NORDVIK

Huk aveny 59E

1 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Huk aveny 59E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms seniorleilighet (55+) med solrik balkong og terrasse.
Trappefri adkomst. Idyllisk beliggenhet. Peis. Parkering

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**8 105,-**
Totalpris	**6 208 105,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 045,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, romslig og gjennomgående 3-roms seniorleilighet. Bygget ligger i skrånet terreng og leiligheten har trappefri adkomst. To fine og solrike uteplasser, et sydøstvendt inngangsparti med sittegruppe og en nordvestvendt balkong. Lys og innholdsrik endeleilighet med god planløsning og flott internbeliggenhet i enden av rekken.

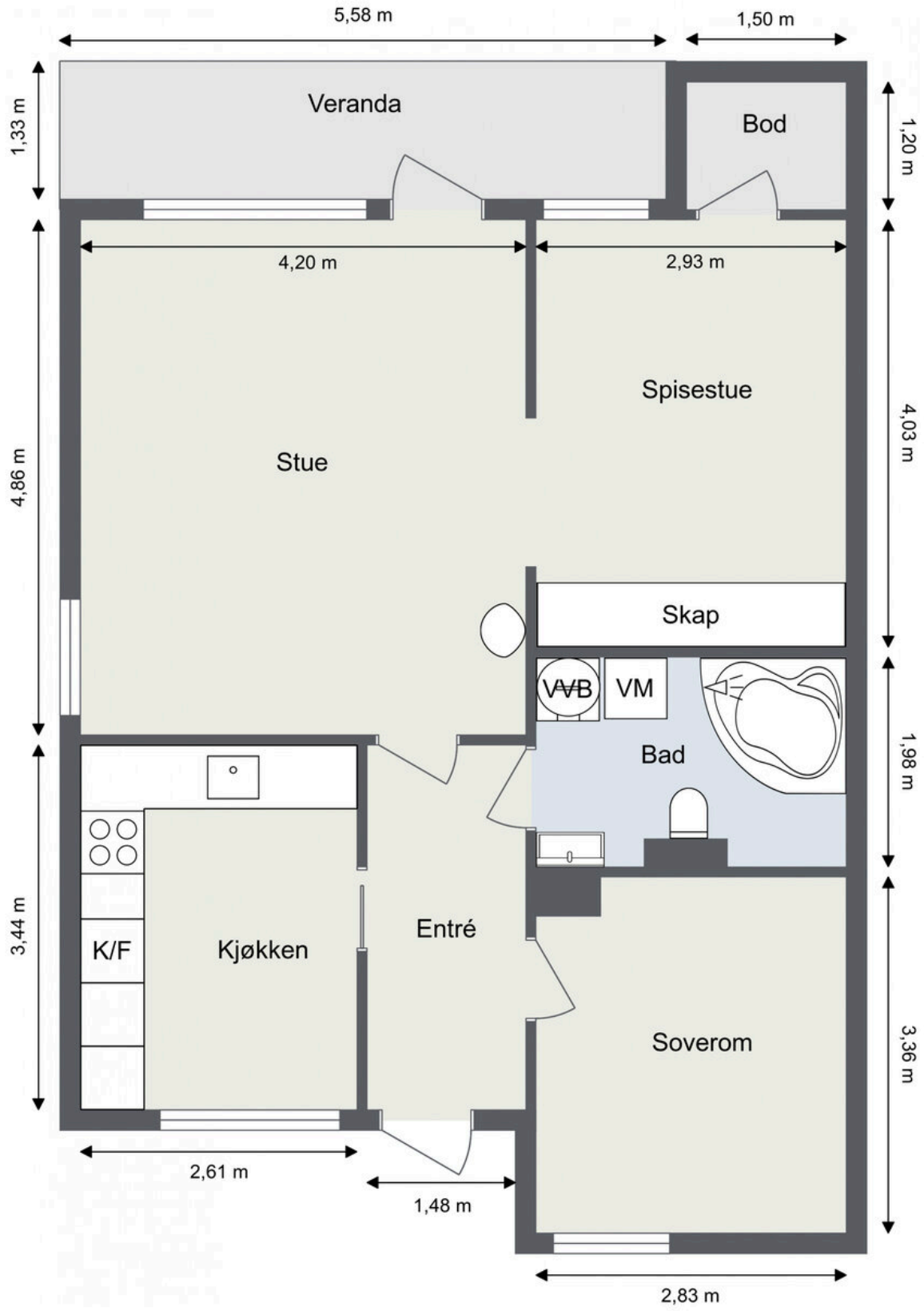
Høydepunkter:
Peisovn
Trappefri adkomst og egen inngang
Markterrasse og nordvestvendt balkong
Spisestue var tidligere soverom
Parkeringsmulighet, "førstemann"
Lave kjøpsomkostninger. Ingen dok.avgift
Aldersklausul(55+)
Bod

Idyllisk område på Bygdøy, nær skog, sjø, turveier og badestrender. Borettslaget ligger rolig til i enden av en blindvei. Kort vei til bussholdeplass (ca. 300 m gange). Nærhet til et rikt utvalg av fasiliter

Planløsning

1. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Tyder














Van Gogh
HENNIE INTERIOR
THE BRITISH ISLES




Van Gogh




Van Gogh
HENNIE INTERIØR




























59A-D,61A-C,63A-E



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
13-0060/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Huk aveny 59E, 0287 OSLO
Gnr 2, bnr 988 i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Bygdøy Borettslag, org.nr. 954319792

Selger
Wenke Lunde

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
6 725,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 105,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 605,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 208 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 217 605,- (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.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bod, bad, kjøkken, stue, spisestue og soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Den eksterne kjellerboden ligger ifølge eiers representant i sidebygning, og er ikke oppmål på grunn av manglende nøkkel under befaring.

Innhold
Entré, bod, bad, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

Leiligheten disponerer eksterne kjellerbod som ligger i sidebygning.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over

benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i boden og trestavs parkett for øvrig. TG: 1.

Vegger:
Bordkledning og ubehandlete plater i boden. Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater for øvrig. TG: 1.

Himling:
Takessplater i entré. Malt panel på badet. Ubehandlete blader i boden. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue. TG: 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i spisestuen. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det lagt elektrisk gulvvarme på badet og langs deler av utvendig inngangsparti. Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ny innmat i sikringsskapet fra 2005. Deler av anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er ifølge eiers representant pusset opp i 2005. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Sluket er plassert under badekaret med noe begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten. Hyller i nisje over varmtvannberederen. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: Det er begrenset lufting under badekaret. Dette bør bedres. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Hulltaking – Bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra skap i spisestuen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Ventilator i kjøkken med avtrekk ut.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i spisestue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. TG: 1.

Veranda:
Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Terrassebord på tilfarere. Rekkverk i trekonstruksjon. Glassfelt og blomsterkasse på øvre del av rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til 1,32 cm og 1,06 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Vinduer:
Vindu med trelags isolerglass på langveggen i stue, produsert i 2021. TG: 1.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1979.
Tilstandsvurdering: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglass i soverommet.
Kondensering på glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utbedringsbehov. Ifølge eier representant, skifter borettslaget ut dette vinduet.
Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører:
Entrédør med tolags isolerglassfelt.
Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2019. TG: 1.

Innvendige dører:
Dør med glassfelt mellom stue og entré. Glatt skyvedør til kjøkkenet. Profilerte innvendige dører for øvrig. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, spisestue og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i soverom og til ca. 35 mm langs lengderetningen i stue og spisestue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue og spiseste. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter
over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til betongdekke og oppretting med
flytsparkel. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimat. Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra ca. 2005, innkasset på badet.
Tilstandsvurdering: Berederen er innkasset på badet, med begrenset tilgang for inspeksjon. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er montert på soverommet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i entré. Yttertaket er tekket med takshingel.
Tilstandsvurdering: Bygningsdelen er vurdert da den anses å ha nær tilknytning til boligen. Ifølge eiers representant ligger takkonstruksjonen under borettslagets ansvarsområde. Det
anbefales å sette seg inn i vedtektene til borettslaget. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er ikke gangbart gulv på deler av loftet, og befaring er kun gjort fra området med gangbart gulv.
Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med utvendig inspeksjon.
Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnt forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er ikke tilstrekkelig luftespalter i gesimser. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er observert store områder med soppdannelser på krypeloftet. Årsaken kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i rundt enkelte rørgjennomføringer, samt noen områder over isolasjonen. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt over 20 % i taktro/takbjelke. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsaken til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting og/eller utettheter i taktekking. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte

forhold. Kostnadsestimatet er basert på å etablere bedre lufting av takkonstrusjonen og utbedring av taktakkingen. Det må påregnes videre undersøkelser og ytterligere kostnader ved eventuelle skjulte skader.
Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-.

Utvendige beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall.
Pipen er helbeslått over yttertaket.
Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på taket, dette var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Forholdet gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Lovlighet:
Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg, datert 18.09.2018.
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Spisestuen er opprinnelig byggesøkt som soverom, men fremsto som spisestue under befaringen, og er derfor omtalt som dette.

Brannskille:
Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.
Følgende avvik er registrert: Det er registrert utettheter mellom seksjonene på loftet, det må påregnes kostnader for å tilfredsstille kravet.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eiers representant har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er oppmerkede parkeringsplasser utenfor carportene. Disse er til disposisjon kun for beboere uten carportplass. Det blir utstedt parkeringsbevis til beboere som disponerer bil, men ikke har plass i carport. Gjester henvises til gateparkering.

Borettslaget disponerer 14 parkeringsplasser i carport. Beboere som vil leie en av disse plassene må være registrert med primæradresse i Bygdøy borettslag. Carport tildeles etter ansiennitet. Se for øvrig carportreglementet som til en hver tid er gjeldende. Det er ingen ledig carport til leie p.t. og det er er noen år ventetid på disse. Plass koster kr. 500,- per mnd.

Kjøring inne på området er begrenset til av- og pålessing samt nødvendig persontransport. Det må kjøres med lav hastighet og stor forsiktighet. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Merk at det er satt av egen parkeringsplass til hjemmehjelpere/hjemmesykepleiere.

El-bil lading er mulig, da må man henvende seg til styret, som vil hjelpe til med å få det på plass.

Modernisering og påkostninger
2018: Utvidet soverom, utvendig bod blev innlemmet og soverom ble bygget ut. Det foreligger ferdigattest for arbeidet.

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, dette ble gjort i regi av sameiet.

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: Lillestrøm Rør, september 2025: Det gjaldt liten reparasjon rett under vasken.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført i 2025 og de enhetene som hadde forhøyet verdi ble kontaktet av styret. Vi ble ikke kontaktet, så alt var under grensene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det ble nettopp gjort en vurdering i forbindelse med denne salgsprosessen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms andelsleilighet i rekkehus med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med veranda.

Bygningen er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. For tilstandsgrader se punket "Standard" og vedlagte tilstandsrapport.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Ringeklokke.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.

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

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til forbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har tegnet norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 045,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, festeavgift, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd (Telenor), m.m.

Felleskostnader kr. 4 045,- per mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Ifølge styreleder per 25.03.26 er det ingen planer om å øke felleskostnader for 2026 p.t.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 045,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 760 028,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 040 113,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale (standardpakke) med Telenor. Avtalen omfatter fiber for tv og bredbånd. Man kan logge seg inn på Telenor.no for opplysninger om og velge andre kanaler. Tilleggstjenester må man betale ekstra for.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PWC.
- Borettslaget har en vaktmester som brøyter snø, strør og klipper gress.
- Selskapet har til utleie ett gjesterom, dette har et bad som leies sammen med soverommet og koster ca. kr 350,- pr natt.
- Det er også et felleslokale som man kan leie til selskaper ett som koster ca. kr. 650,- pr dag/kveld. Her arrangeres nyttårsfest, lutefisklag og servering etter dugnad etc.
- Felles redskapsbod.

Ny eier må være fylt 55 år. Bare enslige eller ektepar/samboere over 55 år og under 75 år, uten hjemmeværende barn, kan bli andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Styret kan gi dispensasjon fra alderskravet dersom samboer eller ektefelle overtar tidligere felles bopel. Styret kan også gi dispensasjon fra alderskravet for barn som ønsker å overta andel, såfremt disse er nær opp til å fylle kravet. ihht vedtektene § 3

Styret benytter «Vedlikeholds nøkkelen» som et verktøy i planlegging og gjennomføring av vedlikehold av bygningsmassen, men følger ikke tiltaksplanen slavisk.

Større vedlikeholds- og investeringsarbeid de siste årene:
2025: Beiset carporten
2025: Beiset alle strøkasser
2025: Pusset og malt søppelinnhegningene
2025: Pusset og malt benk ved styrerommet
2025: Pusset og malt rekkverk ved ståltrappen
2025: Fjernet mose på carport taket
2025: Satt opp hyller i bod ved styrerommet
2024: Plantet hekk ved sitteplassen for mer skjerming
2024: Hyller i uteboden ved flaggstangen og ved styrerommet
2024: Totalrenovert bad gjesterom; Nye gipsvegger, malt tak og vegger, nytt alt av røropplegg og alt av elektrisk, ny wc, vask med skap, speil med lys, dusjkabinett, down-lights og ny panelovn.
2024: 2 nye vinduer og 1 entrédør
2024: Nye utelamper, oppgradert koblinger i alle stolper, nytt skap og jordfeilbrytere i koblingsboks ved transformator
2024: Fjernet alle ikke frostsikre utekraner
2023: Fiber fra Telenor installert i BBL
2023: Utbedring etter vannskade i felleslokalet - nytt gulv
2023: Oppgradert grovkjøkken etter vannskade - nye skap og nytt kjøleskap
2023: Ny linoleum på wc rom og mellomlang bak kjøkkenet
2023: Laget plass til henger ved redskapsbod og ny hekk ved transformatoren
2023: Utbedring/ utvidelse av sitteplass ihht. vedtak på GF i 2022
2023: Vasking av alle yttertak
2023: Akustikkpanel i felleslokalet for bedring av lydforhold
2022: Ble det skiftet ut 2 ytterdører
2022: Innkjøp av henger til hageavfall
2022: Etablering av el-bil ladning
2021: Oppussing av gjesterom
2021: Skifte til led belysning i carport
2021: Bom nedre vei
2021: Lagt nytt gulv i fellesrom
2021: Rensing av avløpsrør

2021: Rensing av ventilasjonskanaler
2021: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2020: Montering av felles vannmåler for borettslaget 2
0200: Varmekabler i kjellertrappene
2020: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2019: Oppgradering av fellesrommet
2019: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2018: Husene malt

Det er ifølge styreleder ingen planer om større arbeid i borettslaget som medfører økte kostnader eller ekstra kapitalinnkreving fra beboerne p.t.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett. Dersom andel overdras, har andelseiere i laget forkjøpsrett.
Borettslaget informerer andelshaverne og oppfordre de som ønsker å benytte forkjøpsretten til å melde seg. I henhold til burettslagslova tar dette 20 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Grunneier, Oslo kommune, har ihht festekontrakt også forkjøpsrett. Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves. Oslo kommune vil ikke benytte seg av forkjøpsretten, ifølge brev datert 11.03.26.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Bare enslige eller ektepar/samboere over 55 år uten hjemmeværende barn, kan bli andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Styret kan gi dispensasjon fra alderskravet dersom samboer eller ektefelle overtar tidligere felles bopel. Styret kan også gi dispensasjon fra alderskravet for barn som ønsker å overta andel, såfremt disse er nær opp til å fylle kravet

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet, kun utestående fordring kr. 20 161,-.

Fellesformue
Kr 24 840,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2024 viste et overskudd på kr. 416 145,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 318 000,-.

Styret har vært opptatt av å sikre borettslaget en fortsatt god og sunn økonomisk situasjon samtidig som nødvendige vedlikeholdsoppgaver har blitt gjennomført. Borettslagets økonomi er stabilt god. På grunn av dette, bestemte vi at fellesutgiftene ikke skulle økes i 2024/25.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres 2 ganger i året.

Det foreligger retningslinjer for oppussing.

I halvparten av leilighetene er det en takluke opp til et "krypeloft". Dette er i utgangspunktet ikke ment å være oppbevaringsplass. Hvis det er lagt/legges fast gulv som gjør det mulig å legge gjenstander der, så må disse ikke være til hinder for branninspeksjon.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ifølge vedtekter §6.

Husdyrhold er normalt ikke tillatt. Unntaksvis kan styret tillate at hund eller katt medbringes eller anskaffes. Den som har husdyr må sørge for nødvendig renhold. Ifølge husordensregler pkt. 14.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 58250163

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 932 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Festetiden er 90 år regnet fra 01.07.1971. Årlig festeavgift for borettslaget utgjør per i dag kroner 88 118,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med

konsumprisindeksen hvert 10 år.

Bortfester har forkjøpsrett og ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.
Oslo kommune vil ikke benytte forkjøpsretten ved salg av andel nr. 5 i Huk Aveny 59 E. Oslo kommune godkjenner overdragelsen av andel nr. 5 i Bygdøy Borettslag.
Godkjennelse av overdragelse vil bli sendt sammen med skjøte i forbindelse med eierskifte.
Ifølge brev fra kommunen, datert 11.03.26.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en fantastisk beliggenhet i grønne omgivelser på attraktive Bygdøy, hvor man får følelsen av å bo på landet "midt i byen". Her bor du rolig og skjermet innerst i en blindvei med Hukparken som nærmeste nabo. Store friarealer i umiddelbar nærhet, kort gangvei ned til Huk med sandstrand, kiosk og uteservering sommerstid. Det er også kort vei til badeplassene Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Gode tur- og rekreasjonsforhold med flotte turstier i Kongeskogen. Hele halvøya egner seg ypperlig for både gå- og sykkelturer, med vakre omgivelser som frodig skog, parklignende kulturlandskap, sjøutsikt og idylliske badeplasser.

Kort avstand til skole og barnehager.

Leiligheten ligger i et veletablert boligstrøk med villaer og småhusbebyggelse. Bygdøy er kjent som et svært godt sted å vokse opp og bo, med blant annet Kongsgården som landemerke med beitende kuer og sauer sommerstid, et rikt utvalg av museer og fritidsaktiviteter (ridesenter, tennisbaner, fotballbaner/flerbrukshall, curlinghall, seilforening) og er en populær destinasjon som tur- og rekreasjonsområde. I vinterhalvåret sørger Bygdøy I.L for flere preparerte skiløyper på Bygdøy.

Kort vei til busstopp ved Bygdøhus som frakter deg til Frogner og videre inn til sentrum. Det er også mulig å kunne benytte ferge sommerstid til og fra sentrum ved Fram museet. Det er gang- og sykkelvei langs Frognerkilen til Skøyen, Sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen.

På Bygdøy har man både dagligvarehandelen Spar og Matkroken, og flere hyggelige serveringssteder som Lille Herbern, Lanternen, Hos Svigers, og Hukodden. Ellers gode shoppingmuligheter i Karenslyst Allé på Skøyen, med vinmonopol og flere treningssentre. På Skøyen finner man også kollektivknutepunkt med tog, buss, trikk og snart nye Fornebubanen/T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.09.1980.
Det foreligger ferdigattest for carport datert 17.10.1980.
Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig etter brann datert 25.07.2000.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til rekkehusleilighet datert 18.09.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Spisestue er opprinnelig bygningsmeldt som soverom.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
- S-2273: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 2, bnr. 272 og 143 m.fl. Bygdøy, som omreguleres fra friområde til byggeområde for boliger.
- S-4285: Endret reguleringsplan med reg.best. for Huk Aveny 56 - Villa Grande, som omreguleres til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde vei, friområde (park, turvei), spesialområde bev. offentlig/allmennyttig formål (info.senter), felles avkj.
- S-918: Regulering av gnr. 2,bnr.6,m.fl.Huk,Bygdøy til park. S-918 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Kommuneplanen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven, men kan ses på kommunen hjemmesider eller oversendes av megler om ønskelig.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/2/988:
20.12.1978 - Dokumentnr: 28643 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste

20.12.1978 - Dokumentnr: 28643 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste

20.12.1978 - Dokumentnr: 28643 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,684
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

20.12.1978 - Dokumentnr: 28643 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,684
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

10.05.1979 - Dokumentnr: 12517 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

02.01.1980 - Dokumentnr: 1 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

27.06.1978 - Dokumentnr: 13796 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 2 BNR 272
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

12.02.1979 - Dokumentnr: 970051 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr.2 bnr.989
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2018 - Dokumentnr: 710687 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1151
Vederlag: NOK 180 000
Omsetningstype: Fritt salg

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
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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 og rengjort stand.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 dekningssalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 845,- 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. 3 625,-.

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 18. mai 2026

Megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Huk aveny 59E

Nabolaget Grande - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 4.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	12 min 6.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 6.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 5.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	8 min 5.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 5.3 km

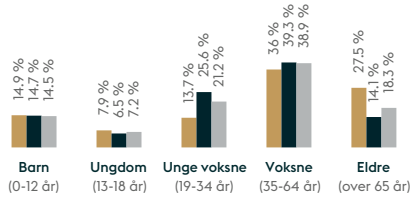
Offentlig transport

Bygdøhus Linje 30	4 min 0.3 km
Nobels gate Linje 13	7 min 3.3 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	43 min

Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år... 58 barn	2 min 0.1 km
Bergebo barnehage (1-5 år) 59 barn	1 min 0.4 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år) 56 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grande	1 713	803
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bygdøy tennissenter ballvegg	4 min
Bygdøhus flerbrukshall	5 min
EVO Sjølyst	6 min
SATS Sjølyst	6 min

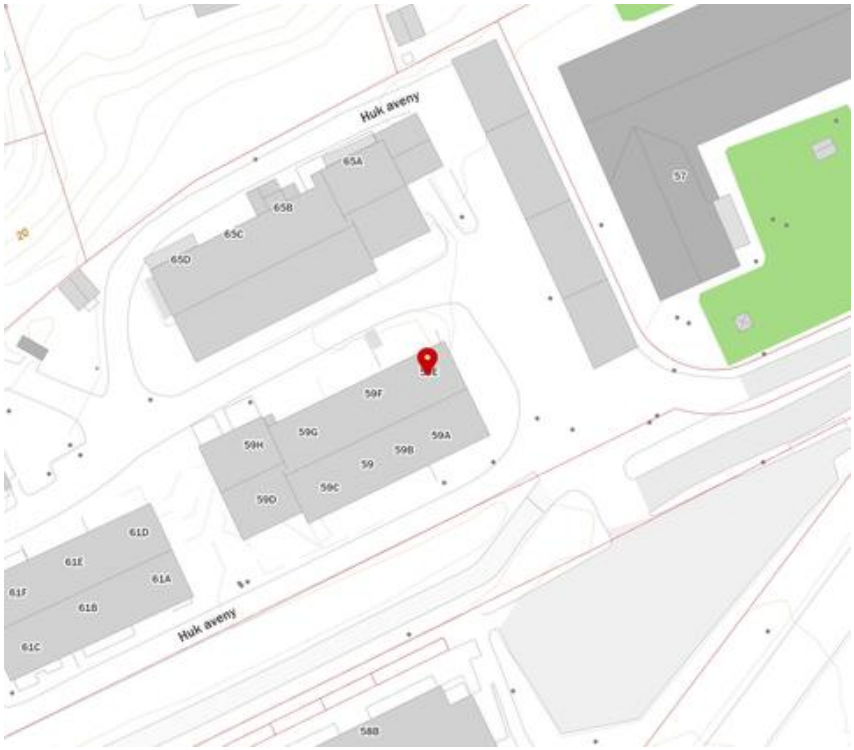
«Fantastisk fint nabolag :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HUK AVENY 59 E, 0287 OSLO

Gnr: 2 Bnr: 988 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	27/02/2026
Utskriftsdato:	04/03/2026
Oppdragsnummer:	99013
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i rekkehus med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med veranda.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utvendige beslag
- Vinduer
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingrid-Tine Førre
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Ingrid-Tine Førre, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 2 Bnr: 988
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6928.2 m²
Adresse:	Huk aveny 59 E, 0287 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Bygdøy Borettslag
Organisasjonsnr:	954319792
Eier:	Wenke Lunde
Andelsnummer:	5

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant v/Ingrid-Tine Førre	27/02/2026		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	26/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1979

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	66	0	0	7
Sum bolig:	66	0	0	7
Sum BRA:	66			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Entré, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Den eksterne kjellerboden ligger ifølge eiers representant i sidebygning, og er ikke oppmål på grunn av manglende nøkkel under befaring.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Ringeklokke.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg, datert 18.09.2018.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Spisestuen er opprinnelig byggesøkt som soverom, men fremsto som spisestue under befaringen, og er derfor omtalt som dette.

Brannskille

Beskrivelse:

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Følgende avvik er registrert: Det er registrert utettheter mellom seksjonene på loftet, det må påregnes kostnader for å tilfredsstille kravet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eiers representant har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i entré. Yttertaket er tekket med takshingel.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er vurdert da den anses å ha nær tilknytning til boligen. Ifølge eiers representant ligger takkonstruksjonen under borettslagets ansvarsområde. Det anbefales å sette seg inn i vedtektene til borettslaget. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er ikke gangbart gulv på deler av loftet, og befaring er kun gjort fra området med gangbart gulv. Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med utvendig inspeksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnt forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er ikke tilstrekkelig luftespalter i gesimser. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er observert store områder med soppdannelser på krypeloftet. Årsaken kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i rundt enkelte rørgjennomføringer, samt noen områder over isolasjonen. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt over 20 % i taktro/takbjelke. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsaken til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting og/eller utettheter i taktekking. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet er basert på å etablere bedre lufting av takkonstrusjonen og utbedring av taktakkingen. Det må påregnes videre undersøkelser og ytterligere kostnader ved eventuelle skjulte skader. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-300 000,-

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Pipen er helbeslått over yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på taket, dette var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Forholdet gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass på langveggen i stue, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1979.

Tilstandsvurdering: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglass i soverommet. Kondensering på glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utbedringsbehov. Ifølge eier representant, skifter borettslaget ut dette vinduet.

Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør med tolags isolerglassfelt.
Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré.
Glatt skyvedør til kjøkkenet.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, spisestue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i soverom og til ca. 35 mm langs lengderetningen i stue og spisestue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue og spiseste. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til betongdekke og oppretting med flytsparkel. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimat. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Terrassebord på tilfarere. Rekkverk i trekonstruksjon. Glassfelt og blomsterkasse på øvre del av rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til 1,32 cm og 1,06 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i spisestue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra ca. 2005, innkasset på badet.

Tilstandsvurdering: Berederen er innkasset på badet, med begrenset tilgang for inspeksjon.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er montert på soverommet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i boden og trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Bordkledning og ubehandlete plater i boden. Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater i entré. Malt panel på badet. Ubehandlete blader i boden. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i spisestuen.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det lagt elektrisk gulvvarme på badet og langs deler av utvendig inngangsparti. Følgende spørsmål er stilt eiers representant: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ny innmat i sikringsskapet fra 2005. Deler av anlegget er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eiers representant pusset opp i 2005. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluket er plassert under badekaret med noe begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten. Hyller i nisje over varmtvannberederen.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er begrenset lufting under badekaret. Dette bør bedres. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra skap i spisestuen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid-Tine Førre	9578-5999-4-3000934	2026-03-19 10:48:12

SIGNICAT

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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huk aveny 59E, 0287 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Wenke Lunde

Fullmektige
Ingrid-Tine Førre for Wenke Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2010

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: 58250163
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, dette ble gjort i regi av sameiet.

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?

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: Lillestrøm Rør, september 2025: Det gjaldt liten reparasjon rett under vasken.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført i 2025 og de enhetene som hadde forhøyet verdi ble kontaktet av styret. Vi ble ikke kontaktet, så alt var under grensene.

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: Det ble nettopp gjort en vurdering i forbindelse med denne salgsprosessen.

---

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?

Nei

---

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 endinger 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: 13-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingrid-Tine Førre	**2026-03-19**

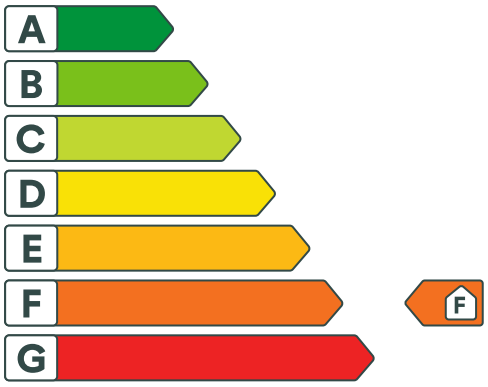
Identifikasjon

Ingrid-Tine Førre

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



Adresse **Huk aveny 59E, 0287 OSLO**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274372**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80821301**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **988**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **276,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 229 kWh**



Huk aveny 59E, 0287 OSLO

Detaljering

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



Huk aveny 59E, 0287 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0060/26 . Vår ref.: 5930-1-05 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bygdøy Borettslag
Organisasjonsnr:	954319792
Andelseier:	Lunde, Wenke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Huk Aveny 59 E, 0287 OSLO
Andelsnummer:	5
Gnr.	2
Bnr.	988
Borettsinnskudd:	Kr. 76 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 58250163.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Carport til leie, kontakt styret.
Klausul: se vedtektene, kjøper må være fylt 55 år. Selskapet har til utleie ett gjesterom, kontakt styret. Send melding om salg/forkjøpsrett til styreleders mail.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 045,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 045,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	891,-
Fradragsberettigede kostnader:	437,-
Annen formue:	24 840,-
Gjeld:	20 161,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mona Hartmann, e-post: bygdoyborettslag@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr

Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Generalforsamling 2025

5930 Bygdøy Borettslag

Til andelseiere i Bygdøy Borettslag

Velkommen til generalforsamling 22 mai 2025 kl. 18.00 i Felleslokalet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bygdøy Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten finner du på nest siste side og den leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bygdøy Borettslag avholdes
22 mai 2025 kl. 18.00 i Felleslokalet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
A) Årsrapport og regnskap for 2024
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG
A) Utelamper
B) Forslag til vedtektsendring § 14. punkt 1
C) Forslag Vedtektsendringer § 14 punkt 5

5. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år

6. VEDTEKTER

7. HUSORDENSREGLER

Oslo 22.04.2025
Styret i Bygdøy Borettslag

Anne Kindem/s/ Anne Herheim/s/ Stein I. Thoresen/s/ Kristin Aamlid/s/ Jorunn Finnsdottir/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024/25

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder	Anne Kindem	2024/25 Stiller ikke til valg
Styremedlem	Anne Herheim	2023/25 Stiller ikke til valg
Styremedlem	Stein Istre Thoresen	2023/25 Stiller ikke til valg
Styremedlem	Kristin Aamlid	2024/26
Styremedlem	Tor Åge Frantzen	2024/24
Styremedlem	Jorunn Finnsdottir	2024/25 Stiller ikke til valg
Varamedlem	Jorunn Finnsdottir	
Varamedlem	Anne Cathrine (Kina) Christiansen	

VALGKOMITEEN

Herdis Palsdottir
Else Rosenberg Treimo
Kirsti Riise-Hansen

KONTAKTINFORMASJON

Styret kan kontaktes på bygdoyborettslag@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58250163. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BYGDØY BORETTSLAG

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.
Bygdøy Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 954319792, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruks nummer: 2 988

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Bygdøy Borettslag har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC.

STYRETS BERETNING

STYREMØTER

Det har i perioden fra fjorårets generalforsamling, som ble avholdt den 23. mai 2024 og frem til dags dato vært avholdt 12 styremøter, 1 ekstraordinært styremøte på grunn av hastesaker, og flere spontane møter da det har vært oppgaver som må behandles raskt.

ARBEIDSFORDELING I STYRET

Styrets oppgaver er fordelt mellom styremedlemmene. Styrets medlemmer har følgende roller og hovedoppgaver: Leder, Nestleder, Sekretær, HMS-ansvarlig.

LEDER - Kaller inn til styremøter/saksforberedelse, økonomi, forsikring, oversikter/registre, innkjøpsavtaler, Facebook, dugnader, avklaring forkjøpsrett, parkeringsbevis, informasjonsbrev til beboere mv. Registrering for el-bil lading. Fakturering el-bil ladning, innkalling til beboermøter. Ansvar for vedlikehold, befaring vinduer og annet forefallende vedlikehold.
Styret har ikke hatt en som kun var ansvarlig for vedlikehold dette styreåret, men det er en viktig post for å ivareta borettslagets bygningsmasse og verdier.

NESTLEDER - Godkjenning av fakturaer og utlegg, utleie gjesterom og felleslokale, og andre avlastnings oppgaver.

SEKRETÆR - Referat fra styremøter, Vibbo.

HMS ANSVARLIG - Forebygging brann og øvrige HMS oppgaver. Snømåking og strøkasser.

OPPGAVER STYRET DELER PÅ: Gjøre klart til beboermøter og andre sosiale aktiviteter i felleslokalet, innkjøp til dugnader, innspill til informasjonsskriv, lese korrektur og svare på mail på styrerommet.

KOMMUNIKASJON/ INFORMASJON

Styret ber om at alle henvendelser sendes på epost til bygdoyborettslag@styrerommet.no. Har man ikke e-post og ønsker å henvende seg skriftlig kan det legges i postkassen ved styrerommet eller i postkassen hos et av styremedlemmene. Styret ber om at muntlige/telefoniske henvendelser begrenses og gjøres innen normal arbeidstid.

Er det derimot en hastesak, så er det selvfølgelig bare å ta kontakt direkte eller pr telefon. Styret ønsker å gjennomføre to beboermøter hvert år for å få tilbakemelding/innspill på aktuelle saker. Har du en sak du ønsker at styret skal ta opp, så ta kontakt med oss. Vi ønsker at beboermøtene legger vekt på både informasjon og det sosiale og stiller derfor med en enkel servering.

INFORMASJONSSKRIV

Etter som vi mener vi har informasjon som er av interesse for beboerne å få, så sendes det ut aktuell informasjon til alle andelseierne via et informasjonsskriv. Vi sender ut pr e-post til de vi har e-postadresse til, og legger i postkassen til de som ikke har e-postadresse.

BEBOERMØTER

Det ble avholdt 2 beboermøte 7. november 2024 og 20. mars 2025 med følgende temaer:

7. NOVEMBER 2024

Budsjett for 2025, Vedlikehold, Busker, hekker og trær i BBL, Bruk av Felleslokalet og gjesterommet og Eventuelt

20. MARS 2025

Vårdugnaden har gått over 2 lørdager**:** 5. april og 26. april – det var mye som måtte gjøres, vi oppfordret alle til å bidra for å holde felleskostnadene nede. Carport tak: Fjerning (spyling) av mose, Carport søyler og vegger: Soppvask og beising, Innhegningene rundt søppelkassene: Reparere, slipe og beise Søppelkassene: Utvendig vask, Trappegelenderet: Slipe og olje, Uteboden: Ryddes, Fellesområder: Beskjæring/ raking/ rydding, Kriseberedskap – hva bør hver enkelt gjøre, og hva kan borettslaget gjøre, HMS: Brannvarsling – også beboernes ansvar og Parkeringsbestemmelser

ØKONOMI

Styret har vært opptatt av å sikre borettslaget en fortsatt god og sunn økonomisk situasjon samtidig som nødvendige vedlikeholdsoppgaver har blitt gjennomført. Borettslagets økonomi er stabilt god. På grunn av dette, bestemte vi at fellesutgiftene ikke skulle økes i 2024/25.

DUGNAD

Høstdugnaden ble gjennomført 26. oktober med god oppslutning fra beboerne og med et hyggelig sosialt samvær med varm suppe i fellesrommet etter dugnaden.

Vi gjennomførte første runde av Vårdugnad 5. april i strålende sol. Mosen ble fjernet på carport taket, flere stativ rundt søppelbøttene er pusset og malt, rekkverket ved trappen er pusset og malt, benken ved felleslokalet ble malt, Redskapsboden ble ryddet. Alle gjorde en super innsats. Tusen takk. Vi avsluttet i god tradisjon i felleslokalet med pølser og noe godt i glasset. En glad gjeng fortsatte samværet på sitteplassen i nydelig vårsol.
Vårdugnad nr. 2 ble avholdt 26 april, vi fikk blant annet beiset carporten og alle strøkassene. Vi avsluttet med suppe og hyggelig samvær som alltid.

SOSIALT

Vi har igjen kunnet gjennomføre sosiale sammenkomster.
Gatefest 24. august 2025, det var veldig hyggelig, og igjen var vi heldige med været.
Vi har møttes i felleslokalet og sett debatten sammen ved flere anledninger, det har vært veldig hyggelig og det har satt i gang gode diskusjoner.
Rekeaften – vi inviterte til rekefest, men denne gangen måtte vi sitte inne på grunn av været.
Nyttårsfest 24. januar 2025, tradisjonen tro hadde alle med hver sin lille rett, det ble en nydelig stående buffet og supergod stemning. Veldig hyggelig at flere av våre nye naboer også ble med denne gangen.

BYGDØY BORETTSLAG

Styret benytter «Vedlikeholds nøkkelen» som et verktøy i planlegging og gjennomføring av vedlikehold av bygningsmassen, men følger ikke tiltaksplanen slavisk.

STØRRE VEDLIKEHOLDS- OG INVESTERINGSARBEID DE SISTE ÅRENE:

2024: Plantet hekk ved sitteplassen for mer skjerming
2024: Hyller i uteboden ved flaggstangen og ved styrerommet
2024: Totalrenovert bad; Nye gipsvegger, malt tak og vegger, nytt alt av røropplegg og alt av elektrisk, ny wc, vask med skap, speil med lys, dusjkabinett, down-lights og ny panelovn
2024: 2 nye vinduer og 1 entrédør
2024: Nye utelamper, oppgradert koblinger i alle stolper, nytt skap og jordfeilbrytere i koblingsboks ved transformator
2024: Fjernet alle ikke frostsikre utekraner
2023: Fiber fra Telenor installert i BBL
2023: Utbedring etter vannskade i felleslokalet - nytt gulv
2023: Oppgradert grovkjøkken etter vannskade - nye skap og nytt kjøleskap
2023: Ny linoleum på wc rom og mellomlang bak kjøkkenet
2023: Laget plass til henger ved redskapsbod og ny hekk ved transformatoren
2023: Utbedring/ utvidelse av sitteplass ihht. vedtak på GF i 2022
2023: Vasking av alle yttertak
2023: Akustikkpanel i felleslokalet for bedring av lydforhold
2023: Ny stekeovn og platetopp på kjøkkenet i felleslokalet
2022: Skiftet ut 2 ytterdører
2022: Innkjøp av henger til hageavfall
2022: Etablering av el-bil ladning
2021: Oppussing av gjesterom
2021: Skifte til led belysning i carport
2021: Bom nedre vei
2021: Lagt nytt gulv i fellesrom
2021: Rensing av avløpsrør
2021: Rensing av ventilasjonskanaler
2021: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2020: Montering av felles vannmåler for borettslaget

2020: Varmekabler i kjellertrappene
2020: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2019: Oppgradering av fellesrommet
2019: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2018: Husene ble malt
2018: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer
2017: Installert seriekoblede brannvarslere i alle bygninger
2017: Utskifting av ytterdører
2016: Nytt kjøkken i felleslokalene
2016: Branntepper, brannslukkere, skumspray, røykvarslere til alle
2015: Nye lysarmaturer utendørs
2015: Total betongrehabilitering av alle bygninger
2015: Nytt Epoxy-belegg på alle verandagulv
2014: Ny metalltrapp mellom 61 og 63
2013: Radontiltak nr. 63
2013: Varmekabler inngangsparti leiligheter - ferdig i 2015
2012: Utskifting av ytterdører
2012: Skiftet noen takrenner
2009: Oppgradering el-anlegg i årene 2005-2009/10 - automatsikringer samt strømkapasitet
2005: Ny drenering nr. 67
2005: Carporter
2003: Ny taktekking alle tak samt blikkenslagerarbeid
2000: Opparbeidet veg, asfaltering

HMS-ANSVARLIG HAR HATT FØLGENDE OPPGAVER

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) omfatter mange forhold som er av stor betydning for beboernes sikkerhet og trivsel. Det er viktig at styret med HMS- ansvarlig arbeider systematisk og kontinuerlig med disse forholdene, men det er også av stor betydning at beboerne følger opp med å holde seg orientert om HMS-tiltak som iverksettes og bidrar med nødvendig egeninnsats.

- Renhold og orden på fellesarealene ute, herunder kontroll av containere for restavfall og papir. Kontakt med miljøetaten ved behov.
  I 2024/25 har det vært nødvendig med bistand fra et firma som utfører skadedyrbekjempelse for å hindre at skadedyr (rotter) kunne medføre miljø- og helserisiko i borettslaget. Det er satt ut rottefeller som avliver rotter på en dyrevernmessig akseptabel måte flere steder på BBLs fellesarealer ute. I tillegg til HMS-ansvarlig som har det overordnete ansvaret er det helt avgjørende at den enkelte beboer tar ansvar for hygiene og vedlikehold i sin boenhet og utearealer i nær tilknytning til boenheten for å hindre at miljøet blir attraktivt for rotter og andre skadedyr.
- Veibelysningen på fellesområdet har blitt fornyet noe som er av stor sikkerhetsmessig og helsemessig betydning, spesielt i den mørke årstid når vinterværet reduserer fremkommeligheten både til fots og med bil.

- Sommervedlikehold. BBLs styre har engasjert et firma til å utføre gressklipping mens beskjæring av busker, hekker og nederste del av trær har blir utført av beboerne. Hvorvidt slikt arbeid skal utføres av beboere eller av innleid firma har vært og er til kontinuerlig vurdering. Etter innkjøp av tilhenger har også bortkjøring av hageavfall til Bygdøy Hageavfallsmottak blitt utført av beboere som har større bil med hengerfeste.

- Vintervedlikehold. Ansvar for at strøkassene er fylt med strøgrus som beboerne kan benytte. Ansvar for at måking og strøing blir utført av firma det er inngått avtale med. Værforholdene vinteren 2024/25 var mindre krevende enn vinteren før, i tillegg til at et annet firma ble engasjert. Vinteren 2024/25 forløp derfor uten vesentlige hendelser på BBLs kjøreveier. Det er imidlertid viktig at beboerne bruker strategisk plasserte kasser med strøgrus siden væromslag som fører til glatte veier kan skje fort.
  Det firmaet som er ansvarlig for vintervedlikeholdet av kjøreveiene er også ansvarlig for gangområdet inn til hver enkelt beboer, men her er det viktig at beboere ikke anlegger unødvendige hindringer fra kjørevei til inngangsdør som vanskeliggjør (og fordyrer) det manuelle snømåkingsarbeidet firmaet utfører.

- Alle boenheter skal ha 2 seriekoblede røykvarslere utenfor soverom og i oppholdsrom (stue) som det er beboerens ansvar å teste lokalt månedlig. Seriekoblingen vil testes i regi av HMS-ansvarlig minst én gang i året, men har vært vanskeliggjort av utfordringene med å finne testtidspunkter der alle beboerne (eller de aller fleste) er hjemme og kan bidra.
  Mislykket lokal testing av røykvarslere og når det er mindre enn 2 år igjen for utløpsdatoen alle røykvarslere er merket med er det beboernes ansvar å varsle HMS-ansvarlig om. Når det utløses «falsk alarm» i en boenhet er det beboerne i denne rekken av boenheter sitt ansvar å informere HMS-ansvarlig dersom ikke alle røykvarslerne i rekken ble utløst.

- Det er anskaffet brannslukkingsutstyr (pulverapparat og skumslokker) til hver boenhet. Det er beboers ansvar å vende pulverapparatene jevnlig og sjekke at måleren på apparatet indikerer normal funksjon ved at pilen peker mot grønt område. Dersom pilen peker mot rødt område, er det beboers ansvar å varsle HMS ansvarlig raskt. Dette brannslukkingsutstyret er BBLs eiendom og følger leiligheten ved eierskifte.

- Våren 2025 har HMS-ansvarlig igangsatt radonmålinger med 2 radonmålere til soverom og stue utplassert i boenheter valgt etter spesifikke kriterier. Når dette skrives foreligger ikke resultatene av disse målingene, men radonmålerne er sendt til analyselaboratoriet i april 2025.

EL-BIL LADING

INNTEKTER EL-BIL LADING 2024			
MND	UTGIFT STØM	FAKTURERT	FORTJENESTE
JANUAR	4108,00	kr 6 825,87	2 717,87
FEBRUAR	3645,39	kr 6 055,11	2 409,72
MARS	5384,92	kr 7 089,60	1 704,68
APRIL	3736,85	kr 6 420,36	2 683,51
MAI	2834,67	kr 4 515,93	1 681,26
JUNI	3097,49	kr 5 655,00	2 557,51
JULI	2208,63	kr 3 379,32	1 170,69
AUGUST	2448,18	kr 5 176,20	2 728,02
SEPTEMBER	2580,31	kr 4 991,16	2 410,85
OKTOBER	4964,37	kr 6 819,15	1 854,78
NOVEMEBER	5264,81	kr 7 327,05	2 062,24
DESEMBER	4914,37	kr 5 022,69	108,32
TOTALT	45 187,99	62 451,57	24 089,45

GJESTEROMMET

Gjesterommet utleid 74 døgn. Fellesrommet leid ut til 12 private arrangement.

INNTEKTER UTLEIE GJESTEROMMET OG FELLESLOKALET 2025		
		KR
Utleide døgn gjesterommet	74	kr 25 900,00
Utleide dager felleslokalet	12	kr 7 800,00
TOTALT UTLEIE		kr 33 700,00

EIERSKIFTE

Vi ønsker alle våre nye naboer velkommen til Bygdøy Borettslag!

- Sanna Sørli har kjøpt Huk Aveny 63A med overtakelse 7.06.2024
- Ingrid Telebond har kjøpt Huk Aveny 63E med overtakelse 30.11.2024
- Parsai Salehi Shayesteh og Finn Bergseth har kjøpt Huk Aveny 59H med overtagelse 15.12.2024
- Marianne Wisur har kjøpt Huk Aveny 67E med overtakelse 16.12.2024
- Tove og Tor Helge Vee har kjøpt Huk Aveny 61A med overtakelse 11.04.2025
- Luba Degerstrøm har kjøpt Huk Aveny 63B med overtakelse 01.07.2025

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

DETTE ER GJORT AV VEDLIKEHOLD/ OPPGRADERING SIDEN FORRIGE GENERALFORSAMLING

2025: Beiset carporten
2025: Beiset alle strøkasser
2025: Pusset og malt søppelinnhegningene
2025: Pusset og malt benk ved styerommet
2025: Pusset og malt rekkverk ved ståltrappen
2025: Fjernet mose på carport taket
2025: Satt opp hyller i bod ved styerommet
2024: Plantet hekk ved sitteplassen for mer skjerming
2024: Hyller i uteboden ved flaggstangen
2024: Totalrenovert bad; Nye gipsvegger malt, alt røropplegg og elektrisk nytt, ny wc, vask med skap, speil med lys, dusjkabinett, down-lights og ny panelovn
2024: 2 nye vinduer og 1 entrédør
2024: Montert hyller i bua ved flaggstangen
2024: Nye utelamper, oppgradert koblingene i alle stolper, nytt skap og jordfeilbrytere i koblingsboks ved transformator
2024: Fjernet alle ikke frostsikre utekraner

DRIFT/VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Rydding, henting, gips,elektrisk	kr	30 594,00
Maling, henting av maling	kr	3 227,00
Gipsing av vegger m.m.	kr	12 188,00
Maling	kr	2 401,00
Vinduer	kr	35 083,00
Ytterdør	kr	24 948,00
Line flaggstang m.m.	kr	7 860,00
Utbedring vannskade, legging av gulv	kr	62 500,00
Nøkler ny lås kjellerdør	kr	545,00
TOTALT	**kr**	**179 346,00**

DRIFT/VEDLIKEHOLD VVS

DRIFT/VEDLIKEHOLD VVS		
Rørlegger gjestebad	kr	19 103,00
Rørlegger gjestebad	kr	22 303,00
Befaring rørlegger	kr	2 500,00
Fjerning av ikke frostfrie utekraner	kr	4 972,00
Rørlegger gjestebad nytt sluk	kr	4 606,00
TOTALT	**kr**	**53 484,00**

DRIFT VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG

DRIFT/VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG		
Maling asfalt	kr	3 457,00
Maling, pensel	kr	988,00
Brøytestikker	kr	390,00
Drensrør	kr	1 190,00
Lys bod, boring lufteluke	kr	9 238,00
Håndtak utekraner	kr	495,00
Maling hus villvin	kr	1 281,00
Håndtak, slipepapir, skraper etc	kr	980,00
Maling og hengsler strøkassene	kr	2 144,00
Sitteputer uteplassen	kr	3 040,00
Gressfrø	kr	399,00
Ishakker issmelt	kr	2 105,00
Vinter/sommervedlikehold	kr	31 243,00
Sommer- og vintervedlikehold	kr	31 243,00
Øsekar til strøkassene og kost	kr	279,00
TOTALT	**kr**	**88 472,00**

DRIFT/ VEDLIKEHOLD ELEKTRO

DRIFT/VEDLIKEHOLD ELEKTRO		
Utskifting lamper, modernisering lysmaster	kr	196 768,00
Jordfeilaut. Trafo - nytt skap	kr	16 183,00
TOTALT	**kr**	**212 951,00**

VEDLIKEHOLD LOKALER

VEDLIKEHOLD LOKALER ETC		
Baderomsmøbler	kr	7 676,00
Hyller til utebod og bod ved styrerommet	kr	3 202,00
Kasseroller, stekepanne	kr	2 500,00
Egenandel forsikring - vannskade	kr	10 000,00
Kostnader dugnad	kr	3 887,00

OPPUSSING AV BAD VED GJESTEROMMET

KOSTNAD OPPUSSING BAD		
Rørlegger / utstyr	kr	41 433,00
Avfall	kr	5 999,00
Elektrisk, gipsing, rydding	kr	30 594,00
Maling	kr	3 227,00
Maling	kr	2 401,00
Elektrisk, gipsing	kr	12 188,00
Rørlegger	kr	4 606,00
TOTALT	**kr**	**100 448,00**

FREMTIDIGE VEDLIKEHOLDS PLANER

Estimatet er basert delvis på poster fra tidligere, som ikke har blitt utført, og i forhold til det vi ser rundt oss at vi bør følge med på.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD FOR BYGDØY BORETTSLAG 2025/26

BYGNINGER	TILTAK	ÅR PLANLAGT	ANTATT KOSTNAD	KOMMENTAR
Vinduer	Skiftes ut etter behov	2025	kr 100 000,00	Behov må meldes inn til vedlikeholdsansvarlig
Takpapp og vindskier carporet	Fjerne mose på taket	2025	kr 100 000,00	Foreslår utført på dugnad
Beise carport	Beise alt det som er b	2025	kr 10 000,00	Foreslår utført på dugnad
Skifte bordkledning ned mot bakken	Der det er bbehov	2025		Må gjøres befaring og legge plan for 2026
Sjekke behov for rensing av sjingel		2025		
Reprasjon av rekkverk	Skifte ved behov	2025		Beboere må melde inn om behov
Dreneringsledninger og grøfter	Grave ned mot overv	2025	kr 150 000,00	Utrede behov
Brannsikring	Seriekobling ferdistille:	2025	kr 30 000,00	HMS må holde i dette
Reparasjon av takrenner		2025		Flere takrenner lekker, bør fikses før vintern
TOTALT			**kr 390 000,00**	

Til generalforsamlingen i Bygdøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bygdøy Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BYGDØY BORETTSLAG
ORG.NR. 954 319 792, KUNDENR. 5930

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 148 738**	**981 991**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		416 145	254 554
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 207	59 208
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-173 745	-147 015
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**301 607**	**166 747**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 450 345**	**1 148 738**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 465 267	1 263 403
Kortsiktig gjeld	-14 922	-114 665
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 450 345**	**1 148 738**

BYGDØY BORETTSLAG
ORG.NR. 954 319 792, KUNDENR. 5930

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 213 091	2 202 127	2 223 000	2 274 000
Ladeinntekter EL-bil		128 887	47 168	55 000	55 000
Andre inntekter	3	150 877	39 730	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 492 855**	**2 289 025**	**2 308 000**	**2 359 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 471	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-131 000	-120 000	-130 000	-150 000
Avskrivninger	14	-59 207	-59 208	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-111 202	-105 752	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-34 559	-13 261	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-581 692	-717 485	-350 000	-500 000
Forsikringer		-211 798	-193 592	-213 000	-256 000
Festeavgift		-88 118	-88 118	-88 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-305 111	-246 909	-279 000	-317 000
Energi/fyring		-81 748	-94 492	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 976	-264 134	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	10	-160 401	-85 024	-156 500	-164 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 065 533**	**-2 013 144**	**-1 718 500**	**-1 994 000**
DRIFTSRESULTAT		**427 323**	**275 881**	**589 500**	**365 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 051	36 159	0	0
Finanskostnader	12	-57 229	-57 486	-55 000	-47 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 178**	**-21 327**	**-55 000**	**-47 000**
ÅRSRESULTAT		**416 145**	**254 554**	**534 500**	**318 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		416 145	254 554		

BYGDØY BORETTSLAG
ORG.NR. 954 319 792, KUNDENR. 5930

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 163 535	13 163 535
Andre varige driftsmidler	14	49 342	108 549
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 212 877**	**13 272 084**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		444	14 723
Forskuddsbetalte kostnader		108 736	103 470
Driftskonto OBOS-banken		602 270	540 560
Driftskonto OBOS-banken II		189 012	59 546
Sparekonto OBOS-banken		564 805	545 104
SUM OMLØPSMIDLER		**1 465 267**	**1 263 403**
SUM EIENDELER		**14 678 144**	**14 535 487**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Opptjent egenkapital		10 540 030	10 123 885
SUM EGENKAPITAL		**10 544 630**	**10 128 485**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	828 592	1 002 337
Borettsinnskudd	16	3 290 000	3 290 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 118 592**	**4 292 337**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 924	15 035
Leverandørgjeld		2 718	94 318
Påløpte renter		280	5 312
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 922**	**114 665**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 678 144**	**14 535 487**
Pantstillelse	17	6 790 000	6 790 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Bygdøy Borettslag

Anne Reinert Kindem/s/ Anne Herheim/s/ Stein Istre Thoresen/s/

Kristin Aamlid/s/ Tor-Aage Frantzen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 110 084
Parkering	102 075
Eiendomsskatt	932
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 213 091**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Skadeutlegg	120 777
Utleie	30 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 877**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 471
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 471**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 131 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
OBOS Prosjekt AS	-19 405
Radonmannen AS	-11 404
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 559**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-171 398
Drift/vedlikehold VVS	-48 878
Drift/vedlikehold elektro	-212 768
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 383
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 378
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 887
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-581 692**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-932
Vann- og avløpsavgift	-181 846
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-113 629
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-305 111**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 698
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-80 412
Snørydding	-35 000
Andre fremmede tjenester	-572
Kontor- og datarekvisita	-7 718
Trykksaker	-4 134
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-540
Andre kontorkostnader	-12 927

Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 094
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 107
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-160 401**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	21 058
Renter bank	23 318
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 675
SUM FINANSINNTEKTER	**46 051**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-57 229
SUM FINANSKOSTNADER	**-57 229**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 497 322
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 666 213
SUM BYGNINGER	**13 163 535**

Gnr.2/bnr.988 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1979..
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	177 625	
Avskrevet tidligere	-69 076	
Avskrevet i år	-59 207	
		49 342
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**49 342**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 207**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2016	-2 124 997	
Nedbetalt tidligere	1 122 660	
Nedbetalt i år	173 745	
		-828 592
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-828 592**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	3 290 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**3 290 000**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 290 000
Pantelån	828 592
TOTALT	**4 118 592**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 163 535
TOTALT	**13 163 535**

INNKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

Sak 1. UTELAMPER

Forslagsstillere: Geir Bølstad, Ina Skridshol Aass, Kina Christiansen, Nina Christin Finstad.
Saksinformasjon: Da vi, (Geir og Angela) kjøpte leiligheten vår i Huk Aveny 69F i mai 2010, (i mai er det sol nesten døgnet rundt), så var det gammeldags "motorveibelysning" i Bygdøy Borettslag (BBL). Kanskje fra 1979/80? Det eneste gode med de gamle lampene, var at de sto på stang ut og vekk fra hagene og vinduene våre. Men de var sterke og brukte mye strøm. Disse skinte vekk fra husene våre, ned mot asfalten i veien, men også mot noen naboer. Noen klagde. På den tiden, så diskuterte vi hvordan utebelysningen kunne gjøres bedre.

Etter mange års nøling så monterte et av våre styrer "designerlamper" på toppen av de allerede eksisterende lyktestolpene, stolpene ble bare kappet litt ned. Strømkablene lå jo allerede inne i stolpene, bare å montere nye "hoder". De nye designerhodene kastet dessverre blendende lys i alle retninger, og siden stanga mot veien ble kappet og stolpene ble litt lavere, så skinte de nye lampene et blendende lys inn i hagene og vinduene til mange av oss. Vi hørte aldri noe positivt om disse lampene. Fullt dagslys døgnet rundt, dag og natt. Etter hvert begynte designerlampene å lekke vann og ble ustabile. Endelig måtte disse kastes! Nå var tiden inne til å velge ny, moderne og hyggelig veibelysning i gangveiene her i BBL.

Vi beboere ble dessverre aldri spurt eller kontaktet av det daværende styre om hva slags belysning vi vil ha her. Stort var derfor sjokket da nye designerlamper plutselig var på plass og som i alle fall for noen av oss oppleves som nesten enda mer grusomme og inntrengende enn de forrige. For mange av oss er det nå flomlys inn i hager, kjøkken, stuer og soverom. Aldri natt! (Ja, vi har gardiner.)

Det er asfalten i veiene våre som skal lyses opp.

Vi som stiller forslaget vil at styret innser problemet og monterer moderne belysning vekk fra hagene og vinduene, i alle fall for noen av oss.

Naboene våre mot HL-senteret har noe tilsvarende, "stang ut/bøtte ned", montert på toppen av lave stolper. Vårt forslag angår bare de av oss som plages veldig av de nye lampene. Om dagen er det ingen som ser om det er forskjellige lamper, men om kvelden og natta gjør det en stor forskjell.

For noen av oss går det faktisk ut over vår livskvalitet! Mennesker, hekker, hager, innsekter, fugler, flaggermus og dyr trenger at deler av døgnet er natt! Fantastiske lydløse og mørke Bygdøy.]

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å bytte noen, eller alle, av utelampene i borettslaget med "stang ut/bøtte ned" eller annen moderne og behagelig belysning vekk fra husene og hagene og ut i veien og ned i asfalten. Det er sannsynligvis ikke nødvendig å bytte samtlige, om dagen er det ingen som ser lampene, men om natta utgjør dagens eksisterende lamper et problem som alvorlig angår livskvaliteten til en del av oss beboere

Styrets innstilling: Styret foreslår at de som ønsker nye utelamper gjør research og kommer tilbake med konkret forslag på lamper som innfrir deres behov og ønsker, og derfor kan være aktuelle. Så vil styret ta det videre derfra.

SAK 2: FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING § 14. PUNKT 1

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling: Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges fire medlemmer og to varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg. Det velges tre representanter til valgkomitéen med to års funksjonstid. Det er ikke anledning til gjenvalg.

SAK 4: FORSLAG VEDTEKTSENDRINGER § 14 PUNKT 5

Forslagsstiller: Styret

1. Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges tre medlemmer og like mange varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg

2. Med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer kan generalforsamlingen i løpet av funksjonstiden avsette medlem eller varamedlem av styret.

3. Styret leder virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan avgjøre alle saker som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Jf særlig lovens § 8-9.

4. Styret kan selv velge nestleder. Styreleder fastsetter saksliste og innkaller til møtene. Varamedlemmer innkalles ved styremedlemmers fravær. Styret kan fatte vedtak når minst halvparten av medlemmene, inkludert eventuelt innkalte varamedlemmer, er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Beslutning krever likevel at minst halvparten av samtlige styremedlemmer stemmer for. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Det føres protokoll over styresaker som undertegnes av de fremmøtte medlemmer. Andelseierne har innsynsrett i saksliste for styremøtene og protokoll fra disse.

5. Styrets begrunnede forslag til budsjett for Drift og Vedlikehold legges frem til diskusjon på beboermøtet før nytt budsjettår.

FORSLAG TIL TILLEGG PUNKT 5:

Styrets begrunnede forslag til budsjett for Drift og Vedlikehold legges frem til diskusjon på beboermøtet før nytt budsjettår. Dette budsjettforslaget presenteres også i Generalforsamlingsheftet.

Regnskapspostens note 8 til Drift og Vedlikehold spesifiseres ytterligere på samme måte som Andre Driftsutgifter er spesifisert i Generalforsamlingsheftet.

Valgkomitéens innstilling til nytt styre for Bygdøy Borettslag 2025 –2026

Styreleder på valg:
Forslag: Mona Hartmann (velges for 1 år)

Styremedlem ikke på valg:
Kristin Aamlid (har 1 år igjen)

Styremedlem på valg:
Forslag: Marianne Wisur (velges for 2 år)
Forslag: Finn Bergseth (velges for 2 år)
Forslag: Kirsti Riise Hansen (velges for 1 år - erstatning for Tor Åge Frantzen)

Varamedlemmer ikke på valg:
1. Vara Anne Cathrine Christiansen (Kina)
2. Vara Jorunn Finnsdottir

Valgkomite på valg:
Else Rosenberg Treimo (velges for 1 år)
Heidi Fadum (velges for 1 år)
Monica Tennøe (velges for 1 år)

6. VEDTEKTER FOR BYGDØY BORETTSLAG

Det henvises til lovteksten for ytterligere informasjon om rettigheter og plikter for andelseierne og borettslaget. For de som har tilgang til internett er lovteksten å finne på nettadressen: http://www.lovdata.no/all/hl-20030606- 039.html. Loven er publisert som LOV- 2003-06-06 nr. 39, hefte 8, 2003.

INNHOLD

§ 1. LAGETS NAVN OG ART
§ 2. LAGETS FORMÅL
§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE
§ 4. EIERSKIFTE OG VILKÅR FOR EIERSKIFTE
§ 5. FORKJØPSRETT
§ 6. BORETT
§ 7. BRUKSOVERLATING
§ 8. VEDLIKEHOLD
§ 9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE
§10. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET
§11. GENERALFORSAMLINGEN
§12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING
§13. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN
§14. STYRET
§15. FORRETNINGSFØRSEL
§16. REVISJON
§17. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN
§18. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE
§19. OPPLØSNING

§ 1 LAGETS NAVN OG ART

1. Lagets navn er Bygdøy Borettslag, Forretningsadresse Oslo.
2. Laget er et frittstående andelslag med begrenset ansvar.
3. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2 LAGETS FORMÅL

1. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 3 ANDELER OG ANDELSEIERE

Borettslaget består av 46 andeler. Andelene lyder på kr. 100,-.

1. Bare personer over 55 kan bli andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Styret kan gi dispensasjon fra alderskravet dersom samboer eller ektefelle overtar tidligere felles bopel. Styret kan også gi dispensasjon fra alderskravet for barn som ønsker å overta andel, så lenge disse er nær opp til å fylle kravet., uten hjemmeværende barn, kan bli andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Styret kan gi dispensasjon fra alderskravet dersom samboer eller ektefelle overtar tidligere felles bopel. Styret kan også gi dispensasjon fra alderskravet for barn som ønsker å overta andel, så lenge disse er nær opp til å fylle kravet.

2. Har én eller flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder å overdra andelen med borettsinnskudd til en ny andelseier.

3. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og husordensregler.

4. Elektronisk registrering av den enkelte borettslagsandel i grunnboken skjer hos Statens kartverk.

5. Borettslaget disponerer 14 parkeringsplasser i carport. Beboere som vil leie en av disse plassene må være registrert med primæradresse i Bygdøy borettslag. Se for øvrig carportreglementet som til enhver tid er gjeldende.

§ 4 EIERSKIFTE OG VILKÅR FOR EIERSKIFTE

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5 Forkjøpsrett. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Den som overdrar sin andel, må betale eierskiftegebyr til laget.

2. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes §2 og §3.

3. Videre kan Styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

4. Nekter Styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen tjue dager etter at det mottok melding om søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om

grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen tjue dager etter at meldingen er mottatt.

5. Har Styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er ervervet i alle tilfelle å anse som godkjent.

6. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om Styrets samtykke ikke er nødvendig. Andelseieren eller boet som skal overdra leiligheten har det fulle økonomiske ansvar for husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

8. En erverver av en andel har først rett til å få boligen som er knyttet til andelen når han/hun er godkjent av Styret eller at Styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

§ 5 FORKJØPSRETT

1. Dersom andel overdras, har andelseiere i laget forkjøpsrett.

2. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake eller samboer, til andelseierens eller ektemakens slektninger i rett opp- og nedad stigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forskriftene i husstandsfellesskapsloven § 3.
   Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier varig skal ta i bruk den boligen han får ved byttet.

3. Når borettslaget får forhåndsvarsel om eierskifte – minst 15 dager og høyst tre måneder før eierskifte – skal laget straks gjennom skriftlig melding til andelshaverne oppfordre de som ønsker å benytte forkjøpsretten om å melde seg. Når melding om eierskifte med pris og andre vilkår foreligger, har borettslaget 5 dager på seg til å avklare om eventuelle interessenter fortsatt ønsker å benytte forkjøpsretten.
   Når borettslaget får melding om eierskifte med pris og andre vilkår, har borettslaget 20 dager på seg til å avklare forkjøpsretten. Borettslaget skal straks gjennom skriftlig melding til andelshaverne oppfordre de som ønsker å benytte forkjøpsretten til å melde seg.

4. Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, skal den som har lengst ansiennitet komme først. Ved lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

5. Andelseier som utøver sin forkjøpsrett, har rett og plikt til å overdra sin gamle andel etter reglene i § 4. Den som benytter sin forkjøpsrett, får ny ansiennitet i borettslaget beregnet fra det tidspunkt hun/han overtar sin nye leilighet i borettslaget.

§ 6 BORETT

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

1. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

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.
   Styret skal godkjenne utvendige bygningsmessige endringer. Styrets godkjennelse forutsetter at det på forhånd er innhentet godkjennelse fra aktuell offentlig bygge myndighet i saker der det er meldeplikt. Innvendige funksjonsendringer krever Styrets godkjennelse. Det forutsettes at arbeidene utføres på en slik måte at den bygningsmessige standarden opprettholdes. Dette gjelder for eksempel bærende konstruksjoner og felles rør, kanaler og ventilasjonsopplegg. Flyttes kjøkken i 2. etasje slik at det blir liggende over soverom i underetasjen, må det benyttes materialer og metoder som sikrer best mulig lyddempning mellom etasjene.

4. 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.

5. Generalforsamlingen fastsetter husordensregler. (Vedtak i GF 02.09.21) Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan Styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 7 BRUKSOVERLATING

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra Styret overlate bruken av boligen til andre.

2. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

3. Med godkjenning fra Styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra Styret overlate bruken av hele boligen dersom:
   a) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   b) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   c) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det.

6. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

7. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 8 VEDLIKEHOLD

ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

3. Andelseieren har også ansvaret for opptaking og rensing av innvendig kloakk-ledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, verandaer og lignende.

4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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 sende melding til borettslaget.

7. 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.

BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. 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, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører 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.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 9 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE MISLIGHOLD

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

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan Styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§10 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

FELLESKOSTNADER

1. Felleskostnadene betales 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.

BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

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

§11 GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen har øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes innen 30. juni hvert år, og innkalles av Styret.

2. Tidspunkt for ordinær generalforsamling skal gjøres kjent for alle andelshavere i god tid. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være meldt til Styret senest en måned før fastsatt dato for generalforsamling.

3. Innkalling til ordinær generalforsamling skal være skriftlig og sendes alle andelshavere med kjent adresse med minst åtte, høyst tjue dagers varsel. Alle saker som skal behandles skal komme frem av innkallingen. For saker som krever minst to tredjedels flertall skal sakens hovedinnhold komme frem av innkallingen.

4. Styreleder og forretningsfører har plikt til å møte i generalforsamlingen om det ikke er åpenbart unødvendig.

5. Alle andelseiere har forslags-, tale- og stemmerett i generalforsamlingen. Hver andelseier har én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Andelseieren kan ta med en rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg om generalforsamlingen gir adgang til dette. Medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leietaker i borettslaget.

6. Generalforsamlingen ledes av styreleder eller annen møteleder valgt av generalforsamlingen. Møteleder sørger for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som fattes. Protokollen undertegnes av møteleder og to andelseiere valgt mellom de tilstedeværende. Protokollen holdes tilgjengelig for andelseierne.

7. Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når Styret, revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig sier hvilke saker som ønskes tatt opp.

8. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minimum tre dagers varsel.

§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING

1. Årsregnskap og årsmelding skal alltid godkjennes av ordinær generalforsamling. De nødvendige dokumenter skal sendes alle andelseiere med kjent adresse senest åtte dager før generalforsamlingen.

2. I tillegg velger generalforsamlingen styre for borettslaget, fastsetter godtgjørelse til styre og revisor og tar beslutninger i andre saker som tilligger generalforsamlingen.

3. Alle saker som skal behandles, må komme frem av innkallingen med mindre det foreligger samtykke fra alle andelseiere i laget, og ikke annet følger av lovteksten. At saken ikke er nevnt i innkallingen, forhindrer likevel ikke at ordinær generalforsamling kan:

a) avgjøre saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling
b) avgjøre krav om gransking som nevnt i lovens § 7-14
c) velge styremedlemmer der noen står på valg

d) gjøre vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er kommet i møtet.

4. Dagsorden for ordinær generalforsamling
I Konstituering. (Opptak av navnefortegnelse; valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen; avklare om møtet er lovlig innkalt).
II Årsberetning fra Styret.
III Årsoppgjør, og i den sammenheng spørsmål om bruk av disponible midler, eventuelt dekning av negative disponible midler.
IV Godtgjørelse til styre og revisor.
V Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
VI Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsoppgjør og årsberetning leses opp med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§13 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

1. Med de unntak som ifølge loven eller vedtektene krever to tredjedels flertall, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

2. Valg skal foregå skriftlig bifall det foreligger flere forslag og møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.

§14 STYRET

1. Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges fire medlemmer og to varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg.

2. Med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer kan generalforsamlingen i løpet av funksjonstiden avsette medlem eller varamedlem av Styret.

3. Styret leder virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan avgjøre alle saker som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andreorgan. Jfr. særlig lovens § 8-9.

4. Styret kan selv velge nestleder. Styreleder fastsetter saksliste og innkaller til møtene. Varamedlemmer innkalles ved styremedlemmers fravær. Styret kan fatte vedtak når minst halvparten av medlemmene, inkludert eventuelt varamedlemmer, er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Beslutning krever likevel at minst halvparten av samtlige styremedlemmer stemmer for. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelt stemme. Det føres protokoll over styresaker som undertegnes av de fremmøtte medlemmer. Andelseierne har innsynsrett i sakslist for styremøtene og protokoll fra disse.

5 Styrets begrunnede forslag til budsjett for drift og vedlikehold legges frem til diskusjon på beboermøtet før nytt budsjettår.

§15 FORRETNINGSFØRSEL

1. Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

2. Styret kan gi prokura.

3. Styret velger forretningsfører og oppretter kontrakt med denne. Forretningsfører kan være en juridisk person.

4. Pengemidler som borettslaget eier skal plasseres i norsk bank eller annen finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som har tilsvarende sikringsordninger som norske banker.

5. Årsoppgjør for forrige kalenderår skal fremlegges innen 30. april.

§16 REVISJON

1. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.
2. Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være Styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.
3. Revisor skal møte i generalforsamlingen når saker som gjør dette nødvendig, er til behandling. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlingen.

§17 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

INHABILITET

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

TAUSHETSPLIKT

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

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 andre andelseiere eller laget.

§18 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst totredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget må gå frem av innkallingen til gf.

FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

§19 OPPLØSNING

1 Vedtak om oppløsning av borettslaget krever vedtak på to generalforsamlinger etter hverandre, med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for vedtaket.
2 Når et vedtak om oppløsning er gyldig, skal generalforsamlingen velge et avviklingsstyre som erstatter styre og forretningsfører.
3 Det vises for øvrig til lovens kapittel 11.

7. HUSORDENSREGLER



Ro og orden er en forutsetning for alles trivsel. Det er derfor en selvfølge at man prøver å unngå unødvendig støy. Dette er spesielt viktig mellom kl. 23.00 og 07.00

1. Beboermøtene er et rådgivende organ for Styret.

2. Uvedkommende gjenstander må ikke plasseres på borettslagets område.

3. Det henstilles til dem som har carport å benytte denne også til korttidsparkering.

4. Biler må ikke henstilles på/ved veien i boligområdet. Utrykningskjøretøyer, rennovasjonsetaten, handicapbiler og hjemmehjelpens biler må kunne komme uhindret frem til enhver tid.

5. Andelseierne må følge de forskrifter som gjelder for fellesrommene i kjellerne. Alt elektrisk lys må slukkes etter besøk. Dørene til kjelleren må alltid være låst.

6. I halvparten av leilighetene er det en takluke opp til «kryploft». Dette er i utgangspunktet ikke ment å brukes som oppbevaringsplass. Hvis det blir lagt/legges fast gulv som gjør det mulig å lagre gjenstander der, så må disse ikke være til hinder for branninspeksjon, og må ikke hindre ventilasjonen det er lagt opp til.

7. Alt avfall må pakkes forsvarlig inn og legges i avfallsbingene. Har du spist skalldyr på sommeren, så er det lurt å putte avfallet i fryseren til dagen før tømming, så ikke det blir til sjenanse for naboene.

8. Banking og risting av tepper, dørmatter og klær bør ikke foretas på terrasse eller veranda, da dette kan være til ulempe for naboene. Tørking av tøy i friluft foretas på verandaen i overetasje og på terrassen i underetasje. På søndag og

helligdager må tøy ikke henges synlig til tørk. Andelseierne må påse at blomsterkassene på verandaene er forsvarlig festet og at de ikke lekker.

9. Alle vannkraner må stenges forsvarlig. Gå ikke fra vaskemaskin eller oppvaskmaskin som er i bruk. I den kalde årstiden plikter andelseierne å holde så høy temperatur i leiligheten at vannledningen ikke fryser. Likeledes plikter andelseierne å sørge for at avløpene i oppvaskkum og på bad ikke tilstoppes. Det må være fri adgang til leilighetens stoppekran. Ved lengre tids fravær må det sørges for jevnlig tilsyn med leiligheten. Likeledes må leilighetens stoppekran stenges og utelyset være tent som en kontroll på at det elektriske er i orden.

10. Endringer av husenes og leilighetenes utseende og bruk som måtte avvike fra de opprinnelige bestemmelser, må først forelegges styret til godkjennelse. Godkjennelse fra styret vil i et hvert tilfelle forutsette at søker følger lovpålagte offentlige søknadsprosedyrer forbundet med det aktuelle prosjektet. Ildsted må monteres forskriftsmessig. Pipen er beregnet kun til fast brensel.

11. Busker og trær må ved planting, beskjæring og felling holdes under kontroll av hensyn til bygning, nabo og håndverkere. Trær og busker må ikke bli så store at de kan velte, skygge for nabo eller felle løv, nåler, kongler eller bær som tetter igjen takrennene. Den som lar et tre man selv har plantet bli så høyt at det må felles eller beskjæres ved profesjonell hjelp, må selv bekoste dette.

12. Ro og orden er en forutsetning for alles trivsel. Det er derfor en selvfølge at man prøver å unngå unødvendig støy. Dette er spesielt viktig mellom kl. 23 og 07. Vaskemaskin, oppvaskmaskin, støvsuger og lignende må da ikke benyttes. TV, radio og musikkanlegg før dempes, så naboer ikke forstyrres. Dette er særlig viktig når dører og vinduer står åpne.

13. Grilling utenfor leilighetene er tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Gassgrill kan ikke benyttes ute på verandaen, men må plasseres på bakkeplan. Gassflasken skal ikke oppbevares hverken på loft eller i kjellerbod. Det er ikke tillatt med grillkull og tenn-veske.

14. De fleste innerveggene er kledd med gipsplater. Til tyngre ting som bokhyller, store speil og lignende må det brukes skruer og kroker som er spesielt konstruert til bruk i gipsplater. I alminnelighet bør tunge ting festes på stenderne. Disse er stort sett plassert med ca. 60 cm avstand, og det er alltid plassert en stender på hver side av vinduer og dører. Man bør bruke så lange skruer at de går gjennom gipsplaten og inn i stenderen. Ved ommøblering eller fraflytting bør den del av spesialskruen som sitter igjen i veggen ikke fjernes, da gipsplaten lett kan skades.

15. Husdyrhold er normalt ikke tillatt. Unntaksvis kan styret tillate at hund eller katt medbringes eller anskaffes. Den som har husdyr, må sørge for nødvendig renhold.

16. Røyking må ikke foregå på en slik måte at sigarettrøyken blir plagsom for naboen(e). Det er uakseptabelt at sigarettrøyken havner i naboens leilighet eller på naboens terrasse eller veranda.

17. Husordensreglene er vedtatt på allmøte den 4.mars 1980 og siden revidert på beboermøter/generalforsamlinger. I Generalforsamling av 02.09.21 ble det vedtatt at Husordensreglene bare kan endres av Generalforsamling.

2. REGLER FOR KJØRING, PARKERING OG CARPORT

KJØRING

Kjøring innenfor Bygdøy Borettslags område er begrenset til nødvendig transport av personer, varer og tjenester.
Det skal kjøres med en hastighet på maksimalt 10 km/t og med stor forsiktighet.

PARKERING

Inne på området kan det bare parkeres på oppmerkede plasser.
I tillegg til at én plass er reservert for hjemmehjelp/hjemmesykepleie, er det markert parkeringsplasser ved innkjørselen til området. Disse er reservert andelseiere med parkeringsbevis. Parkeringsbevis utstedes av styret til biler som eies eller leases av andelseiere som ikke har carportplass.

Bygdøy borettslag har begrenset antall parkeringsplasser i forhold til beboere med bil. Det er derfor viktig at bilen er i jevnlig bruk.

Merk at det normalt ikke vil være merkede parkeringsplasser til alle med parkeringsbevis. Også andelseiere med parkeringsbevis vil derfor kunne være henvist til gateparkering. De som disponerer mer enn én bil, kan bare ha én bil inne på området om gangen. Har man plass i carport, kan man ikke bli tildelt parkerings-bevis. Gjester er henvist til gateparkering i området.

CARPORT

Bygdøy Borettslag har 14 parkeringsplasser i carport.
Når det gjelder ventelisten for carportplass, er det dato for overtakelse på leiligheten som blir datoen vi går ut ifra på ventelisten. Carport tildeles etter ansiennitet i forhold til denne datoen. Ventelisten finnes på Vibbo.no eller kan fås ved henvendelse til styret. Hver husstand kan bare ha én carportplass.
Det er mange som står på venteliste. Kun de som er registrert i Folkeregisteret med primæradresse i Bygdøy borettslag og eier eller leaser bil, kan få tildelt en plass. I tillegg må bilen være i jevnlig bruk og ikke lagres over lengre tid.
Hvis carportplassen blir stående tom pga. ferier og annet fravær, skal carporten fremleies eller lånes ut til andre andelseiere. Fremleie/utlån skal følge ventelisten/ søknadsdatoen.

Datoen da andelseier på venteliste for carportplass, endres ikke selv om en andelseier flytter/bytter leilighet internt i borettslaget.
Månedsleien for carportplass inkluderer bruk av motorvarmer. Bruk av kupevarmer eller å lade elektrisk bil eller hybridbil i vanlig stikk-kontakt er ikke tillatt da anlegget ikke er dimensjonert for dette.
Med minst to-2- måneders varsel kan månedsleien endres ved vedtak i styret.

EL-BIL LADING

El-bil ladning er etablert, ønsker du å få tilgang til å lade din bil, så ta kontakt med styret for å bli registrert i systemet, forbruk faktureres hver enkelt bruker 1 gang i måned.

3. RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING, OPPUSSING/REHABILITERING



1. FORMÅL

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre hvordan andelseiere går frem dersom en ønsker å bygge ut, gjøre endringer på uteareal med tillat bruksrett, eller pusse opp/rehabilitere leiligheten og hva som er viktige forhold å være oppmerksom på før en setter i gang prosessen.

2. SØKNADER OG TILLATELSER

Det skal sendes søknad til Styret ved alle utbyggingssaker og evt. ønske om fasadeendring, samt ved ønske om å gjøre endringer på uteareal der andelseier har tillat bruksrett.
Utbyggings-/endringssøknader skal inkludere:
- Beskrivelse og tegninger/skisse av tiltaket, evt. henvisning til andre leiligheter som er bygget ut/endret dersom en ønsker å gjøre tilsvarende.

- Kort redegjørelse for hvordan utbyggingen/endringen er tenkt gjennomført.

- En eventuell godkjennelse fra Styret følger boligen (ikke andelseier). Dersom ikke tiltaket iverksettes innen 1 år, vil tillatelsen bortfalle og det må eventuelt søkes på nytt.

- Det er ikke nødvendig å søke Styret om lov til å utføre generell oppussing, rehabilitering av bad og innvendig ombygging.

- Ved rehabilitering av bad vil borettslaget dekke en eventuell utskifting av sluk. Når det gjelder vannrør, har borettslaget ansvar fram til og med hoved stoppekranen. Elektrisk anlegg har borettslaget ansvar for fram til sikringsskap.

- Det tillates også bygging av terrasse på egen forhage med høyde mindre enn 0,3 m over planert terreng og ikke lenger ut enn at det er minst 0,5 meter igjen til gangvei. Levegg mot nabo kan settes opp av samme type som er benyttet i borettslaget fra før og som ikke er høyere enn 1,8 m, mens gjerde ut mot vei kan maks være 1,5 m høy. Styret ønsker dog å bli orientert om denne type endringer før iverksettelse.

- Styret kan angi tidsperiode for utbygging, eventuelt. avvente tillatelse til utbygging, dersom det er mange som ønsker å bygge ut innenfor et konsentrert område samtidig, for å minske belastningen på de andre beboerne i området.

- Ved mottak av godkjennelse fra Styret må utbygger selv besørge videre prosess med byggesøknad til PBE/kommunen. Ifølge gjeldende forskrift vil disse tiltakene kreve byggesøknad og godkjennelse, der søknad kan utarbeides av tiltakshaver (såkalt «søknad om tiltak uten ansvarsrett»). Det anbefales å studere lignende utbyggingssaker på «saksinnsyn» på PBE's web-side før man utformer søknaden. Se «Forskrift om byggesak» (byggesaksforskriften) for flere detaljer: http://lovdata.no/ltavd1/filer/sf-20100326-0488.html .

- Kopi av godkjent byggesøknad fra PBE/kommunen sendes til Styret før bygg/endringsarbeid påbegynnes. Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest hos PBE/kommunen. Kopi av mottatt ferdigattest sendes til Styret.
- Utbygger skal selv stå for alle kostnader og gebyrer forbundet med byggesøknad og utbygging. Dette gjelder også kostnader forbundet med fjerning av riveavfall.

3. TEKNISKE KRAV

Utbygger plikter å utføre utbygging og bygningsendring i henhold til krav i Byggeteknisk Forskrift. Noen vesentlige krav gitt i reguleringsbestemmelser og Byggeteknisk Forskrift er listet nedenfor.

3.1 Byggearbeider skal utføres av fagpersonell med god kunnskap om norske byggetekniske forskriftskrav.

3.2 Utbygging av «opp-leiligheten» må sikre at etablert ventilering til friluft opprettholdes etter at utbygging er gjennomført.

3.3 Tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse og skal utformes slik at borettslagets helhetlige preg beholdes. Følgende farger skal benyttes:

- Utvendig tre panelte fasader for bolig og evt. bod og gjerde: Fasade akryl – rød - Villvin
- Karmer for ytterdør og vinduer: Svart 9500N

3.4 Det må tas spesielt hensyn til isolasjon i nytt tilbygg, og overgangen mellom eksisterende bygg og tilbygg, for å unngå kuldebroer og påfølgende kondens. Dette kan i verste fall medføre muggdannelse og råteskade.

4. KRAV TIL BYGGEFASEN - GENERELL HÅNDTERING AV BYGG AVFALL

Mellomlagring av generelt bygg avfall skal kun skje innenfor egen haveforhage. Ved behov for ytterligere areal for mellomlagring må tillatelse fra Styret innhentes og anvist plass benyttes.
Det skal tas spesielle hensyn ved utskifting og mellomlagring av vinduer og dører med glass, slik at disse ikke knuser og utgjør en fare for omgivelsene.
Bjelker/planker med spiker, eller annet materiale med skarpe kanter, skal lagres på en slik måte at de ikke utgjør en fare for barn og husdyr.

Utbygger er selv ansvarlig for rydding og fjerning av bygg avfall ved f.eks. bort kjøring til egnet avfallsmottak eller innleie av egen avfallskonteiner. Dersom utbygger leier inn avfallskonteiner, skal det meldes fra til Styret i forkant om plassering og varighet. Konteiner som borettslaget leier inn i forbindelse med dugnad skal ikke benyttes i forbindelse med utbygging eller større oppussing/ombyggingsarbeider.
Utbygger skal fjerne bygg avfallet fortløpende og innen rimelig tid. Dersom dette ikke etterkommes, kan Styret beordre fjerning av avfallet på utbyggers regning.

HÅNDTERING AV FARLIG AVFALL/ SPESIALAVFALL

Alt farlig avfall skal snarest leveres godkjent mottak. Hvis farlig avfall skal mellomlagres, må det sikres på en slik måte at det ikke utgjør fare for miljø, barn eller dyr.

HÅNDTERING AV BYGGEMATERIALER, VERKTØY, STIGER OG STILLAS

Mellomlagring av byggematerialer skal kun skje innenfor egen haveforhage. Ved behov for ytterligere areal for mellomlagring av byggemateriale må tillatelse fra Styret innhentes og anvist plass benyttes. Sørg for at materialer, maling etc. lagres på en slik måte at det ikke kan utgjøre en fare for barn og husdyr.

TRAFIKK

Borettslagets trafikk- og parkeringsregler gjelder også i forbindelse med utbygging/oppussing. Kjøring og lasting/lossing av materialer og større verktøy til bolig tillates, men parkering for eksempel av håndverkers biler skal skje ved gateparkering. Materialtransport skal ikke være til hinder for syklende, gående, brøytebil, søppeltransport, utrykningskjøretøy etc.

STØYENDE ARBEIDER

Borettslagets husordensregler er viktig å følge også ved oppussing/utbygging/ombygging. Dette innebærer at man skal prøve å unngå unødig støy og ta hensyn til naboene så langt dette er mulig. Naboer må varsles i forkant av særlig støyende arbeider.

5. RETNINGSLINJER FOR OPPUSSING AV BAD

GENERELT

En baderomsoppussing vil kunne bli en omfattende affære. Er badet gammelt og slitt, er det som regel ikke tilstrekkelig å legge nye fliser og bytte baderomsinnredning. Å pusse opp badet innebærer også ofte å skifte røropplegg og gjøre noe med badets fuktsikring. En baderomsoppussing kan dermed fort innebære et betydelig inngrep i bygningen. Før du går i gang, er det viktig å være klar over at både Borettslagsloven og Plan- og bygningsloven har regler du må forholde deg til. Det kan også være lurt å snakke med Styret før du begynner med oppussingen, for å høre om borettslaget har noen planer om felles rehabilitering i nærmeste fremtid.
Badene våre har opprinnelig sluk av støpejern. Hvis det ikke er skiftet, går levetiden mot slutten. Andelseier må derfor skifte et slikt sluk ved oppussing av bad. Borettslaget bekoster skifte av sluk. Den autoriserte rørlegger må sende egen spesifisert faktura til vår forretningsfører. Styret vil opplyse om riktig fakturaadresse. Se også «Oppussing og funksjonsendringer i leiligheten».

REGLENE INNAD I BORETTSLAGET

Det meste av arbeidet i forbindelse med en renovering av bad kan du gjøre uten tillatelse fra styret. Baderomsinnredningen kan du selvsagt skifte ut etter eget ønske, og legging av fliser og ny membran er også tiltak du kan gjøre uten å spørre om lov. I et borettslag har du som andelseier ansvaret for vedlikehold av din andel. Vann kan forårsake store skader, og et utett bad har derfor stort skadepotensial. Før du bestemmer deg for hva som skal gjøres på badet og hvem som skal utføre dette, er det fornuftig å ha i bakhodet at det er du som andelseier som er ansvarlig for at badets gulv er tett, slik at det ikke oppstår skader på fellesarealer eller andre leiligheter. Av hensyn til både deg selv, naboene og borettslaget ellers bør du derfor forsikre deg om at spesielt membranarbeidene gjøres på en forsvarlig måte.

Skal du først skifte ut membranen, så vil det ofte være hensiktsmessig å også skifte ut sluket. Det er en kjensgjerning at overgangen mellom sluk og tettesjikt er et område hvor det ofte oppstår lekkasje, og man bør være ekstra påpasselig slik at denne overgangen blir tett. Borettslaget har derfor besluttet å kreve at gammelt sluk skiftes dersom membranen skiftes. Sluket er imidlertid en del av borettslagets ansvarsområde, og skal du som andelseier på egen hånd gå i gang med å skifte dette, må du ha samtykke fra styret. Borettslaget vil, dersom det er snakk om å skifte ut et gammelt sluk, dekke kostnaden ved en utskifting av dette. Borettslaget ser det som viktig å gjøre oppmerksom på at det ved renovering av bad har vært flere tilfeller der dette er foretatt i øverste etasje og der det er blitt hull i taket ned til «leiligheten i 1. etasje». Aktuelle håndverkere bør gjøres oppmerksom på denne risikoen og det bør legges stor vekt på å unngå at dette skjer. Andelseier som bor i «leiligheter i 1. etasje» skal gjøres særlig oppmerksom på tidspunkt for når badegulvet eventuelt skal «pigges opp» i 2. etasje.

Inngrep i bærende konstruksjoner vil også kreve styrets samtykke. Det samme vil være tilfellet dersom du ønsker å gjøre endringer på felles røropplegg (røropplegg til og med hoved stoppekranen i leiligheten) eller andre fellesinstallasjoner.

Selv om oppussingen din ikke vil berøre fellesarealer eller installasjoner, kan det være lurt å snakke med styret om de arbeidene du har tenkt å utføre. Kanskje går styret med planer om rehabilitering av felles røropplegg? Da kan du tilpasse deg slik at det unngås at arbeid må gjøres to ganger.

MÅ DU SØKE KOMMUNEN NÅR DU SKAL PUSSE OPP BADET?

Hovedregelen er at du ikke trenger å søke Plan- og bygningsmyndighetene om å pusse opp badet. I veiledningen til Byggesaksforskriften er følgende nevnt som eksempler på arbeider på bad hvor det ikke er søknadsplikt:
- Fliser, panel og annen kledning lagt på vegg i tillegg til gipsplater o.l.
- Fliser, støp og varmekabler som er lagt opp på betongdekke.
- Skifte av sluk i betongdekke med innstøpt avløps-rør.

KRAV TIL DOKUMENTASJON:

Andelseier som pusser opp badet må sørge for å få våtromsertifikat og garantierklæring fra ansvarlige entreprenører. (Rørlegger, elektriker, membranlegger, snekker, murer, flislegger osv.)
Se etter EN AV DISSE MERKENE når du velger håndverker. Det er bare de som kan dokumentere seg med SLIKE MERKER, som skal benyttes.



6. GENERELL INFORMASJON OG NOEN GODE RÅD

BRANNSIKRING

I hvert hus har leilighetene seriekoblede røykvarslere. Andelseier er ansvarlig for å sjekke at røykvarsleren fungerer. Gi straks beskjed til HMS ansvarlig dersom den er fjernet, eller ikke utløses ved testing. Batterier skiftes av autorisert elektriker, bestilles av styret ca. hvert 10 år. Beboer må selv sjekke utløpsdato som står på siden av røykvarsleren.
Alle boliger har fått delt ut 6 liters pulverapparat, brannteppe og et lite skumapparat. Henvend deg til HMS ansvarlig dersom noe av dette mangler. Det er andelseiers ansvar å kontrollere to ganger i året at pulverapparatet er intakt (snu det opp ned noen ganger og kontrollér at markøren viser grønt).

NB! Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og skal bli i leiligheten ved salg.

DUGNAD
Dugnad gjennomføres 2 ganger i året.
Som andelseier er du medeier av fellesarealene. Vi håper derfor at du i egen interesse ønsker å delta i dugnadene, som bidrar til å holde både fellesrom og ute områdene i orden.

FARLIG AVFALL
Miljøfarlig avfall batterier, lyspærer og lysstoffrør, maling og småelektrisk, kan leveres ved Bygdøy mobile gjenbruksstasjon på parkeringsplassen ved Folkemuseet på mandager kl. 18.00–19.30. Hvitevarer og brunevarer, lamper og elektriske artikler kan leveres til Elkjøp på Skøyen.

FELLESAREALER OG UTEOMRÅDER
Fellesarealene ute skal i utgangspunktet forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget. Vi har faste avtaler om sommer- og vintervedlikehold. Feil på gatebelysningen meldes til styret. Vedlikehold/ rydding av forhage ved leilighetens inngangsparti er beboers eget ansvar. Varmekablene utenfor inngangsdør er også andelseiers ansvar, samt vedlikehold av egen utebod.

FELLESLOKALENE OG TILKNYTTET KJØKKEN
Borettslaget disponerer et felleslokale med kjøkken som beboerne kan leie for private arrangementer. Booking gjøres på Vibbo hvis du er interessert i å leie. Betaling gjøres til Obos ved å benytte linken: http://tinyurl.com/y68tky26
Leietaker må selv sørge for at lokalet er i den stand man ønsker både før og etter arrangement, da vi ikke har fast renhold av lokalene. Det skal ikke settes igjen avfall i fellesrommene, heller ikke mat i kjøleskap og matskap.

FORHAGENE
I borettslaget har vi ordnet oss slik at den enkelte andelseier har disposisjonsrett over arealet foran inngangen til leiligheten i dens bredde frem til stikkveien foran huset. Her kan de beboere som ønsker det utfolde sine «grønne fingre». Dette gjelder midtleiligheter så vel som endeleiligheter. Dersom det settes opp levegg eller beplantning som markerer skille mellom to forhager, bør berørte naboer være enige om opplegget. Ved valg av levegg, velg en type som harmonerer med de andre leveggene i husrekken.

FORSIKRING
Bygdøy borettslag har en totalforsikring som dekker vann-, brann- og innbruddskader på det som er borettslagets ansvar. Den dekker også tilbygg, ulykke under dugnad, rettshjelp og ansvarsforsikringer for styremedlemmer. Totalforsikringen for borettslaget gjelder ikke for det som er inne i boligene. Det er derfor viktig at andelseierne sørger for å tegne en egen hjem- og innboforsikring, som dekker tap ved innbrudd, brann, vannskade m.v.

FUGLEBRETT

Det er hyggelig med fugler, men avfall fra fuglebrett og andre «fuglematestasjonen» kan tiltrekke seg skadedyr. Skjer dette, må styret be om at matingen opphører.

GJESTEROM

Vi har et gjesterom med to senger og tilhørende bad til utleie. En leieperiode er på inntil én uke, men kan forlenges dersom det ikke står andre på venteliste i forlengelse av denne uken. Vi leier ikke ut til utenforstående, kun til andelseiers gjester, og andelseier er ansvarlig for at leie blir betalt. Betaling gjøres til Obos ved å benytte linken: http://tinyurl.com/y68tky26

GRILLING

Grilling utenfor leilighetene er tillatt kun med elektrisk grill og gassgrill. Gassgrill kan ikke benyttes ute på verandaen, men må plasseres på bakkeplan. Det er ikke tillat å lagre gassflasker i kjelleren eller på loftet.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Søppelkassene blir tømt én gang i uken.
Hvis søppelposer har lekket og forårsaker sjenerende lukt, må kassen rengjøres. Alle som «sognen» til kassen har et ansvar. Det hjelper å legge posen ned i kassen med knuten opp. Hvis posen ikke virker tett, ta en ekstra pose på. Papircontainere står ved parkeringsplassene. Glass og metall kontainer står ved felleslokalet.

FIBER-TV OG BREDBÅND

Borettslaget har kollektiv avtale (standardpakke) med Telenor. Avtalen omfatter fiber for tv og bredbånd. Man kan logge seg inn på Telenor.no for opplysninger om og velge andre kanaler. Tilleggstjenester må man betale ekstra for.

LUFTING OG VENTILASJON

Alle lufteventiler skal normalt være åpne hele året. Det forhindrer råte og andre fuktskader som kan ødelegge vinduskarmer og gi svartsopp i vegger og tak.

MALING

Maling lagres i bod ved styrerommet. Pensler må andelseier kjøpe selv.

MARKISER

Beboere som skal skifte duk eller montere ny markise oppfordres til å velge ensfarget markiseduk i en nøytral, rolig farge.

OPPUSSING OG FUNKSJONSENDRINGER I LEILIGHETEN

Det er svært begrenset hva du som andelseier har lov til å gjøre på egen hånd av rørarbeider og elektriske arbeider. Ved endringer og reparasjoner av vann- og avløpsinstallasjoner, bruk alltid autorisert rørlegger. Ved arbeid på leilighetens ledningsnett, bruk alltid autorisert elektriker.

Konstruksjonsendringer og funksjonsendringer i leiligheten skal bygge meldes og utføres i henhold til myndighetenes forskrifter og krav, samt varsles til styret. NB! Se Vedtektene § 6.3. Ved oppussing må leilighetens seriekoplede brannvarsler pakkes inn i plast fordi den er følsom for støv, og alarmen kan feilaktig utløses. Den må ikke demonteres under oppussing. Husk at du kan få erstatningsansvar hvis arbeid med vann, avløp og elektrisitet ikke er utført av autoriserte håndverkere.

OPPVARMING AV LEILIGHET

Leilighetene har elektrisk oppvarming og pipeløp for peis. Har du dårlig trekk i peisen, kan det skyldes dårlig sirkulasjon av luft i leiligheten. Lufteluker må være åpne. Panelovner i leiligheten bør monteres under vindu for å unngå kondens og slik at varmluften sirkulerer godt.
Andelseieren plikter å sørge for at boligen er oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Du kan bli ansvarlig for skader forårsaket av frosne rør.

PARKERING

Det er oppmerkede parkeringsplasser utenfor carportene. Disse er til disposisjon kun for beboere uten carportplass. Det blir utstedt parkeringsbevis til beboere som disponerer bil, men ikke har plass i carport. Gjester henvises til gateparkering. Kjøring inne på området er begrenset til av- og pålessing samt nødvendig persontransport. Det må kjøres med lav hastighet og stor forsiktighet. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Merk at det er satt av egen parkeringsplass til hjemmehjelpere/hjemmesykepleiere.
El-bil lading er mulig, da må man henvende seg til styret, som vil hjelpe til med å få det på plass.

REDSKAPSBODEN

Her er det utstyr, hageredskaper som alle beboere kan bruke. Hvis noe av utstyret er i ustand eller mangler, gi beskjed til styret.

REDSKAP/VERKTØY

Noe av utstyret og redskapen som borettslaget har, er klassifisert som «farlig redskap». Utstyret skal kun brukes av beboere som er kjent med bruken, og som er innforstått med kravet om tilstrekkelig verneutstyr som hansker, vernebriller, hjelm m/visir o.l. Bruksanvisning skal følges nøye. Det er den enkelte brukers ansvar å ivareta egen sikkerhet når disse redskapene brukes. (Borettslagets forsikring dekker bare utgifter ved skade oppstått under en dugnad).

SKADEDYR

Feriereiser til andre land kan føre til at vi uforvarende får med oss tilbake i kofferter ol. skadedyr som veggedyr eller kakerlakker. Utpakking kan det derfor være fornuftig å gjøre utendørs. Vår kollektive forsikring dekker utgifter borettslaget påføres som følge av dette. Dersom man oppdager skadedyr i leiligheten, må man umiddelbart varsle styret.
https://fhi.no/nettpub/skadedyrveilederen/

STIKKVEIENE / VARMEKABLER

Alle som har ønsket varmekabler frem til inngangen sin, har fått kabler installert, bekostet av borettslaget. (Unntak er gjort for noen ganske få leiligheter, der avstanden ut til stikkveien er svært kort). Kablene har 10 års garanti. De første ble lagt i 2008. Dette har vært en engangs
kostnad for borettslaget. Fremtidige utbedringer må bekostes av den enkelte.

STOPPEKRAN FOR VANN

Vit hvor din stoppekran er, og steng straks du ser antydning til vannlekkasje. Plasseringen av ytre stoppekraner til husene er merket på et kart over området, som ligger i styrerommet.

VANNING

Borettslaget har installert vannmåler som gjør at vi sparer mye penger i løpet av året i forhold til forbruk.
Dette betyr at vi kun vanner når det er nødvendig. Svetteslange og vanningssystem som går på av seg selv er derfor ikke tillat.

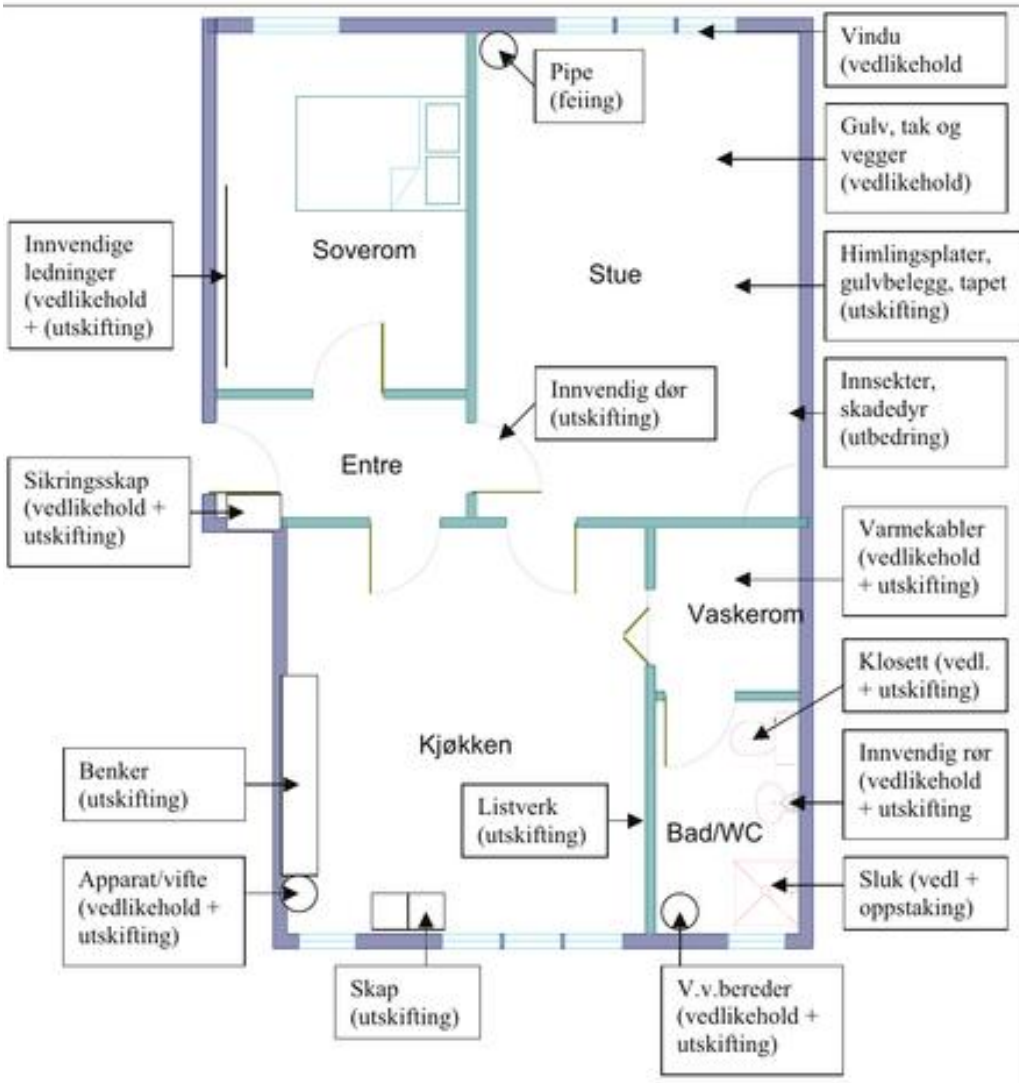
VAKTMESTERTJENESTER

Utendørs sommer- og vintervedlikehold blir utført av eksterne firmaer. Se punktet «Fellesarealer og uteområden».

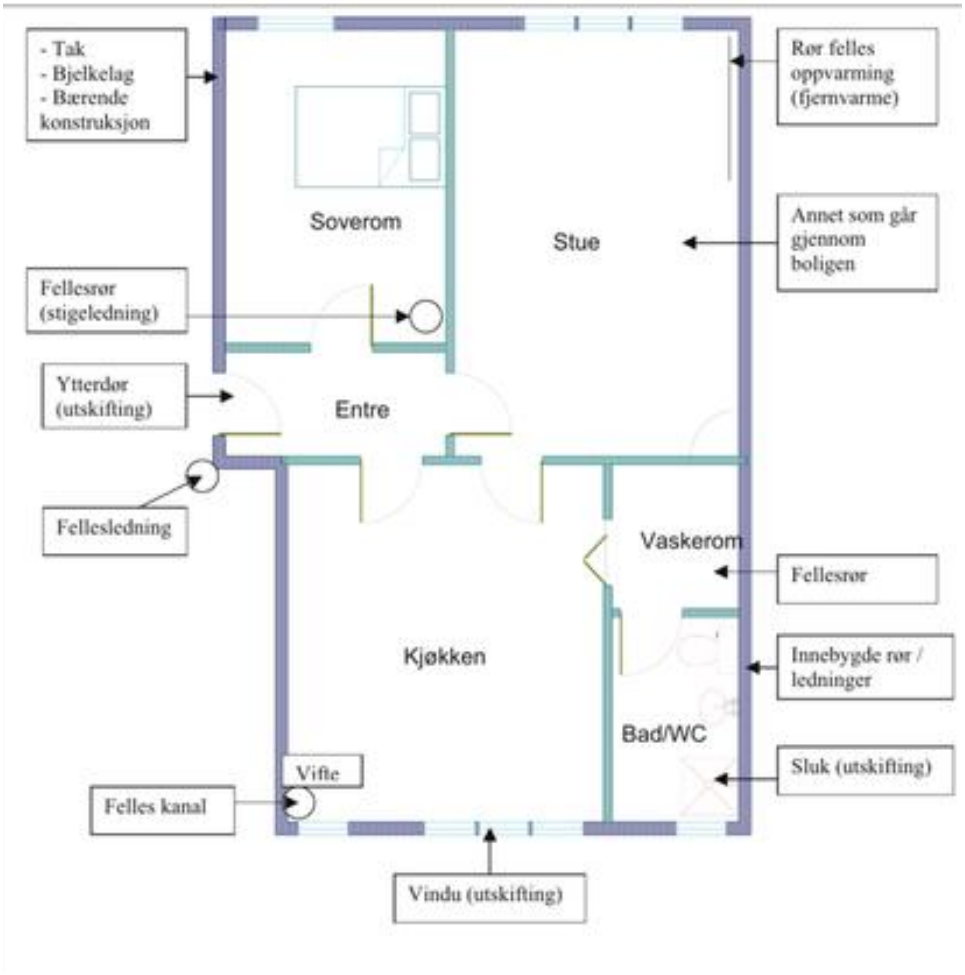
DETTE MÅ DU SØKE STYRET OM:

Ved ønske om å gjøre større endring på uteområde, som for eksempel bygging av platting, planting av hekk ol., kreves styrets godkjenning.
Ved ønske om å bygge ut til varig opphold, må man søke plan og bygg og få tegninger godkjent, og så må man søke styret.

7. ANDELSEIERS ANSVAR



8. BORETTSLAGETS ANSVAR



EGNE NOTATER

5930 Bygdøy Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: BYGDØY BORETTSLAG

Eierens underskrift og dato:

……..
……
(Eierens underskrift) (Dato)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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 fra ekstraordinær generalforsamling i Bygdøy Borettslag

Møtedato: 20.11.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Festlokalet

Til stede: 12 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Mona Hartmann.

Konstituering

1 A) **Valg av møteleder**

Som møteleder ble Mona Hartmann foreslått.

Vedtak: Valgt

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble notert ned hvem som møtte opp 1 fullmakt som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Marianne Wisur foreslått. Som protokollvitne ble

Kristin Aamlid foreslått.

Vedtak: Valgt

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære

møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

Document ID 09222115557563292787 Signert MH, MW, KA

2 **Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger BDO AS som borettslagets nye revisor.

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18.10

Protokollen signeres av:

Mona Hartmann
Møteleder

Marianne Wisur
Protokollfører

Kristin Aamlid
Protokollvitne

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bygdøy Borettslag

Møtedato: 22.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Felleslokalet

Til stede: 27 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Vibeke Karlsen.

Møtet ble åpnet av styreleder Anne Kindem.

---

1. Konstituering

A) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Vibeke Karlsen foreslått.
Vedtak: Valgt

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Valgt

C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Vibeke Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Siri Sandbo foreslått.
Vedtak: Valgt

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Vedtatt

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A) Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B) Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.
Vedtak: Vedtatt

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Utelamper

Saksframstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å bytte noen, eller alle, av utelampene i borettslaget med "stang ut/bøtte ned" eller annen moderne og behagelig belysning vekk fra husene og hagene og ut i veien og ned i asfalten. Det er sannsynligvis ikke nødvendig å bytte samtlige, om dagen er det ingen som ser lampene, men om natta utgjør dagens eksisterende lamper et problem som alvorlig angår livskvaliteten til en del av oss beboere.

Styrets innstilling: Styret foreslår at de som ønsker nye utelamper gjør research og kommer tilbake med konkret forslag på lamper som innfrir deres behov og ønsker, og derfor kan være aktuelle. Så vil styret ta det videre derfra.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

B) Forslag til vedtektsendring § 14. punkt 1

Saksframstilling: Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges fire medlemmer og to varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg. Det velges tre representanter til valgkomitéen med to års funksjonstid. Det er ikke anledning til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Foreslåtte vedtektsendring vedtas slik det fremkommer av saksfremstillingen ovenfor.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt.

C) Forslag Vedtektsendringer § 14 punkt 5

Saksframstilling: FORSLAG TIL TILLEGG PUNKT 5:
Styrets begrunnede forslag til budsjett for Drift og Vedlikehold legges frem til diskusjon på beboermøtet før nytt budsjettår. Dette budsjettforslaget presenteres også i Generalforsamlingsheftet.
Regnskapspostens note 8 til Drift og Vedlikehold spesifiseres ytterligere på samme måte som Andre Driftsutgifter er spesifisert i Generalforsamlingsheftet.

Forslag til vedtak: Foreslåtte vedtektsendring vedtas slik det fremkommer av saksfremstillingen ovenfor.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Mona Hartmann foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Marianne Wisur foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Finn Bergseth foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som styremedlem for 1 år, ble Kirsti Riise Hansen foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Else Treimo, Heidi Fadum og Monica Tennøe foreslått.
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.:19 00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Vibeke Karlsen/s/

Fører av protokollen
Navn: Vibeke Karlsen/s/

Protokollvitne
Navn: Siri Sandbo/s/

Vedtekter for Bygdøy Borettslag

av 25.10.1993, senere oppdatert av generalforsamlingen i BBL 09.05.2006
Denne oppdateringen vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 17.03.2011
Vedtekter oppdatert og vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2012. Endret 29.04.14.

Siste vedtektsendring følger av at ny *Lov om borettslag* ble vedtatt 06.06.2003 og trådte i kraft fra 01.03.04. Det henvises til lovteksten for ytterligere informasjon om rettigheter og plikter for andelseierne og borettslaget. For de som har tilgang til internett er lovteksten å finne på nettadressen: http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html. Loven er publisert som LOV-2003-06-06 nr. 39, hefte 8, 2003.

Sist endret ordinær generalforsamling 22.05.2025.

Innhold

§ 1 Lagets navn og art
§ 2 Lagets formål
§ 3 Andeler og andelseiere
§ 4 Eierskifte og vilkår for eierskifte
§ 5 Forkjøpsrett
§ 6 Borett
§ 7 Bruksoverlating
§ 8 Vedlikehold
§ 9 Pålegg om salg og fravikelse
§ 10 Felleskostnader og pantesikkerhet
§ 11 Generalforsamlingen
§ 12 Saker som skal behandles av ordinær generalforsamling
§ 13 Vedtak på generalforsamlingen
§ 14 Styret
§ 15 Forretningsførsel
§ 16 Revisjon
§ 17 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
§ 18 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
§ 19 Oppløsning

§ 1: Lagets navn og art

1. Lagets navn er Bygdøy Borettslag, Forretningsadresse Oslo.

2. Laget er et frittstående andelslag med begrenset ansvar.

3. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2: Lagets formål

1. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 3: Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 46 andeler. Andelene lyder på kr. 100,-.

1. Bare enslige eller ektepar/samboere over 55 år uten hjemmeværende barn, kan bli andelseiere. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Styret kan gi dispensasjon fra alderskravet dersom samboer eller ektefelle overtar tidligere felles bopel. Styret kan også gi dispensasjon fra alderskravet for barn som ønsker å overta andel, såfremt disse er nær opp til å fylle kravet.

2. Har én eller flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder å overdra andelen med borettsinnskudd til en ny andelseier.

3. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og husordensregler.

4. Elektronisk registrering av den enkelte borettslagsandel i grunnboken skjer hos Statens kartverk.

5. Borettslaget disponerer 14 parkeringsplasser i carport. Beboere som vil leie en av disse plassene må være registrert med primæradresse i Bygdøy borettslag. Se for øvig carportreglementet som til en hver tid er gjeldende.

§ 4: Eierskifte og vilkår for eierskifte

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5 Forkjøpsrett. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Den som overdrar sin andel må betale eierskiftegebyr til laget.

2. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 2 og 3.

3. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

4. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen tyve dager etter at det mottok melding om søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen tyve dager etter at meldingen er mottatt.

5. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er ervervet i alle tilfelle å anse som godkjent.

6. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig. Andelseieren eller boet som skal overdra leiligheten har det fulle økonomiske ansvar for husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

8. En erverver av en andel har først rett til å få boligen som er knyttet til andelen når han/hun er godkjent av styret eller at styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.[1]

§ 5: Forkjøpsrett

1. Dersom andel overdras, har andelseiere i laget forkjøpsrett.

2. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake eller samboer, til andelseierens eller ektemakens slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forskriftene i husstandsfellesskapsloven § 3.

   Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier varig skal ta i bruk den boligen han får ved byttet.

3. Når borettslaget får forhåndsvarsel om eierskifte – minst 15 dager og høyst tre måneder før eierskifte – skal laget straks gjennom skriftlig melding til andelshaverne oppfordre de som ønsker å benytte forkjøpsretten til å melde seg. Når melding om eierskifte med pris og andre vilkår foreligger, har borettslaget 5 dager på seg til å avklare om eventuelle interessenter fortsatt ønsker å benytte forkjøpsretten.

4. Når borettslaget får melding om eierskifte med pris og andre vilkår, har borettslaget 20 dager på seg til å avklare forkjøpsretten. Borettslaget skal straks gjennom skriftlig melding til andelshaverne oppfordre de som ønsker å benytte forkjøpsretten til å melde seg."

5. Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, skal den som har lengst ansiennitet komme først. Ved lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

6. Andelseier som utøver sin forkjøpsrett, har rett og plikt til å overdra sin gamle andel etter reglene i § 4. Den som benytter sin forkjøpsrett, får ny ansiennitet i borettslaget beregnet fra det tidspunkt hun/han overtar sin nye leilighet i borettslaget.

[1] Gjennom rettsavgjørelse i Borgarting Lagmannsrett den 8. juni 1998 (ankesak nr. 96-03317 A/02 er det fastslått at man for å bli andelseier i Bygdøy borettslag må være medlem av, eller tegne medlemskap i DES-klubben (De eldres boligspareklubb).

§ 6: Borett

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål. 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.

   Styret skal godkjenne utvendige bygningsmessige endringer. Styrets godkjennelse forutsetter at det på forhånd er innhentet godkjennelse fra aktuell offentlig byggemyndighet i saker der det er meldeplikt. Innvendige funksjonsendringer krever styrets godkjennelse. Det forutsettes at arbeidene utføres på en slik måte at den bygningsmessige standarden opprettholdes. Dette gjelder for eksempel bærende konstruksjoner og felles rør, kanaler og ventilasjonsopplegg. Flyttes kjøkken i 1. etasje slik at det blir liggende over soverum i underetasjen, må det benyttes materialer og metoder som sikrer best mulig lyddempning mellom etasjene.

3. 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.

4. Beboermøtet fastsetter husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 7: Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

3. Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

   a) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

   b) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

c) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det.

6. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

7. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 8: Vedlikehold

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende

4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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 sende melding til borettslaget.

7. 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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. 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, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører 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.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 9: Pålegg om salg og fravikelse

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

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdesleslovens kapittel 13.

§ 10: Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader

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

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

Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 11: Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen har øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes innen 30. juni hvert år, og innkalles av styret.

2. Tidspunkt for ordinær generalforsamling skal gjøres kjent for alle andelshavere i god tid. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være meldt til styret senest en måned før fastsatt dato for generalforsamling.

3. Innkalling til ordinær generalforsamling skal være skriftlig og sendes alle andelshavere med kjent adresse med minst åtte, høyst tyve dagers varsel. Alle saker som skal behandles skal fremgå av innkallingen. For saker som krever minst to tredjedels flertall skal sakens hovedinnhold fremgå av innkallingen.

4. Styreleder og forretningsfører har plikt til å møte i generalforsamlingen om det ikke er åpenbart unødvendig.

5. Alle andelseiere har forslags-, tale- og stemmerett i generalforsamlingen. Hver andelseier har én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Andelseieren kan ta med en rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg om generalforsamlingen gir adgang til dette. Medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leietaker i borettslaget.

6. Generalforsamlingen ledes av styreleder eller annen møteleder valgt av generalforsamlingen. Møteleder sørger for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som fattes. Protokollen undertegnes av møteleder og to andelseiere valgt mellom de tilstedeværende. Protokollen holdes tilgjengelig for andelseierne.

7. Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når styret, revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig sier hvilke saker som ønskes tatt opp.

8. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minimum tre dagers varsel.

§ 12: Saker som skal behandles av ordinær generalforsamling

1. Årsregnskap og årsmelding skal alltid godkjennes av ordinær generalforsamling. De nødvendige dokumenter skal sendes alle andelseiere med kjent adresse senest åtte dager før generalforsamlingen.

2. I tillegg velger generalforsamlingen styre for borettslaget, fastsetter godtgjørelse til styre og revisor og tar beslutninger i andre saker som tilligger generalforsamlingen.

3. Alle saker som skal behandles må fremgå av innkallingen, med mindre det foreligger samtykke fra alle andelseiere i laget, og ikke annet følger av lovteksten. At saken ikke er nevnt i innkallingen, forhindrer likevel ikke at ordinær generalforsamling kan:

   a) avgjøre saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling;
   b) avgjøre krav om gransking som nevnt i lovens § 7-14;

   c) velge styremedlemmer der noen står på valg;
   d) gjøre vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er kommet i møtet.

4. Dagsorden for ordinær generalforsamling:
   I Konstituering. (Opptak av navnefortegnelse; valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen; avklare om møtet er lovlig innkalt).
   II Årsberetning fra styret.
   III Årsoppgjør, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av disponible midler, eventuelt dekning av negative disponible midler.
   IV Godtgjørelse til styre og revisor.
   V Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
   VI Andre saker som er nevnt i innkallingen.

   Årsoppgjør og årsberetning leses opp med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 13: Vedtak på generalforsamlingen

1. Med de unntak som i følge loven eller vedtektene krever to tredjedels flertall, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

2. Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.

§ 14: Styret

1. Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges fire medlemmer og to varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg. Det velges tre representanter til valgkomitéen med to års funksjonstid. Det er ikke anledning til gjenvalg.

2. Med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer kan generalforsamlingen i løpet av funksjonstiden avsette medlem eller varamedlem av styret.

3. Styret leder virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan avgjøre alle saker som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Jf særlig lovens § 8-9.

4. Styret kan selv velge nestleder. Styreleder fastsetter saksliste og innkaller til møtene. Varamedlemmer innkalles ved styremedlemmers fravær. Styret kan fatte vedtak når minst halvparten av medlemmene, inkludert eventuelt innkalte varamedlemmer, er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Beslutning krever likevel at minst halvparten av samtlige styremedlemmer stemmer for. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Det føres protokoll over styresaker som undertegnes av de fremmøtte medlemmer. Andelseierne har innsynsrett i saksliste for styremøtene og protokoll fra disse.

5. Styrets begrunnede forslag til budsjett for drift og vedlikehold legges frem til diskusjon på beboermøtet før nytt budsjettår. Dette budsjettforslaget presenteres også i Generalforsamlingsheftet. Regnskapspostens note 8 til Drift og Vedlikehold spesifiseres ytterligere på samme måte som Andre Driftsutgifter er spesifisert i Generalforsamlingsheftet.

§ 15: Forretningsførsel

1. Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

2. Styret kan gi prokura.

3. Styret velger forretningsfører og oppretter kontrakt med denne. Forretningsfører kan være en juridisk person.

4. Pengemidler som borettslaget eier skal plasseres i norsk bank eller annen finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og som har tilsvarende sikringsordninger som norske banker.

5. Årsoppgjør for forrige kalenderår skal fremlegges innen 30. april.

§ 16: Revisjon

1. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.

2. Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

3. Revisor skal møte i generalforsamlingen når saker som gjør dette nødvendig er til behandling. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlingen.

§ 17: Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

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

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 andre andelseiere eller laget.

§ 18: Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget må fremgå av innkallingen.

Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 19: Oppløsning

1. Vedtak om oppløsning av borettslaget krever vedtak på to generalforsamlinger etter hverandre, med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for vedtaket.

2. Når et vedtak om oppløsning er gyldig, skal generalforsamlingen velge et avviklingsstyre som erstatter styre og forretningsfører.

3. Det vises for øvrig til lovens kapittel 11.

Bygdøy, 17.03.2011

Inger Saanum

Eivind Hoffmann

Bodil Storm

Turid Pollen

Husordensregler for Bygdøy Borettslag

vedtatt på beboermøte 16. juni 2010
Oppdatert på ordinær generalforsamling 24.04.2012

1. Uvedkommende gjenstander må ikke plasseres på borettslagets område.

2. Det henstilles til dem som har carport å benytte denne også til korttidsparkering.

3. Biler må ikke henstilles på/ved veien i boligområdet. Utrykningskjøretøyer, handicapbiler og hjemmehjelpens biler må kunne komme uhindret frem til enhver tid.

4. Andelseierne må følge de forskrifter som gjelder for fellesrommene i kjellerne. Alt elektrisk lys må slukkes etter besøk. Dørene til kjellerne må være låst.

5. I halvparten av leilighetene er det en takluke opp til et "krypeloft". Dette er i utgangspunktet ikke ment å være oppbevaringsplass. Hvis det er lagt/legges fast gulv som gjør det mulig å legge gjenstander der, så må disse ikke være til hinder for branninspeksjon.

6. Alt avfall må pakkes forsvarlig inn og legges i avfallsbingene.

7. Banking og risting av tepper, dørmatter og klær bør ikke foretas på terrasse eller balkong, da dette kan være til ulempe for naboene. Tørking av tøy i friluft foretas på balkongen i overetasje og på terrassen i underetasje. På søn- og helligdager må tøy ikke henges synlig til tørk. Andelseierne må påse at blomsterkassene på balkongene er forsvarlig festet og at de ikke lekker.

8. Alle vannkraner må stenges forsvarlig. Gå ikke fra vaskemaskin eller oppvaskmaskin som er i bruk. I den kalde årstiden plikter andelseierne å holde så høy temperatur i leiligheten at vannledningen ikke fryser. Likeledes plikter andelseierne å sørge for at avløpene i oppvaskkum og på bad ikke tilstoppes. Det må være fri adgang til leilighetens stoppekran. Ved lengre tids fravær må det sørges for jevnlig tilsyn med leiligheten. Likeledes må leilighetens stoppekran stenges og utelyset være tent som en kontroll på at det elektriske er i orden.

9. Endringer av husenes og leilighetenes utseende og bruk som måtte avvike fra de opprinnelige bestemmelser, må først forelegges styret til godkjennelse. Godkjennelse fra styret vil i et hvert tilfelle forutsette at søker følger lovpålagte offentlige søknadsprosedyrer forbundet med det aktuelle prosjektet. Ildsted må monteres forskriftsmessig. Pipen er beregnet kun til fast brensel.

10. Busker og trær må ved planting, beskjæring og felling holdes under kontroll av hensyn til bygning, nabo og håndverkere. Trær og busker må ikke bli så store at de kan velte, skygge for nabo eller felle løv, nåler, kongler eller bær som tetter igjen takrennene. Den som lar et tre man selv har plantet bli så høyt at det må felles eller beskjæres ved profesjonell hjelp, må selv bekoste dette.

11. Ro og orden er en forutsetning for alles trivsel. Det er derfor en selvfølge at man prøver å unngå unødvendig støy. Dette er spesielt viktig mellom kl. 23 og 07. Vaskemaskin, oppvaskemaskin, støvsuger og lignende må da ikke benyttes. TV, radio og musikkanlegg bør dempes, så naboer ikke forstyrres. Dette er særlig viktig når dører og vinduer står åpne.

12. Grilling utenfor leilighetene er tillatt med elektrisk grill. Det er ikke tillatt med gassgrill eller med grillkull og tennvæske.

13. De fleste veggene er kledd med gipsplater. Til tyngre ting som bokhyller, store speil og lignende må det brukes skruer og kroker som er spesielt konstruert til bruk i gipsplater. I alminnelighet bør tunge ting festes på stenderne. Disse er stort sett plassert med ca. 60 cm avstand, og det er alltid plassert en stender på hver side av vinduer og dører. Man bør bruke så lange skruer at de går gjennom gipsplaten og inn i stenderen. Ved ommøblering eller fraflytting bør den del av spesialskruen som sitter igjen i veggen ikke fjernes, da gipsplaten lett kan skades.

14. Husdyrhold er normalt ikke tillatt. Unntaksvis kan styret tillate at hund eller katt medbringes eller anskaffes. Den som har husdyr må sørge for nødvendig renhold.

15. Ordensreglene er vedtatt på allmøte den 04. mars 1980 og siden revidert på beboermøter 30.10.96 og 16.06.10. De kan bare endres gjennom vedtak på nytt beboermøte – innkalt med minst 14 dagers varsel. Beboermøtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av andelseierne er til stede. Beslutningen fattes med simpelt flertall. Skriftlig forslag til endring av eller tillegg til ordensreglene må være andelseierne i hende senest 3 dager før møtedagen.

Dokumentavgift betalt med kr. 1.960,-
20 DES. 1978

28643

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
De Eldres Boligspareklubb

~~en del av~~ eiendommen gnr. 2, bnr. 988 og 989

~~Xxxx

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

ad 2864

2 0 DES. 1978

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

Avskriftens riktighet bekreftes
HF

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 15. desember 1978

Som fester:
DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB
Astrid L. Aure

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen
Klaus Haugen
Einar Bjørnstad

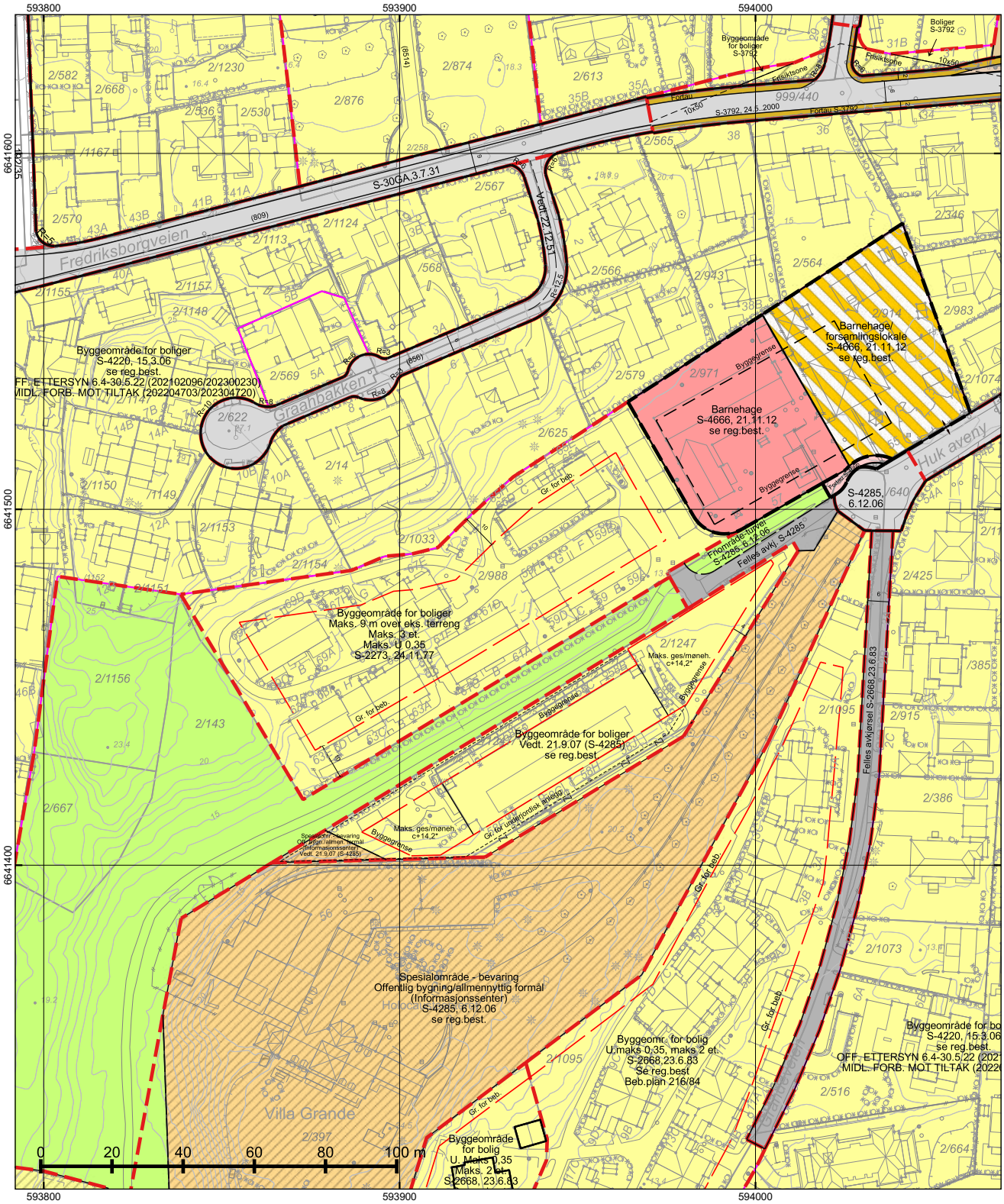
Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.

for Oslo og Akershus Sparebank
F. Harbitz

FRANCIS HARBITZ
ADVOKAT
OSLO

F. Harbitz



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
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 vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

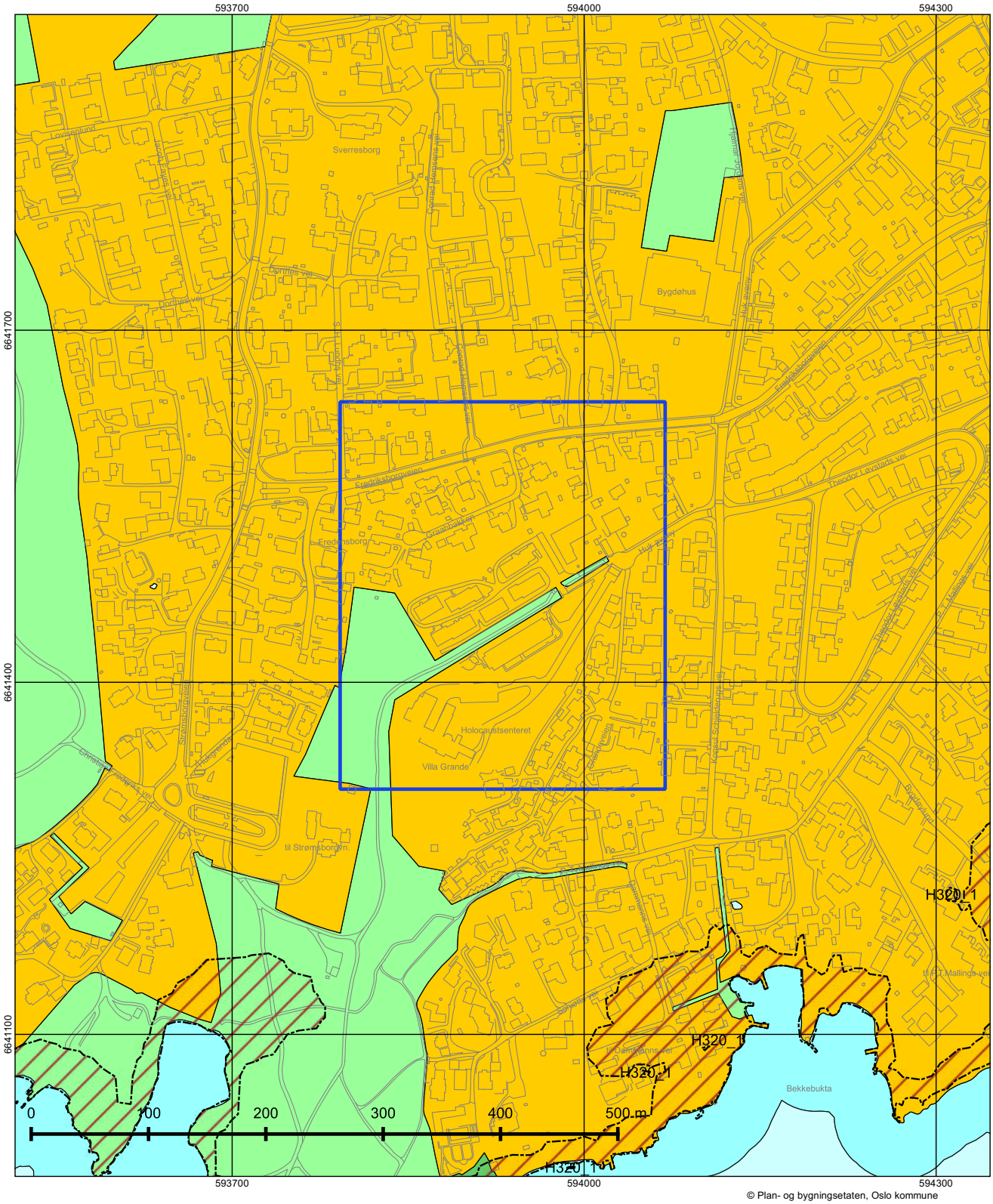
PlottID/Best.nr: 154131/ 86528089
Adresse: Huk aveny 59
Gnr/Bnr: 2/988
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154131/86528089
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
HUK AVENY 59E

Dato: 06.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528089
9040170

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 988

Vi viser til bestilling av 20260306 for HUK AVENY 59E.

GNR. 2 BNR. 988

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.1978.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6932 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

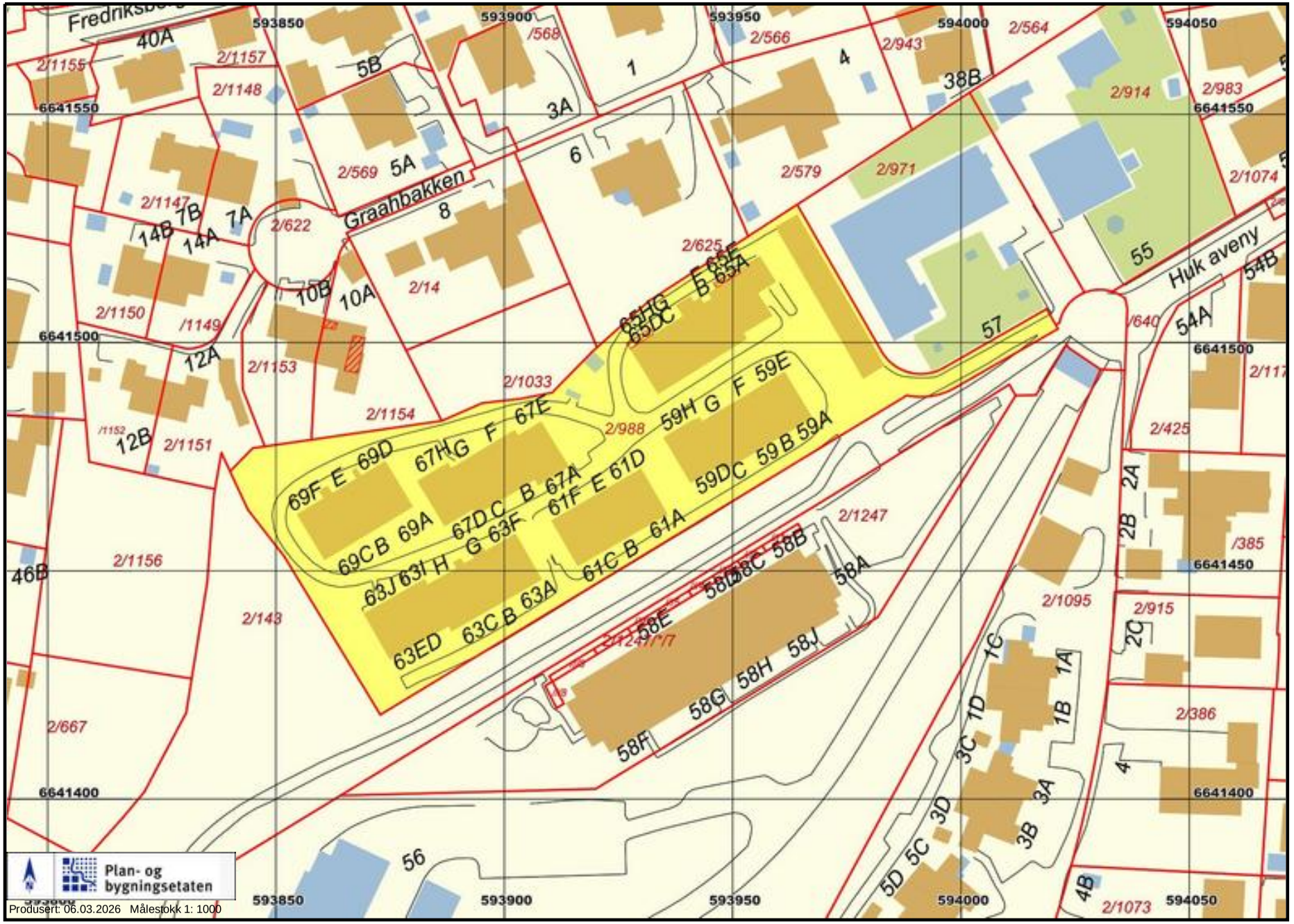
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Fredriksb
40A
2/1155
2/1157
2/1148
5B
593850
593900
/568
593950
2/566
1
4
2/943
594000
2/564
38B
2/914
2/983
594050
6641550
3A
6
2/569
5A
Graahbakken
8
2/579
2/971
2/1074
2/1147
7B
7A
14B
14A
2/622
2/625
2/14
10B
10A
55
Huk aveny
54B
2/1150
/1149
6641500
12A
2/1153
2/1033
57
/640
54A
2/1154
/1152
12B
2/1151
2/988
2/425
2/1156
46B
2/1247
2/385
6641450
2/1095
2/915
2C
2/143
2/667
2/386
6641400
56
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-2273

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 2, bnr. 272 og 143 m.fl. Bygdøy, som omreguleres fra friområde til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 24.11.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701407
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2 BNR. 272 OG 143 M. FL., BYGDØY.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området er avsatt til byggeområde for boliger.

§ 3. Boligene kan oppføres i maks 3 etasjer, inklusive underetasje.
Bygningenes høyde over ferdig planert terreng må ingen steder overstige 9 m. Parkeringsdekningen skal være minst 0,5 bilplass pr. bolig.

§ 4. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 0,35.

§ 5. Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta (jfr. par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo).

§ 6. Eventuell nettstasjon skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Oslo

S-4285

Endret reguleringsplan med reg.best. for Huk Aveny 56 - Villa Grande, som omreguleres til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde vei, friområde (park, turvei), spesialområde bev. offentlig/allmennyttig formål (info.senter), felles avkj.

Vedtaksdato: 06.12.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200514147
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200514147, V210907

Dokumentet består av 3 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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUK AVENY 56 – VILLA GRANDE,
GNR 2, BNR 397, DEL AV 143 OG 988**

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med planbegrensning på plankart merket VIP-200107114, datert 05.02.2003.

§ 2. *Formål*
- Byggeområde: boliger
- Offentlig trafikkområde: vei
- Friområde: park, turvei
- Spesialområde bevaring: offentlig bygning/allmennyttig formål (informasjonssenter)
- Fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. *Byggeområde for boliger*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Ved ombygging av eksisterende internatbygning til boliger, skal byggehøyden ikke økes. Underjordiske anlegg skal plasseres innenfor grense for underjordiske anlegg. Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 2.800 m² inkl underjordisk anlegg. Parkeringsplasser på terreng regnes med i T-BRA med 15 m² pr. plass.

§ 4. *Utomhusplan*
Det skal foreligge godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse kan gis. Alle utendørs oppholdsarealer skal utformes og tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Løsning av utomhusplanen skal bidra til å sikre gode vekstvilkår for eksisterende allétrær langs adkomstveien til Villa Grande. Utomhusarealene skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 5. *Uteoppholdsarealer*
Minste tillatte areal (MUA) til uteopphold er 50 m² pr. bolig. Felles og private balkonger/terrasser kan utgjøre inntil 33 % av det totale uteoppholdsarealet. Størstedelen av uteoppholdsarealet skal være i form av fellesanlegg.

§ 6. *Parkering*
For boligområdet skal parkering anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Det kan anlegges maks 24 parkeringsplass og snuplass med 1 – 2 oppstillingsplasser for buss i tråd med utomhusplan datert 11.06.2003 innenfor området for spesialområde bevaring. Ved dokumentert behov for besøkparkering kan det søkes om å utvide parkeringsarealet med ytterligere 10 plasser slik som utomhusplanen datert 11.06.2003 viser.

§ 7. *Friområder (park, turvei)*
Det tillates opparbeidet turvei.

§ 8. *Spesialområde bevaring/offentlig/allmennyttig formål (informasjonssenter)*
Ny bebyggelse tillates ikke.
Eksisterende bygninger (Villa Grande, portbygning og lysthus), hageanlegg, basseng, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre frafall av verneverdier kan dokumenteres. Dokumenterte senere tilføyelser kan fjernes.
Alle fasader skal bevares med eksisterende utrykk og materialbruk eller tilbakeføres til opprinnelig dokumentert utseende.
Mindre endringer/tilføyelser kan tillates dersom dette er forenlig med bevaringsverdiene og ikke medfører vesentlige endringer på bygningens fasader.
Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av eldre fasadeelementer, som vinduer, dører, taktekking bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid utover ordinært vedlikehold på bygningene i hage og parkanlegget skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.
Alleen fra portbygning og opp til Villa Grande skal bevares. Ved behov kan enkelttrær erstattes med nytt tre av samme art som plantes på samme plass.

§ 9. *Felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for del av gnr/bnr 2/143, 2/397 og 2/988 og seinere utskilte parseller fra disse.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelser*

Trafikkareal i henhold til fase 1 i utomhusplanen datert 11.06.2003 og offentlig snuplass skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Oslo

S-918

Regulering av gnr. 2,bnr.6,m.fl.Huk,Bygdøy til park.

S-918 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.06.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 36771

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 OSLO 5 ☎ 60 50 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den 5-9-80

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.2/bnr.988,rekke 6, Huk Aveny 59,Oslo 2

Journalnr.
78/1635

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5-8-80

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
De eldres Boligspareklubb v/Oslo Sparebank,Øvre Slottsgt.3,Oslo 1

Byggeleder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19,Oslo 5

Ansvarshavende
Overing. Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19,Oslo 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. nr. 15. ANDVORD 40000. 2/3384/78.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovslebegate 19[A/B] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidsstad (eiendom)	2/272 G.1 Huk Aveny 59	Journalnr. 79/3293
Arbeidets og bygningens art	Carport	Innlevert 12.9.79
Byggherre	De eldres boligsparеklubb v/Sparebanken Oslo Akershus, Øvre Slottsgate 3, Oslo 1	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3	

EH/JW

Oslo, den 20. november 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 15.11.79 på situasjonskartet.

Høydebeliggenheten må fastsettes på byggeplassen av vår overingeniør.

Det må redegjøres for frostfri fundamentering.

Carport og gjerde må males/beises i samme farge som hovedhuset.

Området mellom carporten og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Utomhusplanen godkjennes i prinsippet og oversendes park- og idrettsvesenet.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4 (Registrering).
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. Du bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Bkj. 6 17

A. Gjerstad
bem.

Eva Heiestad

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[1] *1150[6]0

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Carport

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nuk Aveny 59	**Gnr.2/bnr.272 G.1**	**79/3293**

Byggherre
De eldres boligsparekl.stb
v/Sparebanken Oslo Akershus
Øvre Slottsgt. 3
Oslo 1

Ansvarshavende
Overing. Knut Monrad-Hansen
Holmenveien 19
Oslo 3

ØA/LO

Dato
17. oktober 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200004655-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Dato: Arkivkode:

Byggeplass:	**HUK AVENY 59**	Eiendom:	2/988/0/0
Tiltakshaver:	Bygdøy Borettslag AS v/ Reidar Syberg	Adresse:	Huk Aveny 59, 0282 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	**Rekkehus**	Tiltaksart:	Oppføring etter **brann**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
overing.

Kopi til: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wenke Lunde
Huk Aveny 59 E
0287 OSLO

Dato: 18.09.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201712840-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jonas Emil Tveter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUK AVENY 59E	Eiendom:	2/988/0/0
Tiltakshaver:	Wenke Lunde	Adresse:	Huk Aveny 59 E, 0287 OSLO
Søker:	Wenke Lunde	Adresse:	Huk Aveny 59 E, 0287 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Huk aveny 59 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tilbygg, mottatt 03.09.2018.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712840			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning 1	E4	23.09.2017	6/2
Plantegning 2	E2	28.08.2017	6/3

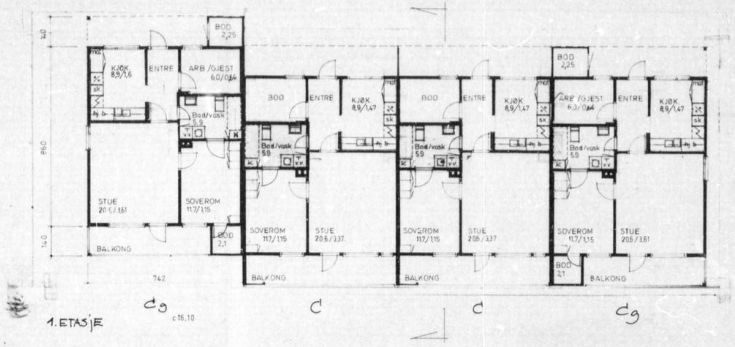
Klagefristen er tre uker

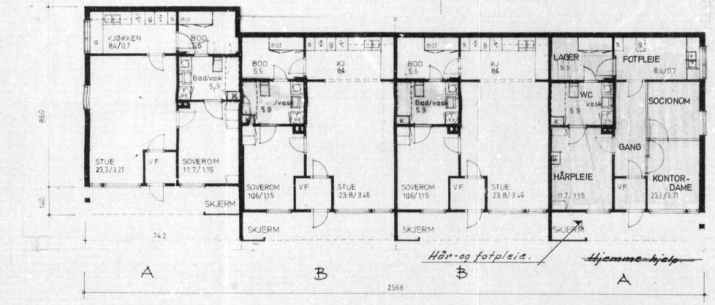
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

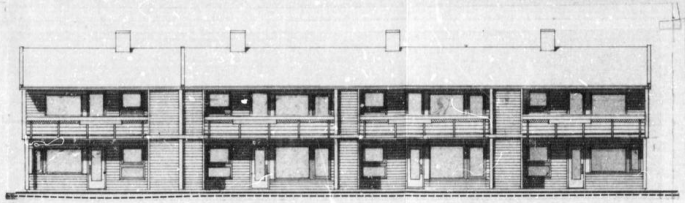
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

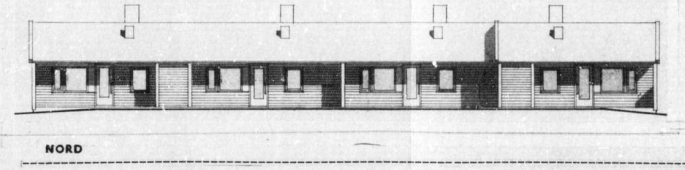
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2018 av:

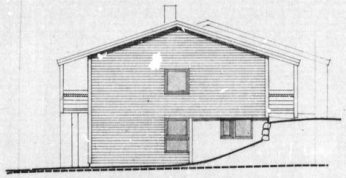
Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

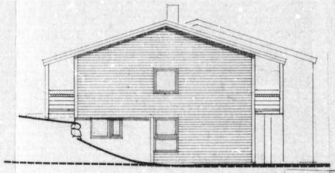


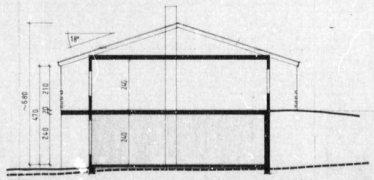












OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB. 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
D	15/1-80	Inn. kjøkkenvinner, Balkongrekke i 1. etg. Trappehus	LHC	SHT
C	11-79	Bad i 1. etg. fjernet, 1 etg.	THC	HHV
B	10-79	Bad, Stue, Soverom, Kjøk. 2. etg.	AL	HHV
A	6-79	Skisse	CL	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: HUK AVENY

FELT: 2 GARDS NR. 272 BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER: PLANER, SNITT, FASADER

SKALA: 1:100 | DATO: 8.9.78 | TEGNET AV: AL | SJEKKET AV:

TEGN. NR.: 1427 A 6 6.D

4

TILLEGGS BYGGEMELDING JAN. 1980
INNREDNING AV VEL. FERDSROM I U. ETASJE
PLANLØSNING UTARBEIDET I SAMRÅD MED KONTORET FOR ELDREOMSORGEN I OSLO KOMMUNE
OSLO 28.1.80

CHR. FREDRIK STØRMER
ARKITEKT MNAL
RÅDHUSGT. 21 — TLF. 20 81 85

J.NR.	TEGN. NR.
7906	10



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Skatteetaten

Dato
12.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 954 319 792 Andelsnr 5

Eiendommens adresse:

Huk aveny 59E, 0287 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 760 028
Som sekundærbolig:	kr 7 040 113

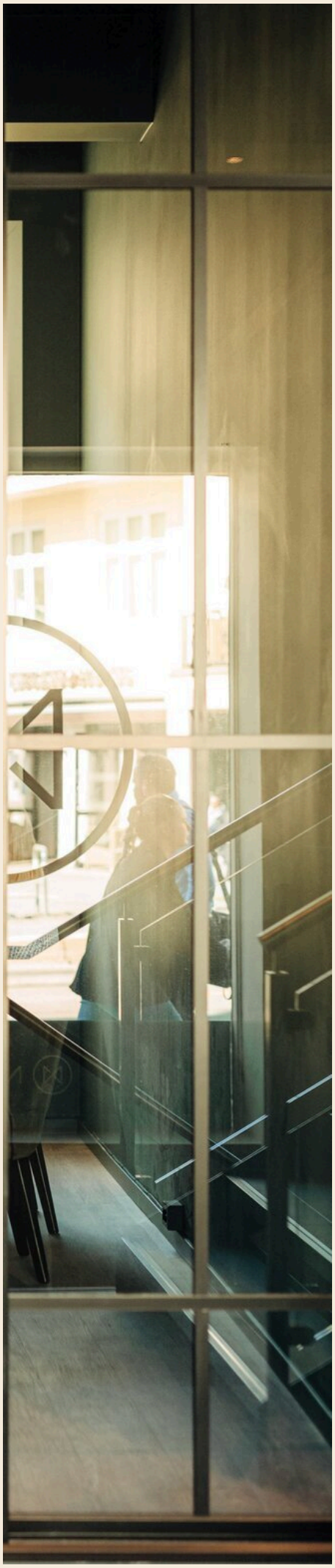
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

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,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

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

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huk aveny 59E 0287 OSLO
Matrikkel: Gnr 2, bnr 988 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 besiktiget 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069