat		1 814 743	1 814 743
Pr 31.12.2024	170 000	-487 793	-317 793

Borettslaget fusjonerte med datterselskapet Bygdøy alle 39 AS til regnskapsmessig konsernkontinuitet med virkning fra 01.01.2024.

Bokført egenkapital er negativ. Den reelle egenkapitalen er likevel positiv grunnet merverdier i leilighetene. Borettslaget som del av et konsern vil tilføres tilstrekkelig likviditet til å betale sine forpliktelser. Styret anser derfor at egenkapitalen er forsvarlig og fortsatt drift å være til stedet.

Gjelden til Bygdøy Alle 39 Oslo AS på kr 103 722 842 vil konverteres til egenkapital i Borettslaget i 2025.

Note 7 Andelskapital og eiere

Andelskapitalen består av 34 andeler a kr 5.000. Samtlige andeler eies av Bygdøy alle 39 AS. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.07.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Grete Anstice • 11.07.2025 15:59

DOCUMENT ID:

H1Qn_5CHle

ENVELOPE ID:

BkbJndcAHxx-H1Qn_5CHle

DOCUMENT NAME:

Bygdøy Alle 39 Borettslag årsregnskap 2024.pdf

8 pages

SHA-512:

192835005ea24ec67257898ec5348ae02a11b0f16bdec4

05819546e7ead2d2cc93c19009ee082e03940756dc3c

898052fc9b20802c90426e032e91b8d9f3efb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Øistein Pedersen	Signed	11.07.2025 21:39	Email	IP: 81.191.116.50
op@midgardpartners.com	Authenticated	11.07.2025 21:39	Low	IP: 81.191.116.50
Torjus Mykland	Signed	12.07.2025 07:45	Email	IP: 77.16.37.155
tm@malling.no	Authenticated	12.07.2025 07:45	Low	IP: 77.16.37.155
Mads Mortensen	Signed	14.07.2025 14:27	Email	IP: 85.165.181.112
mads@malling.no	Authenticated	14.07.2025 14:26	Low	IP: 85.165.181.112

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using **Adobe Reader**.

Vedlegg 1

15 av 38



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Bygdøy Alle 39 Borettslag årsregnskap 2024.pdf

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

Vedlegg 1

16 av 38



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Bygdøy Alle 39 Borettslag årsregnskap 2024.pdf

Bilag 3



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som
prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold,
kvaliteter og øvrig informasjon.

2025

SEM & JOHNSEN

Prisantydning og omkostninger

3 850 000 (Prisantydning)

13 900 (Boligkjøperpakke if/Søderberg)* (valgfritt))

96 250 (Kjøpsomkostninger (2,5 % av prisantydning - fastpris)))

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument))

545 (Tinglysningsgebyr skjøte))

97 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke if/Søderberg))

111 240 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke if/Søderberg))

3 947 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke if/Søderberg))

3 961 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke if/Søderberg))

Kjøpsomkostning dekker blant annet stiftelseskostnader for borettslag, etableringskostnad per andel, bidrag til vedlikehold og oppgradering av fellesareal med mer. Det oppfordres til å kontakte eiendomsmegler for ytterligere spørsmål rundt dette.

Økonomi

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 856,- pr. mnd.

Felleskostnaden skal dekke forretningsførsel, revisjon, vaktmester, måking/strøing, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold, renhold, diverse serviceavtaler, kommunale avgifter og andre kostnader.

Siden borettslaget er nystiftet er oppgitte kostnader kun et foreløpig budsjett / estimat, og det vil kunne bli justeringer i fellesutgiftene både som følge av økte kostnader, vedlikehold eller andre vedtak i borettslagets styre. Budsjettet er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget eller sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betjenes gjennom felleskostnaden.

Eiendomsskatt og formuesverdi

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter kan være påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til borettslaget. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Leiligheten har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er en del av et nystiftet borettslag. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/ innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andreboliger).

Beliggenhet

Bygdøy Allé har en meget sentral og populær beliggenhet i hjertet av Frogner. Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Rett rundt hjørnet finner du Coop extra, kiwi og søndagsåpen Joker, samt en stor, flott Meny med ferskvaredisk 5 minutter gange ned Frognerveien. Ellers kan Bygdøy Allé og Frognerveien by på hyggelige kafeer, restauranter, andre spisesteder og spesialbutikker. I tillegg ligger apotek, vinmonopol, postkontor, treningssenter etc. en kort spasertur fra leiligheten.

Andre velkjente etableringer inkluderer Snadder og vin som serverer utsøkte småretter, Kolonihagen med meny fokusert rundt økologisk mat, samt

Feinschmecker med utsøkt mat og uformell atmosfære. Veien ned til Solli plass er heller ikke lang, hvor du finner enda flere restauranter, et godt uteliv og flotte butikker og koloniale.

I bygget finner du Gimle kino, en liten og tradisjonsrik kino i Bygdøy Allé 39. Kinoen er kjent for kunst- og kvalitetsfilmer helt siden den åpnet i 1939. Her får du også høy service og komfort, med øl og vinservering i foajeen.

Frognerparken og Slottsparken gir flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Bygdøy med turstier og bademuligheter ligger også innenfor rimelig gå- eller sykkelavstand. Ellers går buss 30 fra Frogner kirke direkte til badestranda på Huk.

Meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet sørger for at det er lett å komme seg rundt i byen. Nærmeste trikkestopp er Lille Frogner Allé eller Elisenberg, mens nærmeste busstopp er Frogner kirke. Det er ca. 10 minutters gange ned til tog og T-banestasjonen på Nasjonalteateret hvor for eksempel flytoget tar deg til Oslo lufthavn Gardermoen.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1199,5 m².

Tomten er hovedsakelig bebyggt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag, objektstype: Leilighet.

Ferdigattest

Det er ekspedisjonsdokument for kinobygg datert 03.02.1938.

Det er ekspedisjonsdokument for våningshus datert 28.10.1940.

Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken. Av denne årsak foreligger ikke ferdigattest.

Videre foreligger det en ferdigattest for bruksendring fra kino og foredragssal til kino, foredragssal og bevertning datert 23.12.2008.

Det foreligger også ferdigattest for ombygging og bruksendring datert 12.12.2003, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger:

Megler har fått tilsendt originale byggemeldte tegninger fra kommunen, men disse er ikke mulig å tyde. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Det gjøres oppmerksom på at takstmanns oppmålinger gjøres etter dagens bruk.

Innhold

Totalt bruksareal utgjør 32 kvm.

5. etasje: Internt bruksareal utgjør 32 kvm. og omfattes av entré, stue, kjøkken og bad/ wc.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Leiligheten er målt opp til å være 32,2 m² og er rundet av til 32 m².

Standard

Inngangsparti:

Adkomst til leiligheten skjer via en felles oppgang med klassiske terrazzo-trapper, bygget har også heis. I entréen finner du et originalt skap for oppheng av yttertøy. Dette rommet gir en varm velkomst og har potensial til å bli et funksjonelt og innbydende inngangsparti.

Stue:

Stuen er lys og romslig med plass til sittegruppe, spisebord og annet møblement. Vinduet bidrar til mye naturlig lysinnslipp i rommet. Takhøyden i stuen er på ca. 2,7 meter.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med furu fronter. Malte overflater heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Det er montert et lite frittstående kjøleskap og en mini komfyr med 2-soner. (Benkekomfyr). Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt på kjøkkenet. Ingen avtrekksvifte over komfyr.

Bad:

Overflater er belaget med belegg, fliser og malte overflater på vegg. På badet er det installert innredning med frittstående toalett, servant m/ 1-greps bl.batteri, overskap og badekar. Badet er av eldre dato.

Overflater:

- Gulv: Gulvet er trolig oppført fra etasjeskille med originalt tregulv.
- Vegger: Malte overflater på div. eldre strié.
- Himling: Malte overflater av betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Ledningsnett med kobberør i konstruksjon uten tettetdetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner. Ved renovering bør det monteres et fordelerskap m/ rør i rør system og stoppekran for hele anlegget.
- Avløpsrør: Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene til originalt støpejerns soil. Soilrør ligger skjult i konstruksjon.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil på kjøkkenet ellers naturlig ventilasjon.
- Vannbåren varme: Originale radiatorer. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med porselensikringer og automatsikring samt måler i korridor i delt sikringskap. Eldre anlegg i leiligheten.

Innbo og løsøre:

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på <https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor>

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Selv om borettslaget er nyetablert, er eiendommen brukt for utleievirksomhet over flere år. Leilighetens stand vil kunne bære preg av tidligere utleievirksomhet. Det er ikke utført andre påkostninger og vedlikehold enn det som er særskilt angitt, og kjøpere må derfor påregne at felles infrastruktur er fra byggeår og at det kan tilkomme utgifter til vedlikehold og utskiftning.

Se for øvrig tilstandsrapport for den enkelte andel.

I henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 2 eller 3:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vannledninger: Det er irr på rør. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rørføring mangler tettedetaljer. Anlegget bærer preg av elde og slitasje, med krakkelering, irr og korrosjon. Stoppekran lar seg ikke vri på og vil kreve nærmere undersøkelser og utbedring for å sikre funksjonalitet

- Bad/ WC, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Grunnet badets størrelse og bruk vil det si at hele badet blir beregnet som en våtsone. Dør til badet er derfor plassert i våtsonen. Overflater er belaget med beleg, fliser og malte overflater på vegg. Overflater bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert rørføring i konstruksjon som ikke har tettedetaljer rundt seg og enkelte ikke fagmessige utførelser. Eldre støpejerns sluk som bærer preg av rust og korrosjon, og uten klemring mellom beleg og sluk. Eldre tak-ess plater på himling. Tettesjikt på gulv er synlig beleg. På vegger lar evt. tettesjikt ikke kontrolleres. Ettersom membran/ tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Dette er en risikokonstruksjon. Grunnet alder og valgte synlige byggematerialer er det antatt at det ikke er membran i vegger på badet.

Innredning med frittstående toalett, servant m/ l-greps bl.batteri, overskap og badekar. Eldre alder på innredning. Avløp med støjern soil, sluk og vannledninger må skiftes ved renovering av badet. Naturlig avtrekk plassert i himling, samt minimal spalte åpning under dørblad.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Registrert utvendig klima/ værslitasje. Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Koblingsglass mangler stedvis vinduskitt. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/ lukke funksjon der enkelte vinduer har noe sig og går mot karmen, og fremstår vanskelig å lukke. Det er tydelig spor i karm at låsemekanisme slår mot karm.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert noen merker på karm og dørblad. Utettheter mellom karm og dørblad på entrédør. Knirk i terskel.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist heksesot/ støvkondens på overflater. Gulvet fremstår funksjonelt tatt alder i betraktning, men det er registrert stedvis enkelte gulvbord som har sprekker. Det er registrert stedvis knirk og sva. Dette kan variere fra årstid til årstid, men trolig har oppføring av gulv løst og forårsaker knirk i tillegg til forventet knirk på overflater. Vegger og himling synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning, men bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert loddavvik, retningsavvik, setninger, riss og ujevnheter på overflater, samt misfarging, bruksslitasje-/ montasjemerker og manglende vedlikehold av overflater.

- Etasjeskille/ gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe nivåforskjeller/ ujevnheter ved nivellering av stue og kjøkken, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktviss kontroll. Det er i stue registrert variasjoner på +/- 18 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 15 mm. i høydeforskjell. Noe høydeforskjell mellom rom. Det er registrert noe søkk og svanker på overflater da det er ujevnheter i konstruksjon/ overflater.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører bærer preg av elde og slitasje. Knirk i terskler.

- Skap: Skap bærer preg av elde og slitasje, samt skjevheter.

- Avløpsrør: Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er observert manglende tettedetaljer rundt rørføringer, noe som kan medføre

risiko for fuktinntrengning og følgeskader. Dette bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og hindre skadeutvikling.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/ leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Elektrisk anlegg: Ukjent alder på anlegget. Anlegget bærer preg av elde og slitasje. Det foreligger ikke eltilsynsrapport på det elektriske anlegget fra de siste 5 årene.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Innredning bærer preg av elde og slitasje som ikke lar seg lukke av lokale utbedringer. Innredning har passert mer enn anbefalt levetid. Svelling på fronter, skrog og laminat benkeplate. Innredning fremstår ufagmessig utførelse.

- Kjøkken, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Rommet har ingen avtrekk over koketopp, men kun naturlig ventilasjon på yttervegg og ventil på sjakt.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendige trapper: Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo. Korridor dekket med belegg og malte overflater på vegg og himling. Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert

- Andre utvendige forhold: Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen stod ferdig i 1939. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen

finner det relevant for leiligheten. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/ rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse

- Bad/ WC, fukt i tilleggende konstruksjoner: Det ikke mulig å ta hulltaking grunnet konstruksjon i mur. Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjens vegger på befaringdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Egenerklæringsskjema:

Ettersom selger ikke har kunnskap til boligen og heller ikke kan tegne boligselgerforsikring, er egenerklæringsskjema ikke utfyllt.

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur m/ støpte betongdekker. Bærende konstruksjoner med mur/ betongkonstruksjon som er pusset og malt. Leilighetsskillende vegger i mur. Antatt grunn og fundamenter av tegl/ betong konstruksjoner til fast grunn og drenering fra byggeår. flatt tak/ saltak, antar tekken med papp/ folie. Ikke befart av takstmann.

Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Etasjeskille antas å være i betong med påforet tregulv.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 80-tallet med koblingsglass.

Dører:

Entredør, brann og lydklassifisert B30/ 35dB.

Innvendige dører: Originalt dørblad i trekarmer til badet og mellom entré og stue.

Dørblad mot kjøkken er fjernet.

Øvrig informasjon

Adresse

Bygdøy allé 39 (501), 0265 OSLO.

Gnr. 212, bnr. 35, ideell andel 1/1 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i Bygdøy alle 39

Borettslag med orgnr. 934 153 324

Selger

Bygdøy Alle 39 Oslo AS.

Borettslag

Bygdøy alle 39 Borettslag, Organisasjonsnummer: 934 153 324.

Andelsnummer: 15.

Bygdøy allé 39 borettslag består av 34 andeler. Det er knyttet en andel til hver leilighet i laget. Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39 som består av 3 seksjoner; 2 næringsseksjoner og 1 boligseksjon som består av alle de 34 leilighetene (borettslaget). Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning. Fordeling av kostnader mellom næringsseksjonene og borettslaget fremkommer av vedtektene til sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Borettslaget er nystiftet og etablert av selger. Forretningsfører for borettslaget vil bli OBOS Eiendomsforvaltning, som skal ivareta forretningsførselen for borettslaget. Siden borettslaget er nystiftet og under etablering, er det representanter fra selger som utgjør styret inntil alle andelsleiligheter er solgt, hvorefter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke regnskap fra tidligere år (borettslaget er nystiftet). Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle andelsleilighetene er solgt. Som følge av at borettslaget ikke har konkrete referansetall, må andelseiere/kjøpere påregne at det kan forekomme avvik i budsjetterte fellesutgifter for borettslaget. Borettslaget er under seksjonering.

Borettslaget har ervervet Eiendommen ved kjøp av og ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som utgjør Eiendommen. Fusjonen mellom borettslaget og aksjeselskapet, innebærer at seksjonenes regnskapsmessige og skattemessige verdi, slik disse var i aksjeselskapet, videreføres i borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at Eiendommens skattemessige inngangsverdier i borettslaget er uten betydning så lenge borettslaget beholder Eiendommen. Som følge av at fusjonen gjennomføres i år, vil borettslaget også selskapsfastettes i 2024.

Det er borettslaget som eier Eiendommen (boligseksjonene), mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter (utgifter ved drift av borettslaget og borettslagets forholdsmessige andel av utgifter i Eierseksjonssameiet) må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget. Borettslaget vil ha fellesgjeld, se punkt om fellesgjeld.

Hver leilighet som inngår i borettslaget, vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne at stifter av borettslaget vil leie ut usolgte andelsleiligheter.

Borettslaget reguleres av vedlagte vedtekter, og andelseiere plikter i tillegg å innrette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, samt betale borettslagets del av sameiets felleskostnader. Kjøper må påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i både borettslagets og sameiets vedtekter og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder. Vedlikehold av fellesarealer i bygget er per i dag ikke formelt organisert, ettersom det ikke er etablert et borettslag eller styre. Når et borettslag opprettes, vil det være nødvendig for styret og beboerne å sammen gjennomgå byggets vedlikeholdsbehov. Dette inkluderer både løpende vedlikehold og større tiltak som kan bli nødvendig over tid. Styret vil måtte innhente tilbud fra fagfolk for de ønskede tiltakene, slik at vedlikehold og oppgraderinger kan planlegges og gjennomføres på en ansvarlig måte.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det foreligger ikke regnskap for borettslaget da dette er nystiftet, det foreligger kun budsjett for første driftsår. Dette ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt denne salgsoppgaven følger vedtekter og husordensregler for både borettslaget og sameiet. Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i disse.

Info energiklasse

Selger har ikke energimerket boligen. Kjøper kan kreve boligen energimerket for selgers regning og risiko.

Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går

fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming

Originale radiatorer.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Ettersom leiligheten har vært leid ut, har selger ikke informasjon om strømforbruket til boligen.

Forbruk vil variere ut i fra bruk og medlemmer i husstanden.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/ forretning/ forsamlingslokale (kino) i reguleringsplan S-5026. Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler. Del av boligen ligger innenfor flate: Forsamlingslokale (Gimle kino). Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen.

Pågående plansaker i området:

Det er en pågående plansak Blisenbergløkken og Gimlekvartalene som gjelder detaljregulering. Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet.

Pågående byggesaker i området:

- Det er en pågående byggesak i Bygdøy Allé 28B vedrørende oppføring av heis og fasadeendring, saksnummer: 202313707. Det ble gitt rammetillatelse 14.11.2023.
- Det er en pågående byggesak i Bygdøy Allé 20 vedrørende etablering av solcelleanlegg på tak, saksnummer: 202304682. Det ble gitt rammetillatelse

29.06.2023.

- Det er en pågående byggesak i Bygdø Allé 45 vedrørende etablering av søppelrom i lagerrom og fasadeendringer, saksnummer 202308381. Det ble gitt rammetillatelse 14.09.2023.

Oslo sentrum er stadig under endring/ utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Som normalt må kjøper påregne perioder med byggearbeid på området eiendommer, veier m.m., som vil medføre bygge- og anleggsstøy, samt perioder med redusert fremkommelighet og parkeringsmuligheter. For ytterligere informasjon om regulering, se vedlagt reguleringsplan, kart og plan&bygg sine sider.

Gul liste:

Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig. Dette innebærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

Tinglyste heftelser

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

301/ 212/ 35:

19.08.1938 - Dokumentnr: 303880 - Best. om vann/ kloakkledn.
Best. om takavløp

23.08.1962 - Dokumentnr: 512471 - Rettighet

Rettighetshaver: Oslo Kinomatografer

Løpenr: 1167250

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 15 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 28,000

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

20.12.2016 - Dokumentnr: 1179620 - Erklæring/ avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:1 - 48

Bestemmelser om kostnader og vedlikehold i forbindelse med adkomst og bruksrett

Med flere bestemmelser

14.02.1938 - Dokumentnr: 300839 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA BALDERSGT 4 M FL
 20.12.2016 - Dokumentnr: 1179620 - Best. om adkomstrett
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:909 Snr:1 -48
 Bestemmelser om adkomst og bruksrett
 Bestemmelser om kostnader og vedlikehold
 Med flere bestemmelser
 Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet jfr. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Adgang til utleie

Utleie av boligene reguleres av borettslagslovens § 5-3 til 5-10.

Etter å ha bebodd boligen i ett av de to siste årene har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav til botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge andelseier har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 dager i løpet av året. Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene.

Stifter av borettslaget/selger kan fritt leie ut usolgte leiligheter.

Radonmåling

Selger har ikke målt radonnivåer, og det er heller ikke et krav ettersom eiendommen ikke ligger i Letg eller på bakkenivå.

Diverse

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket eller rengjort før overtagelse.

Forbehold

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsen kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges

Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring

Pga. vilkårsbegresninger er boligselgerforsikring er ikke tegnet av eier.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikringspakke. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen det neste året, og kan deretter fornyes årlig etter avtale med forsikringsleverandør. Forsikringspakken inkluderer også innboforsikring, renteforsikring og husforsikring, dersom eiendommen ikke har en felles forsikring fra før. Boligkjøperforsikringspakken tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Kjøper er ansvarlig for å velge riktig boligtype og forsikringsdekning ved forsikringsbestilling - og utfylling av oppgjørsskjema.

Les mer om Boligkjøperforsikringspakken i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har

virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Tilbud lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 45 000 inkl. mva. i

provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 10.000,-, inneståelseshonorar kr 1.620,-, visninger kr 3.500,- pr. stk og honorar for garantipremieforsikring 0,2 % av salgsum. I tillegg belastes selger direkte utlegg

Ved salgssum lik verditakst/ prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 56 590,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Oppdragsansvarlig

Marius Dahl
Eiendomsmegler MNEF/Partner
md@sem-johnsen.no
Tlf: 980 50 845

Rikke Aalerud Zachariassen
Eiendomsmegler
rz@sem-johnsen.no
Tlf: 456 91 955

Ansvarlig megler

Marius Dahl
Eiendomsmegler MNEF/Partner
md@sem-johnsen.no
Tlf: 980 50 845

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato

31.03.2025

2025

SEM & JOHNSEN

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.08.25

Selskapsnummer: 6706 Selskapsnavn: BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934153324

Møtet ble avholdt 12. august kl. 17:00, Dronning Mauds gate 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Fredrik Jansen er valgt.

Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Fredrik Jansen foreslått. Som protokollvitner ble Geir Ole Reiakvam foreslått.

Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt.

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap 2024.

Styrets innstilling

Regnskapet ettersendes

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

Vedtatt.

6. Utskifting av dører mellom trapp og gang fra 3. til 7. etasje i hovedbygget.

Fremmet av: Geir Ole Reiakvam

Så vidt vi forstår, er det planlagt å erstatte de ordinale eikedørene med nye dører i aluminium.

Etter vår oppfatning vil dette utgjøre en vesentlig verdiforringelse av leilighetene. De planlagte dørene fremstår som et fremmedelement i en ellers godt bevart bygård fra 1930-tallet.

Ve ber derfor om at arbeidet stanses, og at eventuelle demonterte dører blir satt tilbake. Et slikt tiltak må legges frem for generalforsamlingen for godkjenning før det iverksettes.

Vi setter pris på at utvikler er villig til å investere i bygget, vi hadde foretrukket at slike tiltak faktisk bidrar til å øke byggets estetiske og kommersielle verdi - fremfor å svekke den.

Styrets innstilling

Eksisterende dører må byttes grunnet manglende brannmotstand. Entreprenør er gitt i oppgave å bytte disse til dører med brannmotstand. Dagens styre/eier kan ikke sitte med risiko for ulovlige dører. Dette er arbeid som er igangsatt før salg av andeler.

Forslag til vedtak Ikke vedtatt.

Følgende ble vedtatt:

Styret bes følge opp saken og utrede en løsning i samsvar med offentlige bestemmelser for bygget.

Det estetiske og arkitektoniske uttrykket skal videreføres. Styret skal innhente avklaringer fra

Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten før videre tiltak iverksettes.

7. Brannsikkerhet

Fremmet av: Geir Ole Reiakvam

Det er avdekket vesentlige mangler ved brannsikring inntil hver boenhet som borettslaget bør håndtere samlet.

Styrets innstilling

Brannsikkerhet under egen inngangsdør - hver beboer ordner.

Forslag til vedtak Ikke vedtatt.

Det ble vedtatt alternativt forslag:

1. Styret gis mandat til å forhandle med utbygger om en rimelig fordeling av kostnadene.

2. Styret engasjerer håndverker for utbedring av brannsikkerhet og samtidig oppgradering av gangene, tilsvarende utførelsen i 5. etasje.

3. Styret gis fullmakt til å ta opp lån begrenset oppad til kr 600 per kvm.

8. Boder

Fremmet av: Geir Ole Reiakvam

Det kommer frem av vedtektene at det skal utarbeides en samlet bod plan for borettslaget, det er ikke gjort og en stor del av bodene er utleid til brukerne av næringsseksjonene i strid med vedtekter og regulering.

Styrets innstilling

Fordeling av boder gjøres etter hvert som salg gjøres.

Hver leilighet får en bod.

Forslag til vedtak:

Fordeling av boder gjøres etter hvert som salg gjøres. Hver leilighet får en bod.

Vedtatt. Det utarbeides en bodliste med oversikt over hvilken leilighet som har hvilken bod.

9. Manglende beboerrepresentasjon i styret

Fremmet av: Geir Ole Reiakvam

Vi vil også foreslå at styret i perioden frem til flere enheter er solgt - justeres slik at det inkluderer både beboerrepresentanter og representanter fra utvikler. Dette vil sikre bedre balanse og ivaretagelse av fellesskapets interesser.

Styrets innstilling

Salgsoppgave s.18 andre avsnitt "Borettslaget er nystiftet og av selger. Forretnings fører for borettslaget vil bli OBOS som skal ivareta forretningsførselen for borettslaget. Siden borettslaget er nystiftet og under etablering, er det representanter fra selger som utgjør styret inntil alle andelsleiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget."

Forslag til vedtak Ikke vedtatt.

Alternativt forslag ble vedtatt:

Styreleder: Geir Ole Reiakvam

Styremedlem: Frida Kallhovd

Styremedlem: Philip Adielson

Varamedlem : Mona Gjessing

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934153324

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. september kl. 15:00 til 23. september kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Geir Ole Reiakvam

Forslag til vedtak:

Geir Ole Reiakvam velges som møteleder



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Frida Kallhovd og Philip Adielson velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Frida Kallhovd og Philip Adielson er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 2.Bygge og finansieringsplan

Bygge og finansieringsplanen som ble vedtatt i forbindelsen med stiftelsen har avvik i forhold til faktiske areal. I forbindelse med salg har megler multiplisert faktisk oppmålt areal med kr 58 pr kvm og oppgitt fellesutgifter. Det betyr at fakturaen som kommer fra OBOS ikke stemmer med opplysningene i prospektet.

Nå er alle leilighetstypene oppmålt. Vi foreslår at generalforsamlingen vedtar en ny byggeplan som tar utgangspunkt i faktisk oppmålt areal. Vedtaket gjelder den gule kolonnen som viser arealet.

Styrets innstilling

Fremlagt byggeplan basert på faktiske oppmålte arealer vedtas og skal legges til grunn ved beregning av fellesutgifter og fordeling av fellesgjeld.

Forslag til vedtak:

Fremlagt byggeplan basert på faktiske oppmålte arealer vedtas og skal legges til grunn ved beregning av fellesutgifter og fordeling av fellesgjeld.

Forslaget ble ikke vedtatt, krever tilslutning fra alle 34 andeler.

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Tilslutning (100%)

5. 3.Orientering om byggets tekniske stand, vedtak om lån

Bygget sine tekniske installasjoner er i vesentlig dårligere stand enn det har vært grunnlag for å anta, det har vært store utfordringer med at varmtvannet blir borte, strømstans i både leiligheter og fellesarealer, hovedtavlen har mangler, både manglende kurs fortegnelse, uriktige sikringer, jordfeil og feil på brytere m.v. Dette har gitt seg utslag i at en liten feil slår ut store deler av bygget, istedenfor at det går en sikring lokalt. Vi har også vært plaget av mye heisstans, det skyldes delvis problemene med strøm, men kan også være manglende service over flere år. Vi har flere ventiler som lekker i kjelleren og som ikke stenger tilfredsstillende ved service.

Borettslaget har allerede brukt betydelige beløp på midlertidige utbedringer for å få eiendommen til å virke. Styret er allerede i prosess med innhenting av tilbud for permanent utbedring. Det er nødvendig å bytte stigeledninger, hovedsikringer både i hovedtale og i hvert sikringsskap, samt ventiler og rør både på tappevann og fyringsanlegget.

Inkludert allerede beslutte utbedringer anslås lånebehovet seg til 2 MNOK.
(Økning med 1,3 MNOK fra tidligere vedtak) Dersom det er nødvendig å benytte hele låneopptaket vil det resultere i økte fellesutgifter med kr 9 pr kvm pr måned.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å ta opp lån stort kr 2MNOK til utbedring av bygget.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån stort kr 2MNOK til utbedring av bygget.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. 4.Erstatningskrav mot selger

Styret har avdekket at bygget er i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente ut fra opplysninger gitt i prospektet. Etter styrets vurdering er selger ansvarlig for deler av de kostnader borettslaget nå påføres ved nødvendig utbedring.

Det er videre avdekket at budsjettet som selger fremla for borettslaget ikke bygger på korrekt faktum. I prospektet ble de årlige utgiftene oppgitt til kr 713.500 (se vedlegg), hvorav kommunale avgifter ble angitt til kr 200.000. Faktiske tall viser imidlertid at kommunale avgifter alene overstiger kr 800.000 per år. Eksempelvis beløper termin 2 seg til kr 213.406,61 og termin 3 til kr 199.068,84 (se vedlegg). I tillegg er utgifter til sentralvarme utelatt, og forsikringskostnaden er underbudsjettet med ca. kr 80.000 per år. Styret ble først kjent med størrelsen på de kommunale avgiftene denne uken.

Til tross for gjentatte henvendelser til Malling & Co Forvaltning står de fleste forespørsler ubesvart. Styret har god grunn til å anta at den manglende tilretteleggingen for innsyn og oversikt kan være bevisst. Det fremstår som at hensynet til å sikre salg av flest mulig leiligheter før oppjustering av fellesutgiftene til et realistisk nivå har vært styrende. Etter styrets vurdering er dette både svikaktig og erstatningsbetingende.

Styret mener det bør reises sak mot selger med krav om erstatning, både for mangler ved bygget og for betalt overpris som følge av uriktige opplysninger om reelle fellesutgifter.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede ovennevnte sak, herunder avklare partsforhold.

Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å reise erstatningssak dersom det anses nødvendig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede ovennevnte sak, herunder avklare partsforhold.

Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å reise erstatningssak dersom det anses nødvendig.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934153324

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. oktober kl. 22:00 til 12. oktober kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

[Navn] er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

[Navn] og [Navn] er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Pant i forbindelse med låneopptak

Det ble vedtatt å låne kr 2.000.000 på siste årsmøt. i forbindelse med innhenting av tilbud fra banker har vi fått indikert lavere rente dersom banken får prioritet foran partsialobligasjonen. Enkelte banker forutsetter 1 prioritet for å gi lån. styret ber derfor om fullmakt til å vike prioritet til banken.

Styrets innstilling

styret innstiller positivt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å vike prioritet til bank i forbindelse med låneopptak av 2 millioner.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

VEDTEKTER FOR
BORETTSLAGET BYGDØY ALLÉ 39

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Bygdøy allé 39 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger Bygdøy allé 39 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 212, bnr. 35, seksjonene 1-34. Borettslaget er sameier i eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og ordensregler.

1.4 Boder

Det er boder i kjeller. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter /selger. Styret ved forretningsfører skal sørge for ajourføring av bodliste.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 34 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller

kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.
- (6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borettslag og overlating av bruk

3.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.
- (5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.
- (6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseierne kan fritt overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Styret kan i disse tilfellene bare nekte dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Se også pkt. 15 om Stifters særlige retter

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller eierseksjonssameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt plikten ikke ligger på sameiet (i medhold av eierseksjonssameiet vedtekter har borettslaget ansvaret for utskifting av vinduer og dører for boligseksjonene).

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådrar ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9. Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 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, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

Styret peker ut en representant som møter på vegne av borettslaget på årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 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.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 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 borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

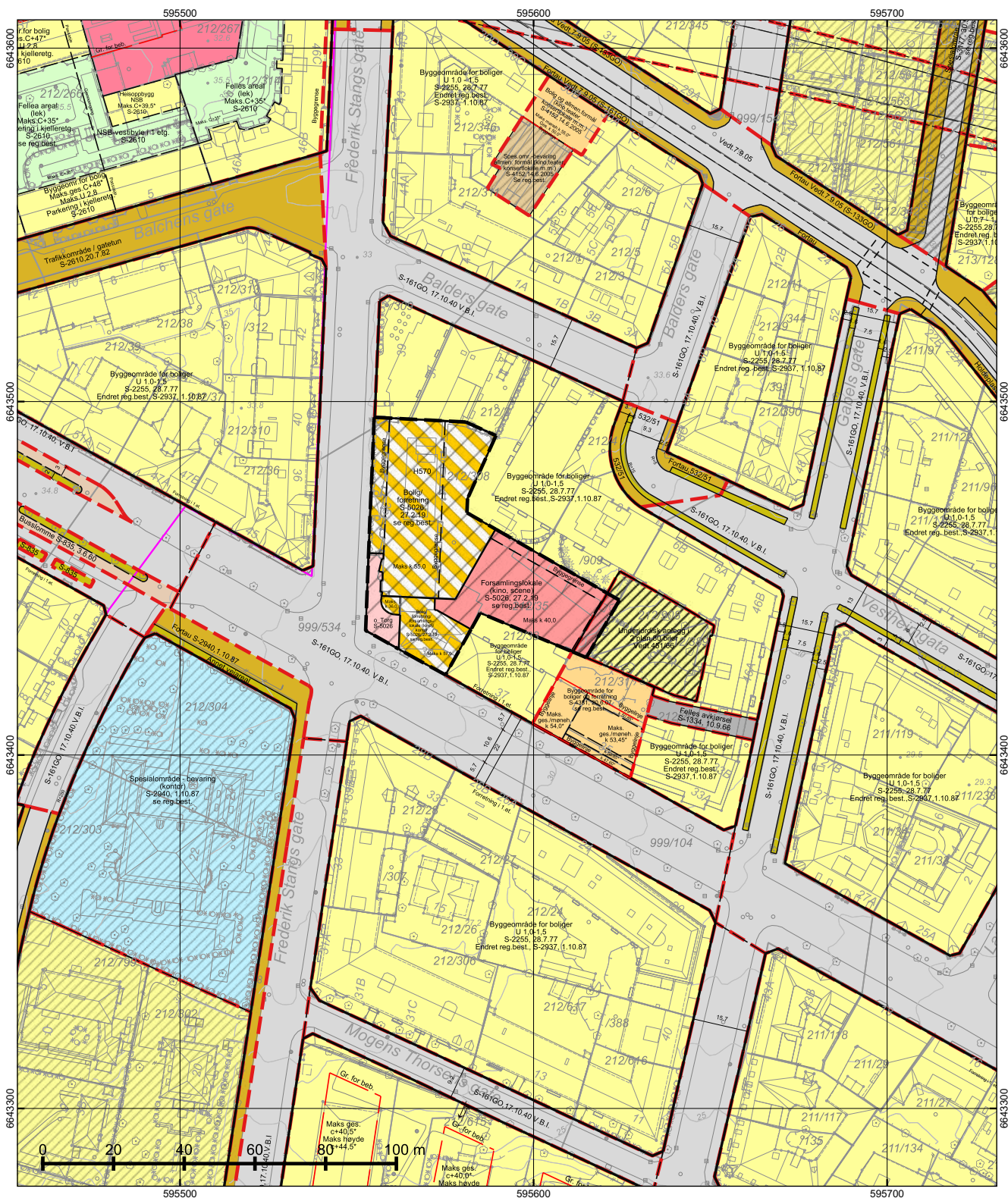
14.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

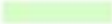


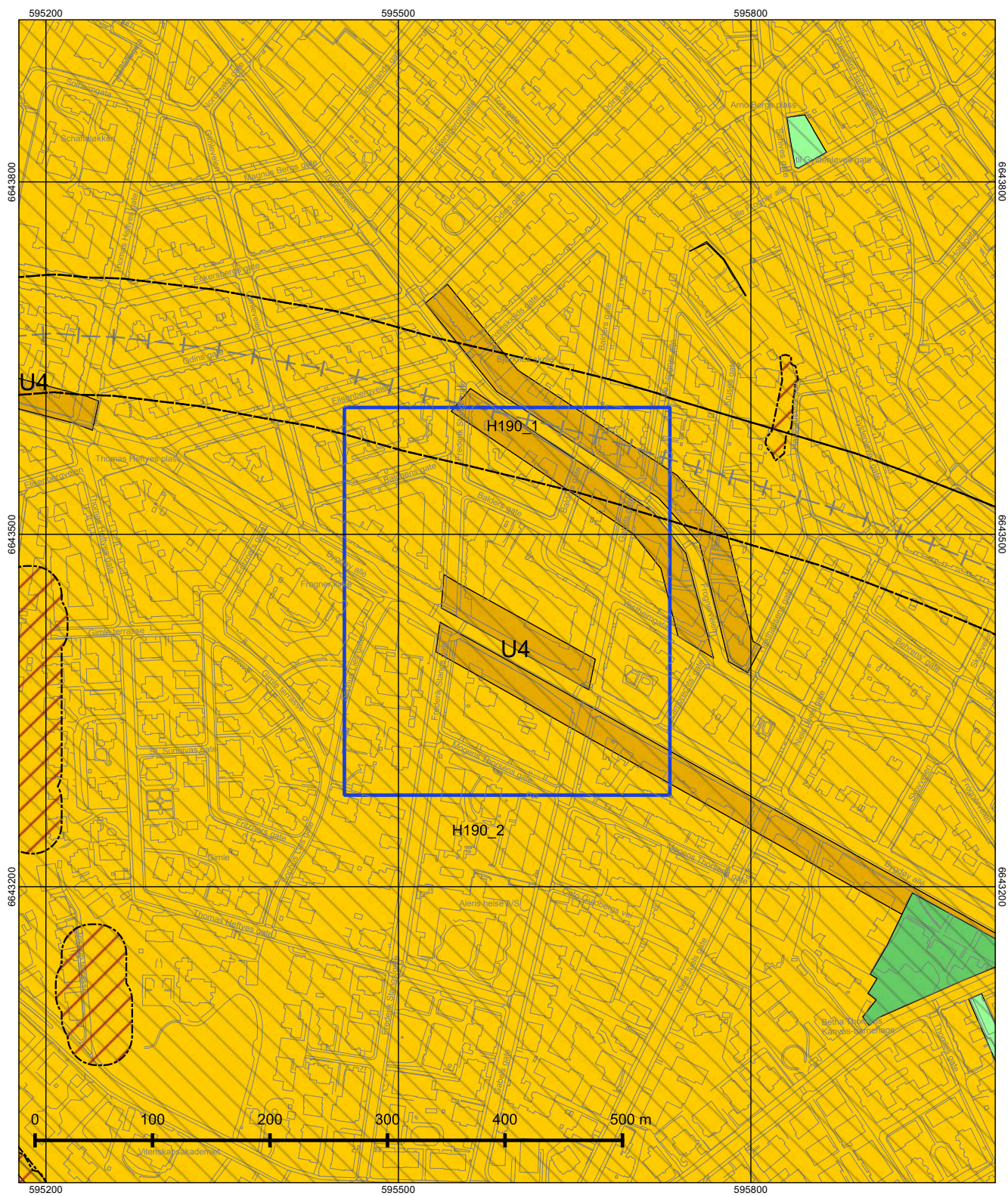
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 06.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 148168/ 86520248</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Bygdøy allé 39</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 212/35</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 148168/ 86520248	Deres ref.:	Adresse: Bygdøy allé 39	Kommentar:	Gnr/Bnr: 212/35		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 148168/ 86520248	Deres ref.:							
Adresse: Bygdøy allé 39	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 212/35								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 148168/86520248

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Vedtaksdato: 27.02.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201610135](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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-5026
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 212/35, 212/308, 999/534.

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre bygninger som er godt bevarte eksempler på 1930-tallets arkitektur. Fasader, deler av interiøret i Gimle kino samt kinoens inngangsmotiv bevares eller tilbakeføres til eldre/opprinnelig utførelse. I tillegg sikres torg, forretninger på gateplan og forhager.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser for planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt og valg av løsninger skal begrunnes.

Skal det gis tillatelse til påslipp til offentlig ledningsnett er det fordi det ikke er teknisk mulig å ivareta overvannshåndtering på planområdet. I så fall skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten for rammesøknad.

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

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Støy

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

2.1.2 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leiligheter skal være mellom 35-50 m² BRA

Minst 40 % av leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² integrert.

Det tillates ikke boliger med areal mindre enn 35 m² BRA

2.1.3 Parkering

Parkering reguleres ikke.

2.2 Forsamlingslokale (kino, scene)

2.2.1 Bruk

Det tillates kino og/eller andre kulturtiltak som kan nyttiggjøre seg bygning og interiør slik det står eller i tilbakeført stand, for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger.

2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/forsamlingslokale (kino, scene)/kontor

2.3.1 Bruk

Det tillates kun funksjoner relatert til kino og/eller andre kulturtiltak for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger i de arealene som opprinnelig har vært tilknyttet kinodriften. I 1. etasje for øvrig tillates forretning og bevertning. I andre etasje tillates kontor og bolig. Fra 3. etasje og oppover tillates kun boligformål.

2.4 Bolig/forretning

2.4.1 Bruk

Det tillates kun forretning i 1. etasje som vender ut mot torg. I 1. etasje for øvrig tillates kun boligformål. Fra 2. etasje og oppover tillates kun boligformål. Forhagene skal være beplantet og fremstå som hager.

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

3.1 Torg

3.1.1 Bruk

Torg skal være offentlig. Arealet skal fremstå som en forpass til kinoen, ha fast dekke og i plan flukte med fortau. Faste installasjoner/elementer tillates ikke. Oppgradering av torget skal utføres i samråd med Byantikvaren. Arealet skal opparbeides etter en byggeplan. Bymiljøetaten skal uttale seg til byggeplanen.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

4.1.1 Bygningene

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller på annen måte endret. Bygningenes eksteriør, bygningselementer og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling.

Unntak fra dette er grønne tak eller takhager som kan tillates etablert forutsatt diskret og stedstilpasset utførelse.

Det tillates takhager på bygninger langs gate. Takoppbygg for adkomst til takhager på bygningene mot gate kan tillates, men skal være min. 3,0 meter tilbaketrukket fra bakgårdsfasade og bak midten av bygningene sett fra gate. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som angitt med koter på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun takoppbygg med maks grunnflate på 25 m² pr bygg.

På takhagene tillates transparente rekkverk med en høyde på maks 1,1 meter innenfor de øverste 3,5 meter. Rekkverkene skal være montert minst 3,0 meter fra gesims mot bakgårdsfasader og minst 4,5 meter fra gesims mot gatefasader.

Takflatene utenfor takhagene tillates som grønne tak forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Det tillates etablert grønt tak over kinobygning forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Av interiørene skal entré, kinosal og vestibyle med toaletter bevares med sin opprinnelige arkitektoniske utforming og opprinnelige materialer og elementer som dører, stoler, benker, kledninger, belegg med mer, eller tilbakeføres til opprinnelig /eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling. Maskinrommet med tekniske installasjoner knyttet til kinodriften skal bevares uendret.

4.1.2 Krav til utearealer

Utearealene mot Frederik Stangs gate og krysset i Bygdøy allé skal ikke endres slik at den offentlige torgdannelsen eller adkomsten til kino og forretninger svekkes.

Forhagene med vegetasjon i Frederik Stangs gate 35 skal bevares med sin nåværende utstrekning og hovedpreg.

Bakgården tillates opparbeidet for opphold. Det kan vurderes mindre lett-tak for overdekning av sykkelparkering eller søppelanlegg.

4.1.3 Fellesbestemmelser

Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av bygningens, utearealenes og interiørenes kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, skilt med mer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse, videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og fasadeutforming med en tilpasning til det opprinnelige kulturmiljøet.

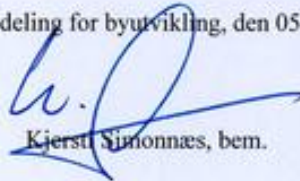
Vedlikehold, reparasjon og oppgradering som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

4.1.4 Prosess og dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.2019 sak 28.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

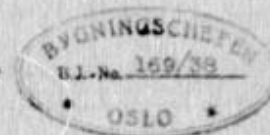
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Simonnes', written over the printed name.

Kjersti Simonnes, bem.

ANMELDelse.

9 bl. tegninger.

V.D.



Duplikaet sendt brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 30 Bygdø alle.

Innlevert 1. februar 1938.

Attestert

28/10-40

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 135 omhandlede bestemmelser, kir. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2-2-1938.

Opmålingschefen

Mott. 3. FEB 1938

E. S. Mørland

*Sendes hr. reguleringschefen;
Grunnens grenser er vist med grønne linjer
på situasjonsplanen Bl. 1*

Oslo 3/2-1938

Reg. chefen jr. nr. _____

Mott. 4 - FEB 1938

Reguleringschefen

E. S. Mørland

Ekspedisjons-Dokument

angående KISTHAGELLEN

på matr.-nr. 111 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

inleveret 24. Februar 1938

Arbeidet

Oversenderen har opmålingsarbeidet af den angivne grænse og har
grænser og nabotilstande af reguleringsskæftet afklaret og angivet på en plan over de angivne
servitutter m. s. samt afgivelse af de 100 omhandlede besiddelser, af 100 omhandlede besiddelser
til afgivelse af de 100 omhandlede besiddelser.

Oslo den 24-2-1938

E. Symonsen

Overfor

*Dermed har reguleringsskæften
Grunnens grænser er vist med grønne linjer
på situasjonsplanen Bl. 1*

Oslo 3/2-1938

Kierpedsen

Ellen

AKC ARKITEKTER AS
Postboks 9
1851 MYSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201214749 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 12.12.2023
Adresse:	BYGDØY ALLÉ 39	Eiendom:	212/35/0/0
Tiltakshaver:	BYGDØY ALLE 39 AS	Søker:	AKC ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring - forretnings- og kontorlokaler, mottatt 21.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214749			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje	IA-01.01.01	06.03.2013	8/15
Tegning inngangsparti	A20-1	21.03.2013	8/16
Plan 2. etasje	IA-02.01.01	20.11.2023	13/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. Fvl §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

BYGDØY ALLE 39 AS, Colbjørnsens gate 3, 0256 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
ruth@arcasa.no

Dato: 23122008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811489-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Grønseth

Arkivkode: 531

Byggeplass: BYGDØY ALLÉ 39

Eiendom: 212/35/0/0

Tiltakshaver: Oslo Kino as

Adresse: Postboks 1584 Vika, 0118 OSLO

Søker: Arcasa arkitekter AS

Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO

Tiltakstype: Kino/teater

Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

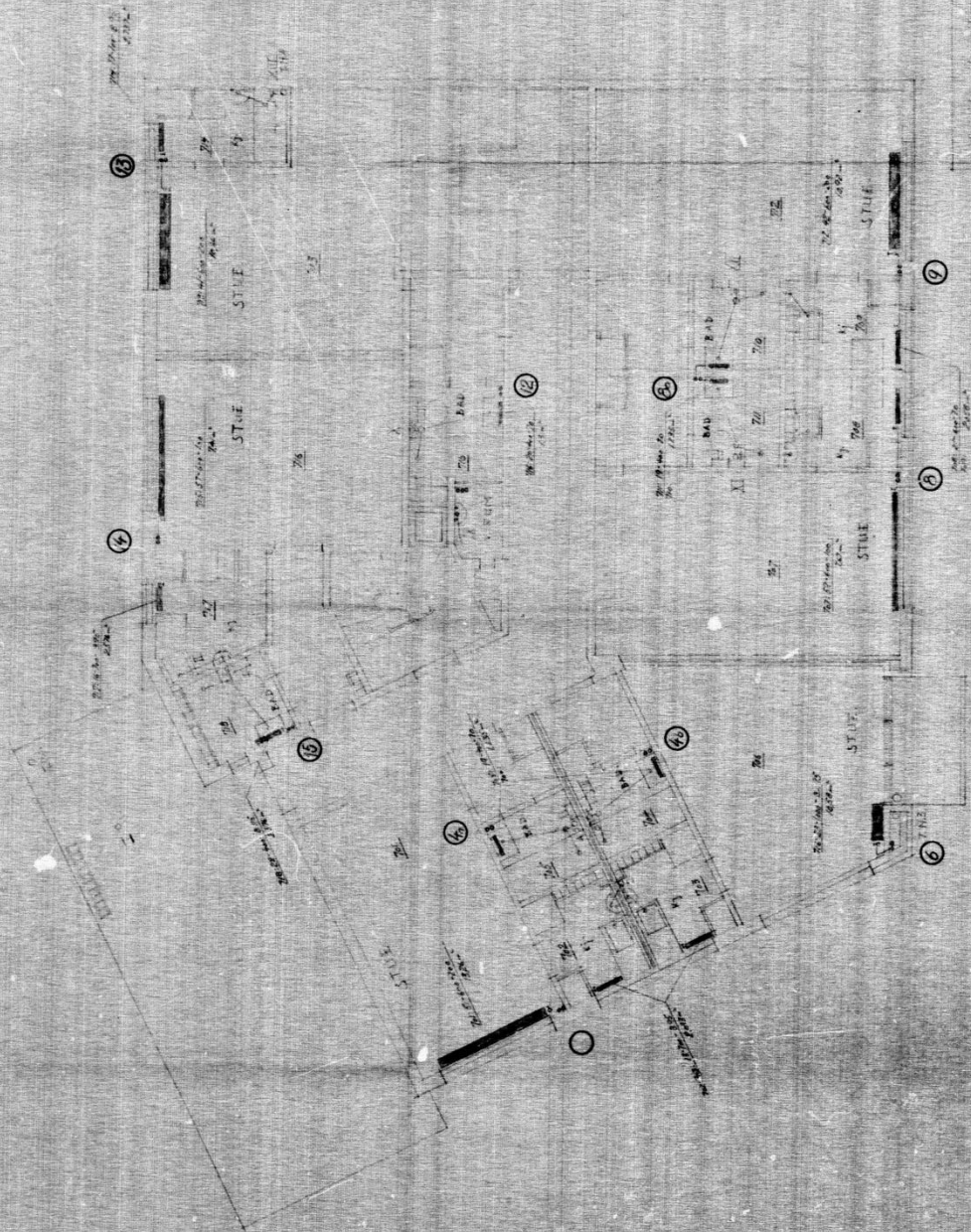
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo Kino as, Postboks 1584 Vika, 0118 OSLO, morten.valestrand@oslokino.no

BYCDO-ALLE 39.

-26x



BYCDO-ALLE 39.

BYCDO-ALLE 39.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 39 0265 OSLO

Matrikkel: Gnr 212, bnr 35, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

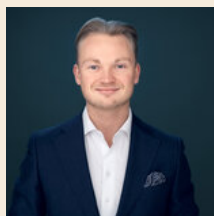
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292