

Bygdøy allé 26B



Velkommen til

Bygdøy allé 26B



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Frogner/Gimle

Svært attraktiv og lekker 3-roms selveierleilighet pusset opp i 2022.
Stor, solrik balkong. 2 bad. Peis. V.v/fyring inkl

Prisantydning	13 290 000,-
Fellesgjeld	16 323,-
Omkostninger	334 000,-
Totalpris	13 640 323,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 853,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	128 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1923

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En svært attraktiv og lekker 3-roms selveierleiligheter med en flott beliggenhet, høyt og tilbaketrukket, midt på Frogner. Leiligheten er omfattende pusset opp i 2022 og fremstår svært tiltalende. Planløsningen er gjennomtenkt og oppleves svært funksjonell, romslig og tilpasset både hverdag og selskap.

- 3 boder. Tot. 14 m^2
- Mulighet for garasjeleie rett over gaten
- Stor og solrik balkong vendt mot sydvest
- Fyring, v.vann og internett inkl. i felleskostnadene
- En stavs eikeparkett i fiskebeinsmønster og teppe i hovedsoverom
- Det er biopeis i stue i dag, mulighet for vedfyrt peis. Pipeløp er rehabilitert
- To bad og to romslige soverom, hvor hovedsoverommet har eget bad en-suite
- Lekkert kjøkken. Innredning fra HTH, kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer

Arealer og innhold

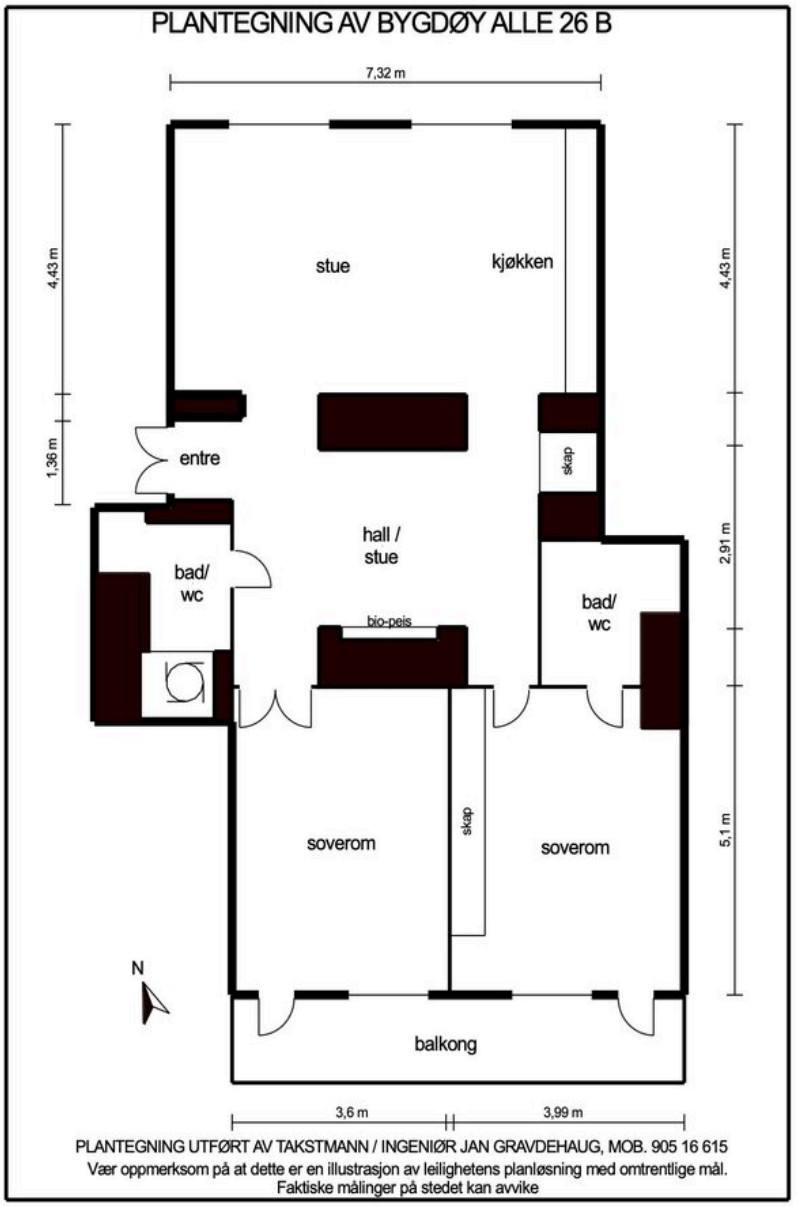
BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	128 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

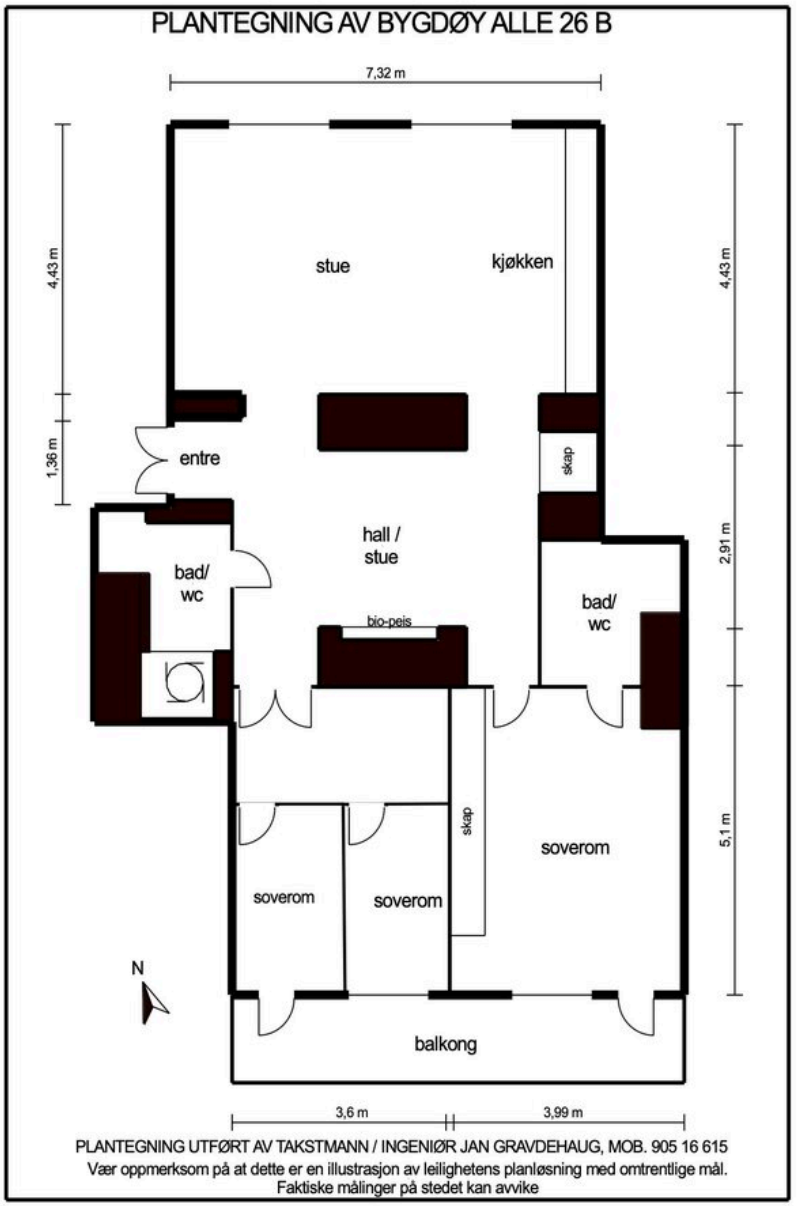
4. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, hall/stue, 2 bad/wc, kjøkken - stue og 2 soverom.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 11 kvm. 2 loftsboder.
Total BRA: 11 kvm.



Dagens planløsning.



Alternativ planløsning med 3 soverom.

































































Informasjon

Bygdøy allé 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0348/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 26B, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 27, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Peter Tobias Behncke
Camilla Einan Ness

Kjøpesum og omkostninger
13 290 000,- (Prisantydning)
16 323,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 306 323,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
332 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
334 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
346 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 640 323,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 653 023,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, hall/stue, 2 bad/wc, kjøkken - stue og 2 soverom.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 11 kvm. 2 loftsboder.
Total BRA: 11 kvm.

Innhold

Entré, hall/stue, 2 bad/wc, kjøkken - stue og 2 soverom. Balkong på ca. 11 m^2 med utgang fra begge soverom.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 3,2 m^2 og 2 loftsboder på ca. 4,3m^2 og ca. 6,6 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at loftsbodene som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Kjellerboden er tinglyst som en tilleggsdel til leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt HTH kjøkken fra 2022 med matte glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kompositt benkeplate over benk. Hvitevarer fra 2022. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Varmtvannstank:
2 stk. v. beredere.
V.bereder 99 liter fra 2022. Plassert i himling i dyp garderobe.
V.bereder 107 liter fra 2022. Plassert i kassehimling på bad.

Bad/wc I med adkomst fra hall:
Bad pusset opp i 2022 med dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Regn og håndusj. Heldekkende servant. Speil med LED lys over servant. Høyskap. Vegghengt toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Nisje for vaskemaskin/tørketrommel med skapdører. Senket og malt platehimling med LED belysning.
Flislagte vegger i dusjnisje. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

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

Bad/wc II med adkomst fra hovedsoverom:
Bad pusset opp i 2022 med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj. Heldekkende servant med underskuffe. Speil med LED lys over servant. Vegghengt kverntoalett. Det gjøres oppmerksom på at kverntoalett krever mer tilsyn og service enn vanlige toaletter. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

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

Overflater:
Gulv: 1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Teppe i hovedsoverom.
Veggflater: Malte flater, div. tapeter.
Himlinger: Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,87 m.
Innfelt LED belysning i himling i hall.

Garderober:
Dyp skap i hall.
Fast garderobeskap i hall.
Garderobeskap i et soverom.
Nisje for tv i hall.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra begge soverom.
Malt dekke. Malt stålrekkverk. Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.

Pipe og ildsted:
Biopeis i hall/stue.
Div. pipeløp i gården renovert 2015/16.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører. Tofløyet til et soverom.

Ytterdør:
Tofløyet entredør. B30, 35 db (brann og lyddør).
2 stk. malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1977.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1976.
Isolerglass fra 2009 i eldre vindusramme på et soverom.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Skap plassert bak vaskesøyle på bad I.
Elektrisk anlegg nytt fra 2022. Samsvarserklæring/dokumentasjon foreligger.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 8 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 17 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Radiatorskjulere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder. Ingen visuell svikt på befaringen.

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

2) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
2 stk. v. beredere.
V.bereder 99 liter fra 2022. Plassert i himling i dyp garderobe.
V.bereder 107 liter fra 2022. Plassert i kassehimling på bad.
Info fra tidligere prospekt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er avvik:
Begge berederen har utilgjengelig plassering, bygningsdeler må rives/demontering for service og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanker.

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kun naturlig ventilasjon i boligen.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Tilfellet vil hjelpe om det skiftes vinduer med spalteventil i rom.

4) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

5) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv i et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det ble registrert stedvis noe knirk på gulv ved normal gange.

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

6) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra begge soverom. Malt dekke.
Malt stålrekkverk. Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde = 107 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet.
Dagens byggeregler tilsier følgende;
§ 12-7. Rekkverk. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

7) Balkongdører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

8) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1976.
Isolerglass fra 2009 i eldre vindusramme på et soverom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Sameiet vurdere å skifte vinduer og balkongdører. For mer info kontakt styrer evnt. forretningsfører.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein/teglsten.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner. Tak trolig tekket med takplater/takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Loftet er av typen kaldtloft og benyttes hovedsaklig til boder.
Støpte trapper med terrasso i felles gang.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1976.
Isolerglass fra 2009 i eldre vindusramme på et soverom.
2 stk. malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1977.
Tofløyet entredør. B30, 35 db (brann og lyddør).

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper
- Vegglamper

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.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.
Radiatorskjulere.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk (siste 12 mnd) = 6 371 kwh ifl. opplysninger fra selger.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 853,- pr. mnd.
Inkluderer: akonto fyring, internett, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, renter og avdrag andel fellesgjeld og mer.

Brensel A-konto 800,00
Felleskostnader 5 053,00

Eiendomsskatt

Kr 6 834,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 937 952,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 625 646,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygdøy Alle 26, orgnr. 975893502

Om sameiet

Sameiet Bygdøy allé 26 består av 21 eierseksjoner i Oslo.

Arbeid i sameiet:
- Installert nytt porttelefonanlegg i 2020.
- Omfattende utskifting av rør til/fra varmeanlegg nedstøpt i kjellergulv (også i kjellerleiligheter) i 2020. Finansiert ved låneopptak.
- Sameiet har felles varme - overgang til fjernvarme høst 2019 med avslutning av fyring med mineralolje. Finansiert ved låneopptak.
- Sameiet renoverte piper i 2015/16 etter pålegg fra Brann- og redningsetaten. Finansiert ved oppsparte midler.
- Skiftet ut målere for varmeforbruk til målere som er utstyrt med radiosendere for trådløs fjernavlesning samt forbruk blir målt mer nøyaktig enn tidligere målere (gml. målere var såkalte fordampingsmålere).
- Gjennomført brannsikringstiltak pr. aug.-14 og oppussing oppganger pr. årsskiftet 14/15. Finansiert ved opptak lån pr. 13.09.13.
- Sameiet rehabiliterte tak og balkonger/fasade i 2009/2010, finansiert via låneopptak.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
- Planlagt vindusutskifting, årsmøtet 2025 vedtok å gå videre med prosjektet - engasjere ekstern prosjektleder, undersøke prosjektets omfang, innhente tilbud og deretter avholde ekstarord. årsmøte (estimert til slutten av året).

Det er gjennomført en tilstandsrapport i 5 stk tilfeldige leiligheter. Konklusjon er utskifting av størstedelen av sameiets vinduer. Foreløpig estimert kostnad er 2 mill.kr.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 16 323,-pr. 31.12.2024

Långiver: OBOS-banken AS
Lånenummer: 9820.78.87390
Rest lånebeløp: 2 881 276,00
Innfrielsesdato: 30.07.2040
Gjeldende rente: 7,24%

Fellesformue
Kr 25 721,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 89 134,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82990525

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 500 kvm (Eiertomt)
Bakgård med belegningsstein, div. beplantning, sittegruppe og sykkelskjul.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt på Frogner i Oslo. Området er meget populært, urbant og sentralt, og bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet.

Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger innenfor mote, interiør og mat. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Sabi Sushi, Vineria Ventidue, Brasserie Ouest, Eckers Café, Enoteca og Feinschmecker, samt Frogner Special og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjelberg.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Bygdøy og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Det er gangavstand til Aker brygge og Tjuvholmen med utallige restauranter, barer, uteliv, butikker, kunst og bademuligheter. Flotte turmuligheter ned til Frognerkilen og ut til Bygdøy.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker, Coop Prix og Kiwi Frognerveien og Extra Gimle. Flere av disse holder også søndagsåpent. For større utvalg har man Coop Mega Sjølyst eller Meny i Frogner Atrium med ferskvaredisk.

Nærhet til alt av offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flytog. Nærmeste bussholdeplass er stoppet Olav Kyrres plass og nærmeste trikkeholdeplass er Nobels gate. Det er også buss og trikk ved Frogner plass. Med bil fra Frogner tar det ca. 2 min til Skøyen, 4 min til Majorstuen og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke seat det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1921 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. På de godkjente tegningene fra oppføringen i 1921 består dagens leilighet av to leiligheter. I den samme byggesaken fra 1921 ligger det en tegning kalt "midlertidig forandring av de to midtleiligheter" som viser leiligheten slik den ser ut i dag. I en annen byggesak i samme bygg fra 1942 er det i søknadsbrevet skrevet at det ved oppføring av gården ble de to midtleilighetene i 2, 3, og 4 etasje omforandret til en leilighet i hver. Byggesakene er av eldre dato og det er uklart hva historikken er og hvorvidt sammenslåingen noen gang ble godkjent/søkt om. Opprinnelige byggetegninger viser at det var bygget felles kjøkken i kjeller. Det finnes ingen byggesak på etablering av kjøkken i leiligheten. Når kjøkken ble etablert første gang er usikkert. Selger bærer intet ansvar for om leiligheten er godkjent slik den fremstår i dag. I sameiets seksjonering fra 1983 er leiligheten slått sammen og utgjør én seksjon.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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.Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Bygdøy allé 28B - Oppføring av heis og fasadeendring
Saksnummer: 202313707
Siste dok. 16.01.2025

Bygdøy allé 28 B -
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og innredning av to soverom på loft for underliggende leilighet
Saksnummer: 201900462
Siste dok. 03.07.2024

Bygdøy allé 37 - Bruksendring fra kontor til bolig i 2. etasje og fasadeendring
Saksnummer: 202553289
Siste dok. 16.04.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/27/13:
16.11.1877 - Dokumentnr: 923539 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1922 - Dokumentnr: 993436 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver Bygdø alle 26.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1922 - Dokumentnr: 993437 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2025 - Dokumentnr: 608502 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.09.1983 - Dokumentnr: 510291 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/1356
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

12.03.2024 - Dokumentnr: 1204904 - Reseksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/1356
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 0,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (Utvidet markedsføring sosiale medier) kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-.

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 6. juni 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Vedlegg

Bygdøy allé 26B

Bygdøy allé 26B

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min 1 km

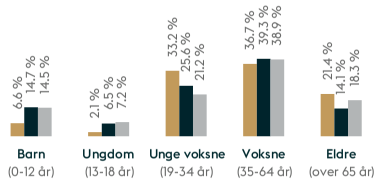
Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

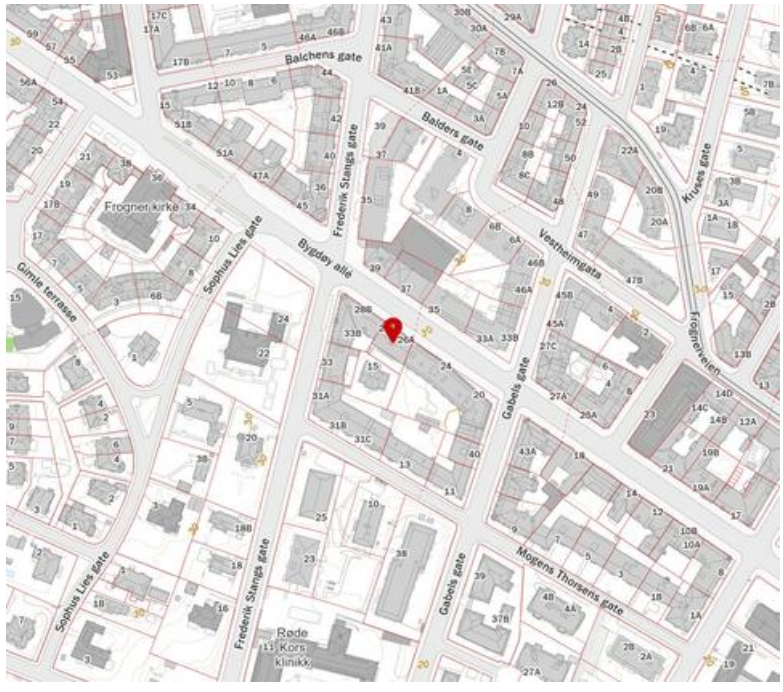
Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	15 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 27, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1843 **Referansenummer:** QH6260

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Balkong med utgang fra begge soverom.

Leiligheten pusset opp med nytt kjøkken, pusset opp baderom, nye gulvflater, veggflater, himlinger, el. anlegg 2022 m.m

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensartet fjellgrunn. Grunnmur i naturstein/teglsten.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner. Tak trolig tekket med takplater / takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Loftet er av typen kaldtloft og benyttes hovedsaklig til boder.
Støpte trapper med terrasso i felles gang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1976.
Isolerglass fra 2009 i eldre vindusramme på et soverom.

2 stk. malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1977.
Tofløyet entredør. B30, 35 db (brann og lyddør).

Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra begge soverom. Malt dekke. Malt stålrekkverk.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Teppe i hovedsoverom.

Veggflater:
Malte flater, div. tapeter.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,87 m.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Biopeis i hall / stue fra 2022.
Div. pipeløp i gården renovert 2015/16.

Malte fyllingsdører. Tofløyet tilø et soverom.
Dyp skap i hall.
Fast garderobeskap i hall.
Garderobeskap i et soverom.
Nisje for tv i hall.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2022.
Adkomst fra hall
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad med dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Regn og håndusj.
Heldekkende servant. Speil med LED lys over servant.
Høyskap. Vegghengt toalett.
Nisje for vaskemaskin / tørketrommel med skapdører.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad / wc 2
Bad pusset opp 2022.
Adkomst fra hovedsoverom.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj. Heldekkende servant med underskuffe. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt kverntoalett.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kompositt benkeplate over benk.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i
rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
HTH kjøkken.

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. 2 stk. fordelerskap for rør i rør. Plassert på bad I og i dypt skap i hall.
Stoppekran i fordelerskap.
Pvc rør under kjøkkenbenk.

Kun naturlig ventilasjon i boligen.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

2 stk. v. beredere.
V.bereder 99 liter fra 2022. Plassert i himling i dyp garderobe.
V.bereder 107 liter fra 2022. Plassert i kassehimling på bad.

Innfelt LED belysning i himling i hall.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.
Radiatorskjulere.

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Skap plassert bak vaskesøyle på bad I.

Felles brannvarsling. Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

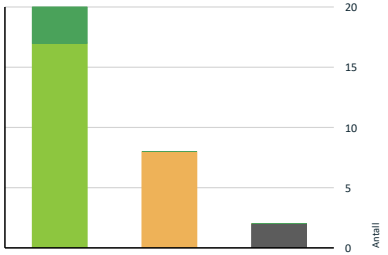
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken - stue > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1923

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Fasader, balkong og tak renovert
2015	Modernisering	Pipeløp renovert 2015/16
2020	Modernisering	Nytt callinganlegg

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein/teglsten.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner. Tak trolig tekket med takplater / takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Loftet er av typen kaldtloft og benyttes hovedsaklig til boder.
Støpte trapper med terrasso i felles gang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1976. Isolerglass fra 2009 i eldre vindusramme på et soverom.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Sameiet vurdere å skifte vinduer og balkongdører. For mer info kontakt styrer evnt. forretningsfører. Se også egenerklæring fra eier.



Vinduer er generelt av eldre årgang, har en del værslitasje og har vesentlig dårligere isolasjonsverdi enn dagens nye vinduer.

TG 2 Dører

2 stk. malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Sameiet vurdere å skifte balkongdører. For mer info kontakt styrer evnt. forretningsfører. Se også egenerklæring fra eier.



Utvendig værslitt dør og det er sprekker i trevirket.

TG 0 Ytterdør

Tofløyet entredør. B30, 35 db (brann og lyddør).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra begge soverom. Malt dekke. Malt stålrekkverk.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde = 107 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet.
Dagens byggeregler tilsier følgende;
§ 12-7. Rekkverk. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m."

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Teppe i hovedsoverom.

Veggflater:
Malte flater, div. tapeter.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,87 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv i et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det ble registrert stedvis noe knirk på gulv ved normal gange.

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



Foto viser nivellering med krysslaser ved kjøkken



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Biopeis i hall / stue fra 2022.

Div. pipeløp i gården renovert 2015/16.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører. Tofløyet tilø et soverom.

Andre innvendige forhold

Dyp skap i hall.
Fast garderobeskap i hall.
Garderobeskap i et soverom.
Nisje for tv i hall.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Bad pusset opp 2022.
Adkomst fra Hall

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dusjdør i herdet glass. Regn og håndusj. Heldekkende servant. Speil med LED lys over servant.
Høyskap. Vegghengt toalett.
Nisje for vaskemaskin / tørketrommel med skapdører.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

4. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

Bad pusset opp 2022.
Adkomst fra hovedsoverom.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj. Heldekkende servant med underskuffe. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt kverntoalett.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC 2

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kompositt benkeplate over benk.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
HTH kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. 2 stk. fordelerskap for rør i rør. Plassert på bad I og i dypt skap i hall.
Stoppekran i fordelerskap.
Pvc rør under kjøkkenbenk.



Fordelerskap for rør i rør på bad



Fordelerskap for rør i rør i dypt skap i hall

TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon i boligen.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilfellet vil hjelpe om det skiftes vinduer med spalteventil i rom.

Varmesentral

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk. v. beredere.
V.bereder 99 liter fra 2022. Plassert i himling i dyp garderobe.
V.bereder 107 liter fra 2022. Plassert i kassehimling på bad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er avvik:

Begge beredere har utilgjengelig plassering, bygningsdeler må rives/demontering for service og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanker.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i hall.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.
Radiatorskjulere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Skap plassert bak vaskesøyle på bad I.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El. anlegg fra 2022.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Felles brannvarsling. Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
4. etasje	114			114	11
Loft		11		11	
SUM	**114**	**14**			**11**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
4. etasje	Entré, Hall / stue, Bad / wc, Bad / wc 2, Kjøkken - stue, 2 soverom		
Loft	2 boder		

Kommentar

Balkong ca. 11 m² med utgang fra begge soverom.

1 bod ca. 3,2 m² i kjeller.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 4,3m² og ca. 6,6 m² på loft. Skråtak.

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

Pipeløp og kanaler er medtatt i arealer.
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten pusset opp 2022. Ny ytterdør 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Camilla Einan Ness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	27		13	500.3 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Bygdøy allé 26 B

Hjemmelshaver
Ness Camilla Einan, Behncke Peter Tobias

Boligselskap
Sameiet Bygdøy allé 26

Eierandel
102 / 1356

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt område på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div.forretninger, restauranter og servicetilbud. Gangavstand til Frognerparken med rekreasjon og treningsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 500,3 m².
Bakgård med belegningsstein, div. bepålantning, sittegruppe og sykkelskjul.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 150 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Fra takstmann Jørgen Bertheussen, vedlegg til prospekt	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt Eie Eiendomsmegling	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bygdøy allé 26 B, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 27
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QH6260

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Behncke, Peter Tobias	9578-5999-4-3077994	2025-06-01 21:27:01
Ness, Camilla Einan	9578-5999-4-2827067	2025-06-01 21:28:19

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
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0348/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 26B, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Camilla Einan Ness, Peter Tobias Behncke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2022

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: 82990525
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: THC VVS AS, Service Norge W AS og Smart Hus Oslo AS. Begge badene ble totalrenovert av tidligere eier i 2022. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Renovert bad i 2022. Alt av vannrør fra hovedgren /ledning er nytt. Det er montert nytt rør i rør system, blandebatterier, dusjarmaturer på bad og kjøkken."

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Membranekspressen AS. Sveisemembran 2022".

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: THC VVS AS, Service Norge W AS og Smart Hus Oslo AS. Faktura /bildedokumentasjon.

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: Installert biopeis i 2022. Tidligere eier opplyste også om at det er mulighet for å sette inn egen peis.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i 2022 av tidligere eier. Utført av Smart Hus Oslo AS. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022. Sluttkontroll etter installering av nytt elektrisk anlegg i 2022.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se kommentar om nytt bad. Alle vannrør nye og nytt rør i rør system i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke bygget ut, men det ble bygget nye boder i kjelleren i 2023. En av bodene hører til denne leiligheten.

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?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg i 2022 og 2025.

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?
Ja

Beskriv: Se kommentar nedenfor.

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

Eventuell kommentar: Styret i sameiet har foreslått å skifte ut vinduer og balkongdører i sameiet. Vedtatt på GF å engasjere en prosjektleder for å innhente tilbud for prosjektet, som skal stemmes over på GF sannsynligvis ila høsten 2025. Styret har informert om at sameiet kan finansiere hele prosjektet ved låneopptak, slik at enkeltseksjonene ikke må betale innskudd.

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: 14-0348/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ness, Camilla Einan	**2025-06-01**	**Behncke, Peter Tobias**	**2025-06-01**

Identifikasjon

bankID Ness, Camilla Einan

Identifikasjon

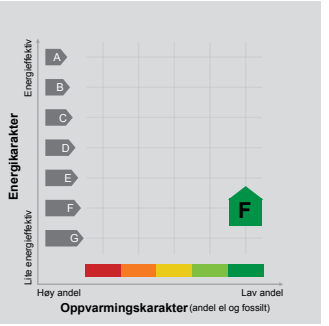
bankID Behncke, Peter Tobias

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 26B
Postnummer	0265
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495285
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-128875
Dato	01.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 26: Tetting av luftlekkasjer

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

NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0348/25
Vår ref.: 560-1-13/8874
Dato: 24.05.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Bygdøy Alle 26.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Bygdøy Alle 26**
Organisasjonsnummer:	975893502
Gårds- og bruksnummer:	212 / 27
Seksjons-/andelsnummer:	13
Adresse:	Bygdøy allé 26B, 0265 OSLO
Eier/medeier:	Behncke, Peter Tobias Ness, Camilla

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Brensel A-konto	800,00
Felleskostnader	5 053,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 853,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 16 323**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 25 721

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	9820.78.87390
Rest lånebeløp:	2 881 276,00
Innfrielsesdato:	30.07.2040
Gjeldende rente:	7,24%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82990525
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt.
Parkering:	Nei, gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/bredbånd med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Boligselskapet får levert infrastruktur fra Fortum Varme.
Sikringsordning:	Nei, kun borettslag kan delta i sikringsordning

NORIAN

Vedlikeholdshistorikk:	1. Installert nytt porttelefonanlegg i 2020. 2. Omfattende utskifting av rør til/fra varmeanlegg nedstøpt i kjellergulv (også i kjeller-leiligheter) i 2020. Finansiert ved låneopptak. 3. Sameiet har felles varme - overgang til fjernvarme høst 2019 med avslutning av fyring med mineralolje. Finansiert ved låneopptak. 4. Sameiet renoverte piper i 2015/16 etter pålegg fra Brann- og redningsetaten. Finansiert ved oppsparte midler 5. Skiftet ut målere for varmeforbruk til målere som er utstyrt med radiosendere for trådløs fjernavlesning samt forbruk blir målt mer nøyaktig enn tidligere målere (gml. målere var såkalte fordampingsmålere). 6. Gjennomført brannsikringstiltak pr. aug.-14 og oppussing oppganger pr. årsskiftet 14/15. Finansiert ved opptak lån pr. 13.09.13. 7. Sameiet rehabiliterte tak og balkonger/fasade i 2009/2010, finansiert via låneopptak.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Øvrig informasjon:	- Sameiet har eget varmeregnskap med avregningsår fra 01.07 – 30.06 og med avlesning av forbruk etter avslutning varmeperioden (avlesning forbruk skjer av Ista - digitalt over nett). Megler bør holde tilbake et beløp for avregning varme fra siste avregningsperiode. Avlesning utføres av Ista Norge AS og oppgjør mottar vi normalt i okt/nov. og vi sender deretter oppgjør til sameierne. - Sameiet har fellesvaskeri.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 24.05.2025:	kr. 105,00

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

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Eivind Ruud
Epost:	

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET BYGDØY ALLE 26
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Bygdøy Alle 26

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 20.05.2025
Tidspunkt: Kl. 19:00
Sted: Schafteløkken (Frogner Menighet), store sal i 1. etg., inngang i u-etg (deretter en trapp opp). Adr.: Zahlkasserer Schaftes plass 1 (tilgang fra Solheimgata)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt. Etter anbefaling fra forretningsfører øker styret felleskostneden med 5% fra 01.07.25.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 55.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. **VINDUSUTSKIFTING**
   Styret vil orientere om status på prosjektet vindusutskifting samt få en vurdering av rammen for prosjektet fra årsmøtet som f.eks. skal kun vinduer på fasaden mot Bygdøy alle skiftes?

   Styret foreslår å fortsette arbeidet med vindusutskifting ved å gi styret fullmakt til å engasjere prosjektleder for hele prosjektet, i første omgang for prosessen frem til innhenting tilbud på entreprisen. Styret vil innhente tre tilbud, deretter vil styret presentere utvalgt tilbud, finansiering av kostnaden og rammen for prosjektet på et ekstraordinært årsmøte for et endelig vedtak om vindusutskifting.

   Styrets forslag til vedtak:
   Gi styret fullmakt til å engasjere prosjektleder til prosjektet, men fullmakten gjelder prosessen med å innhente tilbud på utskifting av vinduer og balkongdører.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Eivind Ruud	På valg: 2025
Styremedlem	Peter Tobias Behncke	På valg: 2025
Styremedlem	Dennis Bogen	På valg: 2026
Varamedlem	Anne Aanensen Karlsen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt.
Styremedlem Dennis Bogen har ett år igjen av sin periode.
Styremedlem Peter Tobias Behnke stiller ikke til gjenvalg grunnet flytting i løpet av dette år.
Varamedlem Anne Aanensen Karlsen stiller til valg som styremedlem.

Det foreslås følgende kandidat til styreleder:
Eivind Ruud stiller til valg som styreleder for ett år.

Det foreslås følgende kandidat til styremedlem:
Anne Aanensen Karlsen stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal velges ett varamedlemmer. Styret har ingen kandiat pt.

8. **INNKOMNE SAKER**
   Styret har mottatt to henvendelser om søppelrommet og ett om fellesrom nede (kjeller?). Begge sakene ønsker styret ta opp i beboermøtet etter at årsmøtet er avsluttet:

Jeg ønsker å ta en diskusjon angående søppelskuret, spesielt dunkene til papir og papp.
Med vennlig hilsen
Alice Schmelck

Vi ønsker å ta opp to ting på møte: 😊
1. Søppelordingen: Ser ut som at det er del som havner utenfor søppelposen osv. Muligens finne en bedre løsning på dette.
2. Fellesrom nede, der det nå står en del sykler og andre ting. Kunne vi kanskje ryddet dette slik at det blir mer orden og rommet kan bli brukt bedre.
Mvh
Maria Osa Furmyr

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Bygdøy Alle 26
org. nr. 975893502

Sameiet Bygdøy Allé 26 består av 21 eierseksjoner i Oslo. Sameiets oppgave er å ivareta fellesinteressene for de enkelte sameierne, herunder å ivareta det ytre miljø. Utover dette har sameiet ingen innvirkning på det ytre miljø. Sameiet har ingen ansatte. Likestilling praktiseres i overenstemmelse med gjeldende regelverk.

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Eivind Ruud
Styremedlem	Peter Tobias Behncke
Styremedlem	Dennis Bogen
Varamedlem	Anne Aanensen Karlsen

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 212 / 27

Kontaktinformasjon
Postadresse: Sameiet Bygdøy Alle 26
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Bygdøy Alle 26
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: BDO AS

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 82990525

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Resultatet etter avdrag lån for 2024 var negativt med kr 13.610, driftsresultatet var positivt med kr. 89.134.
Ordinær nedbetaling av lån i OBOS banken i 2024 var kr 102.744, restgjeld pr. 31.12.24 var kr 2.923.502.
Bankinnskudd i DnB pr. 31.12.24 var kr 90.530, leverandør gjeld og kortsiktig gjeld pr. 31.12.25 var kr 31.440.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 6 styremøter og jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Vindusprosjektet: Styreleder Ole Peder Aannestad orienterte årsmøtet 2024 om innhenting av tilbud for tilstandsvurdering av vinduene i sameiet. To tilbud; ett fra Integrert Byggrådgivning v/Petter Nomann Hansen på kr. 30.000 og ett fra Obos Prosjekt på kr. 15.000. Årsmøtet var positivt til å gjennomføre en tilstandsvurdering av vinduene/balkongdører og rådet styret til å engasjere Obos Prosjekt. Obos Prosjekt vill vurdere vinduene i fem tilfeldige leiligheter og styremedlem Tobias Behnke organiserte fire leiligheter som Obos Prosjekt i beg av sept. vurderte tilstanden på vinduer både mot Bygdøy alle og mot bakgården samt foretok en visuell observasjon av alle vinduer fra utsiden. Styret fikk tilstandsrapport pr.13.sept. Uttrekk fra rapporten:

«Det ble avdekket liten variasjon i tilstanden på vinduene, fordi alle vinduene har overgått sin anbefalte levetid og bærer preg av vesentlig større avvik tilknyttet funksjon og slitasje på utvendige rammer. Generelt er eldre vinduer registrert med utvendig og innvendig slitasje, skjevheter som påvirker åpne/lukkefunksjoner og lufteventiler uten funksjon. Til tross for at vinduene opprinnelig er av god kvalitet, med treverk i furu og 2-lags glass (med noen unntak), tilsier alder og slitasje at vinduene er klare for utskifting.
Resterende vinduer i sameiet (basert på visuelle observasjoner fra bakkeplan) har middels symptomer på alders- og bruksslitasje, og har dermed vedlikeholdsbehov av ulik grad.

Det er også stor variasjon i utformingen og utseende på vinduene i sameiet. Dette kan tyde på at hver enkelt seksjon har hatt vedlikeholdsplikt for sine vinduer, og at vinduene er skiftet ut sporadisk siden 70- og 80-tallet.

Sameiet bør tilstrebe at vinduene får samme utseende og utforming som sameiets opprinnelige vinduer fra 1920.

Fra gateplan kan vi telle minst 7 forskjellige utforminger på vinduene (1-fags, 2-fags, tykke midtstopler, smale midtstolper, 1- fags med sprossser, utadslående, innadslående, etc.).

Originalt har vinduene i sameiet vært 2-fags, utadslående vinduer med tykk midtstolpe. Vinduene hadde også innvendige varevinduer, typisk for sin tidsalder.

Balkongdørene i sameiet har varierende alder og slitasje. De er antakelig fra felles bygging av balkonger i 2014.

Anbefalte tiltak:

Vinduer av trevirke har en teoretisk levetid på rundt 20-60 år og anbefalt brukstid på 30-40 år. Dette forutsetter normalt vedlikehold ved for eksempel jevnlig overflatebehandling. Vinduene/dørene i sameiet varierer som sagt fra opprinnelsesår til 2014, der majoriteten av vinduene er merket med produksjonsår fra 80-tallet. De eldste vinduene i sameiet har større vedlikeholdsbehov i nærmeste fremtid, mens de nyere vil ha behov for jevnlig overflate-behandling og justeringer.

I henhold til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) har hver enkelt seksjonseier plikt til å holde vinduer og balkongdører vedlike, mens det er sameiet som har ansvaret for utskiftingen av vinduene dersom dette må gjøres. Sameiets vedtekter kan derimot fastsette nærmere regulering av blant annet vedlikeholdsplikt for vinduer.

Med bakgrunn i registrerte forhold, anbefales det utskiftning av alle eldre vinduer i sameiet. Dette anbefales utført som et felles tiltak, da dette erfaringsmessig gir lavest kostnad og best resultat.

Siden hver enkelt seksjon sporadisk har skiftet sine egne vinduer, vil det være svært varierende alder og slitasje på vinduene i sameiet. Dersom sameiet vurderer en felles vindusutskifting, må det settes en aldersgrense slik at man får nullstilt vedlikeholdsintervallet frem til neste utskifting. I praksis vil det si at man for eksempel skifter alle vinduer eldre enn 15 år, mens vinduer fra 15 til 0 år får nødvendig vedlikehold slik at de holder ut frem til neste utskifting. Seksjoner som allerede har skiftet sine vinduer, kompenseres med en sum tilsvarende hva et nytt vindu ville kostet i dag (fratrukket antall år de er gamle).»

Styret har mottatt tilbud fra Obos Prosjekt på prosjektledelse av vindusprosjektet som omfatter tilbudsinnhenting, kontrahere entreprenør, og oppfølging/kontroll i gjennomføringsprosessen, men totalkostnaden (estimert til kr. 400.000), finner styret å være langt over det som er «normalt» i byggebransjen. Styret ved Tobias forhandlet med Obos Prosjekt for å redusere prisen, men Obos tilbød kun mindre kutt. Styret begynte deretter å undersøk markedet for alternativer og vi har nå tre alternativer på prosjektledelse per i dag. De tre tilbudene har en kostnadsramme som varier fra kr. 150.000 til 220.000.

Varamedlem Anne Karlsen har brukt et entreprenør-selskap, Ocab, i jobbsammenheng som har foretatt en befaring med oppmåling av vinduer. De har gitt et tilbud som omfatter utskifting av alle vinduer og balkongdører samt prosjektledelse til en kostnad på kr. 2,27 mill.kr. Det gir oss en prisindikasjon på kostnaden vil bli for vindusutskiftingen.

Vindusutskiftingen vil bli fremmet på årsmøtet som en orienteringssak. Dersom årsmøtet ønsker å fortsette prosjektet, vedtar årsmøtet en fullmakt til styret om å engasjere en prosjektleder og igangsette prosjektet med å utarbeide et anbudsdokument og å innhente tilbud fra entreprenører. Deretter vil det bli avholdt et ekstraord. årsmøte for vedtak om vindusutskifting og eventuell finansiering ved låneopptak. Styret vil presenterer utvalgt tilbud med pris og finansiering av kostnaden.

KabelTV/bredbånd: Styremedlem Dennis Bogen orienterte årsmøtet 2024 (23. mai) om reforhandlet tilbud fra Telia på kun internett (50mbs) til kr. 179 per mnd per seksjon. Det blir ca. 45.000 kr i året mot kr. 110.000 i året budsjettert for 2024. Hver seksjon kan oppgradere fart og betale for linærTV selv dersom det er ønskelig. Dennis orientert også om tilbud fra Telia på fiber (1000mbs) men det kommer på kr. 450 per seksjon per mnd. Årsmøtet 2024 mente at reforhandlet avtale til en årskostnad på kr. 45.000 var positivt.

Styret valgte å gå for reforhandlet avtale til kr. 179 per mnd per seksjon. Dennis tok kontakt med Telia og reforhandlet avtale ble signert 10.06.24. Telia kontaktet eierne og orienterte om endring av avtalen og tilbud om linær TV.

Lamper i oppgang: I slutten av juli/24 fikk styret beskjed fra 1HH at lagret med lyspærer (lysstoffrør) til lampene i oppgang/kjellergang var slutt og 1HH's leverandører greide ikke å skaffe flere da produksjonen av disse lyspærer av avsluttet pga forbud mot denne type lyspærer (ref. glødepærer). Styret igangsatte innhenting av tilbud på utskifting av lampene til LED-lamper, men i mellomtiden kontaktet varamedlem Anne Karlsen en kontakt hun hadde i el-bransjen som kunne skaffe lyspærer til lampene. Styret avventet utskifting av lampene og kjøpte inn 12 stk lyspærer. Styret fikk flere tilbud på utskifting til nye LED-lamper og kostnaden var på omkring kr. 50.000. Utskifting av lampene må skje når lagret av lyspærer er tomt (antakelig i løpet av de neste to år).

Trærne i bakgård/Mogens Thorsens gt. 15: Trærne og naboen har vært et problem i flere år. Den siste tiden med Ole Peder som styreleder var naboen ikke interessert i dialog. Styret har ingen løsning og tar imot Monicas invitasjon om å være behjelpelig med å få til en dialog med naboen – Monica har styrets fulle støtte i dette arbeidet.

Nye ytterdører i begge oppganger: Styret har valgt å sett nye ytterdører på vent. Sameiet har ikke oppsparte midler til dette tiltaket og for å finansiere kostnaden må vi innkalle kapital fra eierne eller vi kan vurdere å ta det sammen med vindusutskiftingen.

Vedlikeholdshistorikk:

2003 – Rehabilitering av rørsystem og bad.
2009 – Bygging av balkonger i bakgård samt oppussing av fasade mot bakgård.
2010 – Nytt tak samt oppussing av fasade mot gaten.
2012 – Nye gjerder og søppelskur i bakgård.
2014 – Brannprosjekt er gjennomført.
2014 – Oppgangene og trapperekkverk ble malt.
2015/2016 – Piperehabilitering gjennomført og godkjent.
2016 – Maling av skillevegger på balkongene.
2016 – Oppussing av vaskeri og nytt tørkeskap.
2019 – Fjerne gammelt fyringsanlegg og oljetank og installering og tilkobling til fjernvarme.
2019 – Skiftet håndløpere på balkongrekkverk mot bakgården.
2020 – Nytt kjellerstrekk til fordeling av varmtvann i forbindelse med oppvarming av gården.
2020 – Nytt vanninntak og stengekran til gården.
2022 – Maling og oppfrisking av fasade (1. etg.) mot Bygdøy Allé.

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 26

Sameiet Bygdøy Alle 26
2024

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

Årsregnskap for Sameiet Bygdøy Alle 26

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 135 046	1 097 985	1 181 597	1 147 506
Andre inntekter		0	290 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 135 046**	**1 387 985**	**1 181 597**	**1 147 506**
Lønn og personalkostnader	2	62 755	62 755	62 755	62 755
Vaktmestertjeneste		42 120	44 101	46 000	43 900
Renhold		63 798	58 145	60 500	62 600
Kabel-TV/Bredbånd		78 301	106 268	110 600	46 388
Kommunale avgifter		280 252	240 808	273 900	301 000
Strøm og nettleie		24 893	31 051	32 900	25 900
Andre driftskostnader	3	12 468	1 787	1 700	13 000
Reparasjon og vedlikehold	3	35 934	113 388	33 000	30 000
Eksterne tjenester	3	119 755	88 114	74 700	92 400
Forsikringer		85 228	75 096	77 300	96 000
Andre kostnader	3	22 306	17 109	26 125	22 195
SUM DRIFTSKOSTNADER		**827 811**	**838 622**	**799 480**	**796 138**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**307 235**	**549 362**	**382 117**	**351 368**
DRIFTSRESULTAT:		**307 235**	**549 362**	**382 117**	**351 368**
Finansinntekter		7 993	7 962	0	0
Finanskostnader		226 094	205 881	221 936	218 961
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-218 101**	**-197 919**	**-221 936**	**-218 961**
ÅRSRESULTAT		**89 134**	**351 443**	**160 181**	**132 407**
Resultat		**89 134**	**351 443**	**160 181**	**132 407**
Overført annen egenkapital		**89 134**	**351 443**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**89 134**	**351 443**	**0**	**0**

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

Balanse

Sameiet Bygdøy Alle 26

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		8 764	4 313
Forskuddsbetalte kostnader		196 576	170 756
Sum fordringer		**205 340**	**175 069**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	90 530	182 376
SUM OMLØPSMIDLER		**295 870**	**357 444**
SUM EIENDELER		**295 870**	**357 444**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-2 659 073	-2 748 207
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-2 659 073**	**-2 748 207**
SUM EGENKAPITAL	5	**-2 659 073**	**-2 748 207**
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 923 502	3 026 246
Sum annen langsiktig gjeld	6	**2 923 502**	**3 026 246**
Leverandørgjeld		13 960	44 573
Annen kortsiktig gjeld		17 480	34 832
Sum kortsiktig gjeld		**31 440**	**79 405**
SUM GJELD		**2 954 942**	**3 105 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**295 870**	**357 444**

OSLO,
Sameiet Bygdøy Alle 26

Eivind Ruud	Dennis Bogen	Peter Tobias Behncke
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	806 208
Fakturert renter og avdrag	328 838
Sum driftsinntekter	**1 135 046**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Sum lønnskostnader	**62 755**	**62 755**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom – Diverse utlegg	12 468
Sum andre driftskostnader	**12 468**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	25 934
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**35 934**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	11 808
Andre konsulenthonorarer	5 246
Honorar til megler – Krogsveen AS	33 247
Forretningsførsel og regnskap	59 644
Ligningsoppgaver	6 161
Annen fremmed tjeneste	3 469
Sum eksterne tjenester	**119 755**

Andre kostnader

	2024
Leie container	2 365
Lisens og systemkostnader	8 840
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 500
Bank- og kortgebyrer	2 862
Gebyrer ved purring	192
Tap på fordringer	417
Sum andre kostnader	**22 306**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	90 530
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**90 530**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-2 748 207
Årsresultat	89 134
Saldo 31.12	**-2 659 073**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447
Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Lån 9820.78.87390	
Opprinnelig lånesum	3 509 034
Nedbetalt i år	102 744
Restsaldo per 31.12.	**2 923 502**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 7,24%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 2 923 502 til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 309 948,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.

Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter- og avdrag.

Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: 3cd3d82f-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 26.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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.

Document ID: 3cd3d801-6314-44b0-a4f9-56074cd96447

Penneo Dokumentnøkkel: 2LZFT-CL7LR-DK1QT-4R3B5-6BGA0-LHU03

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2LZFT-CL7LR-DX1QT-4R38S-6BGA0-LHU03

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 10:13:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2LZFT-CL7LR-DX1QT-4R38S-6BGA0-LHU03

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

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

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

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

Budsjett 2025

Styret endrer budsjettposter ved å legge inn ny totalsum i den grønne kolonnen (kolonne H). Benytt kommentarfeltet for å beskrive endringer i budsjettet.

ecit | NORIAN

Utarbeidet for: 560 - Sameiet Bygdøy Alle 26
Utarbeidet av: Ørjan
Utarbeidet dato: 10.01.2025

Kontonavn	Budsjett 2024	Resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025	Kommentarer fra forvalter	Kommentarer fra styret
Fakturerte felleskostnader	863 669	806 208	826 410		826 410	5 % økning i fra 01.07.2025	
Renter IN OBOS 9820.78.87390	221 936	226 094	218 961		218 961		
Avdrag IN OBOS 9820.78.87390	95 992	102 744	102 135		102 135		
Sum driftsinntekter	**1 181 597**	**1 135 046**	**1 147 506**	-	**1 147 506**		
Sum inntekter	**1 181 597**	**1 135 046**	**1 147 506**	-	**1 147 506**		
Styrehonorar	55 000	55 000	55 000		55 000	Beløpet styret fornslår til årsmøte/GF	
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755		7 755	14,1 % av lønnskostnader. Beregnes automatisk	
Sum lønn og andre personalkostnader	**62 755**	**62 755**	**62 755**	-	**62 755**		
Vaktmestertjeneste	39 500	42 120	43 900		43 900		
Vaktmester tillegg	6 500	-	-		-		
Vaktmestertjeneste	**46 000**	**42 120**	**43 900**		**43 900**		
Renhold	60 500	61 798	62 600		62 600		
Renhold	**60 500**	**61 798**	**62 600**		**62 600**		
Kabel-TV/Bredbånd	110 600	78 301	46 388		46 388		
Kabel-TV/Bredbånd	**110 600**	**78 301**	**46 388**	-	**46 388**		
Kommunale avgifter	273 900	280 252	301 000		301 000		
Kommunale avgifter	**273 900**	**280 252**	**301 000**	-	**301 000**		
Strøm og nettleie	32 900	24 893	25 900		25 900		
Strøm og nettleie	**32 900**	**24 893**	**25 900**	-	**25 900**		
Andre driftskostnader eiendom	1 700	12 468	13 000		13 000	Diverse løpende kostnader boligselskaper har.	
Andre driftskostnader	**1 700**	**12 468**	**13 000**	-	**13 000**		
Leie containere	6 300	2 365	5 000		5 000		
Rep. og vedlikehold bygninger	30 000	25 934	30 000		30 000	Standard løpende drift og vedlikehold	
Rep. og vedlikehold utearealer	3 000	-	-		-		
Egenandel forsikring	-	10 000	-		-		
Reparasjon og vedlikehold	**39 300**	**38 299**	**35 000**	-	**35 000**		
Honorar revisjon	10 000	11 808	12 300		12 300		
Andre konsulenthonorarer	3 000	38 673	5 500		5 500		
Forretningsførsel og regnskap	59 700	59 644	62 100		62 100		
Lignings oppgaver		6 162	6 500		6 500		
Annen fremmed tjeneste	2 000	1 469	3 700		3 700	Lovpålagt kontroll og rapportering	
Eksterne tjenester	**74 700**	**119 755**	**90 100**	-	**90 100**		
Forsikringspremie	77 300	85 228	96 000		96 000		
Forsikringer	**77 300**	**85 228**	**96 000**	-	**96 000**		
Kurs	1 000						
Liserns og systemkostnader	8 825	8 840	6 895		6 895		
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 100	2 130	2 300		2 300		
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	5 000	5 500	5 000		5 000	Fast møtekostnad, årlig møte	
Bank- og kortgebyrer	2 900	2 862	3 000		3 000		
Gebyrer ved purring	-	192	-		-		
Annen kostnad		417					
Andre kostnader	**19 825**	**19 941**	**17 195**	-	**17 195**		
Sum Driftskostnader	**799 480**	**827 811**	**793 838**	-	**793 838**		
Sum Driftsresultat	**382 117**	**307 235**	**353 668**	-	**353 668**		
Annen finansinntekt		7 993				Utbytter og lignende budsjetteres ikke.	
Sum finansinntekter	-	**7 993**	-	-	-		
Rentekostnader lån 1	221 936	226 094	218 961		218 961	Rentekostnaden er hentet fra nedbetalingsplan til långiver	
Sum finanskostnader	**221 936**	**226 094**	**218 961**	-	**218 961**		
Netto finansposter	**-221 936**	**-218 101**	**-218 961**	-	**-218 961**		
Resultat	**160 181**	**89 134**	**134 707**	-	**134 707**		
Avdrag på lån	95 992	102 744	102 135		102 135	Avdrag er hentet fra nedbetalingsplan til långiver*	
Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*	**64 189**	**-13 610**	**32 572**	-	**32 572**		

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 26.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2LZFT-CL7LR-DX1QT-4R38S-6BGA0-LHU03

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2LZFT-CL7LR-DX1QT-4R38S-6BGA0-LHU03

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 10:13:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2LZFT-CL7LR-DX1QT-4R3B5-6BGA0-LHU03

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 26
(org.nr. 975 893 502)

Vedtatt på årsmøte 15. juni 2022
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 26.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 27 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4)Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5)Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1)Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3)Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4)Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5)Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6)Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7)Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1)Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2)Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like s å langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, uteareale r, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1)Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2)Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3)Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1)Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2)Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3)Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1)De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2)Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protoko llen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksj onseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLE 2b

Vedtatt i sameiermøte 22.4.86

Sameiet Bygdøy alle 2b består av 19 seksjoner med tilhørende lofts- og kjellerboder samt fellesarealer.

Følgende regler er vedtatt i henhold til vedtektenes pgf. 4.

1.0 BRUK AV SEKSJONEN.

1.1 Ro og orden.

Sameierne har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården og leilighetene. Uregelmessigheter må meldes skriftlig til sameiets styre.
Arbeider som medfører støy bør foregå i den ordinære arbeidstid.
Sameierne plikter å gjøre alle som bor i leiligheten over et lengre tidsrom, herunder også leieboere, kjent med gårdens husorden.
Skade forvoldt ved flytting eller på annen måte må erstattes.

1.2 Musikk og Radio/fjernsyn.

Musikkutøving og bruk av musikkanlegg må skje hensynsfullt. Åpne vinduer bør unngås, særlig ut mot gården.
Musikk tillates som regel ikke etter kl. 23.00, fredag og lørdag kl 24.00.
Musikkøvelser er begrenset til 2 timer pr. dag og ikke etter kl. 20 .
Musikkundervisning må ikke skje uten etter skriftlig samtykke fra styret.

1.3 Bad og W.C.

Bad og W.C skal brukes hensynsfullt.
Sluket i badet må renses jevnlig så en ikke risikerer oversvømmelse og vannskade.

1.4 Varme .
Leiligheten skal vinterstid være oppvarmet. Ved lengre fravær må ikke enkelte radiatorer forlates helt avstengt da disse kan fryse.

1.5 Oppvask- og vaskemaskin.
Maskinene må brukes med omtanke - for å hindre vannskade.
Tilførsels- og utløpslanger må jevnlig kontrolleres.
Leiligheten må ikke forlates så lenge maskinen(e) er igang.
Maskinene må ikke brukes etter kl. 23.00.

1.6 Husdyr.
Det er ikke anledning til å holde husdyr i eiendommen, uten etter skriftelig tillatelse fra styret.

2.0 LOFT OG KJELLER

2.1 Boder
Det skal til enhver tid herske orden i kjellere og på loft.
Sameierne skal kun benytte egne boder når gjenstander hensettes i kjeller eller loft.

2.2 Fellesrom

Fellesrom skal kun benyttes til det bruk de er innredet for, f.eks. tørking eller vask av tøy m.m.
For bruk av vaskeri gjelder egen instruks oppslått i vaskeriet.

2.3 Sykler

Sykler skal kun hensettes i sykkelrom i kjeller oppg. 2.

3.0 TRAPPEOPPGANGER/KORRIDORER.

3.1 Rengjøring/ orden.

Rengjøring av trapper og korridorer sørger sameiet for.
Avfall fra flytting eller annen transport må straks fjernes.
Barnevogner, ski, kjelker, kasser, møbler, fottøy o.l. må ikke settes i oppganger eller korridorer.
Banking og børsting av tepper eller tøy er forbudt i oppganger og korridorer.

3.2 Utgangsdører

Alle utgangsdører, mot gate og gård skal til enhver tid være LAST!

4.0 GARDSPLASS.

4.1 Tørking av tøy o.l.

Tørking av tøy er bare tillatt på hverdager.
Risting, banking og børsting av tepper, matter, sengklær eller gangtøy på gårdsplassen er bare tillatt hverdager til kl. 19.00 dersom det ikke henger tøy til tørk.
Uvedkommende ting må ikke bli stående på gårdsplassen.

4.2 Søppel.
Søppel skal innpakkes og legges i søppelsekkene som bare er bestemt for vanlig husavfall. Tre- og pappesker må kuttes opp før de legges i søppelsekkene. Reholdsverkets folk er ikke pliktig til å ta med seg annet enn det som får plass i sekkene.

5.0 BALKONGER.

5.1 Bruk/ utstyr.

Det er forbudt å foreta risting, banking av tepper m.v. på balkonger og ut av vinduer.
Tørking av tøy på balkongene er ikke tillatt på helligdager.
Blomsterkasser, balkongskjermer og markiser må godkjennes av selskapets styre.
Vanning av blomsterkassene må skje hensynsfullt.

6.0 VEDLIKEHOLD.

6.1 Fasade, tak

Utvendig maling og vedlikehold av fasade og tak påligger sameiet. Dessuten hovedvedlikehold av balkonger og vinduer utvendig.

6.2 Innen seksjonen.

Sameierne er ansvarlig for alt vedlikehold innenfor egen seksjon - og seksjonen skal fremstå i godt vedlikeholdt stand til enhver tid. Vedlikeholdsplikten omfatter såvel elektrisk- som sanitær- og varmeutstyr som vinduer og utstyr forøvrig som ikke er fellesanlegg.

6.3 Balkonger

Balkongen skal løpende vedlikeholdes av seksjonseieren, heri inkludert rekkverk. Sluk må holdes åpne. Sne må fjernes fra balkongen etter snefall.

6.4 Vinduer, balkongdører.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde sine vinduer og balkongdører innvendig vedlike, samt utvendig mellom hvert hovedvedlikehold. Ved utskifting skal utseendet ikke forandres.

6.5 Skilting.
Skilt på inngangsdør til leilighet skal plasseres overensstemmende med skilt til de øvrige leilighetene i oppgangen. Skilt på postkasseanlegg skal være i hvit plast med sorte bokstaver. Tape og merkelapper må ikke benyttes.
Utvendig skilt skal være overensstemmende med de øvrige skilt.

6.6 Hageanlegg.

Vedlikehold av hageanlegg påligger sameiet.
Hageanlegget er reservert for sameierne.

7.0 ENDRINGER AV SEKSJONEN.

7.1 Bygningsmessige forandringer.

Bygningsmessige forandringer av seksjonen såvel innvendig som utvendig, skal på forhånd godkjennes av styret og om nødvendig byggeanmeldes.

7.2 Bruksendring av rom

Bruksendring av rom som kan få virkning for nabo (vann, støy, lukt ol.) skal på forhånd forelegges styret til godkjennelse.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0348/25
Vår referanse: 3758883/26463182
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 113

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1204904	200	12.3.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	27	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

08.03.2024 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614737981
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
240786	SVIGGUM INGVAR PEDER S	H0202	Bygdøy allé 26B, 0265 OSLO
993086495	BRÆNNE EIGEDOM AS		Vollen 7, 6120 FOLKESTAD
110793	NESS CAMILLA EINAN	H0401	Bygdøy allé 26B, 0265 OSLO
220492	BEHNCKE PETER TOBIAS	H0401	Bygdøy allé 26B, 0265 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	27

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1204904 Tinglyst: 12.03.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1
16.02.2024 15:54

08.02.2024 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
		Nasibeh Hoseini 41878914

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Eiendomsmegler Krogsveen AS	950 007 613	975 893 502	32807905
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Nedre Storgate 16	3015	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	27	

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

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
8	240786[redacted]	Ingvar Peder Sehaim Sviggum	1/1
13	110793[redacted]	Camilla Einan Ness	19/50
	220492[redacted]	Peter Tobias Behncke	31/50
17	993 086 495	Brænne Eigedom AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
8	B	65	B
13	B	102	B
17	B	51	B
		Nevner = 1356	

Dato	Innsenderens underskrift
07.09.23	Ole Peder Aannestad / Dennis Bogen Ole Peder Aannestad Dennis Bogen

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Deler av fellesareal i kjeller overføres til seksjoner 8, 13 og 17 som tilleggsdel i bya
sameiebrøken endres ikke. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
07.09.23	Ole Peder Hannestad / Dina Bogen

*Endret etter avtale med søker (Jorun Weierud) 30.01.2023/NASH

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
8	Oslo, 07.09.23		Ingvar Peder Seheim Sviggum
13	Oslo, 07.09.23		Camilla Einan Ness
13	Oslo, 07.09.23		Peter Tobias Behncke
17	Oslo, 07.09.23		Martin Ola Brænne

Dato	Innsenderens underskrift
07.09.23	Ole Peder Hannestad / Dina Bogen

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 07.09.23	Ole Peder Aannestad	Ole-Peder Aannestad
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 07.09.23	Dennis Bogen	Dennis Bogen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

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

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	27		8, 13, 17

Dato	Underskrift	Stempel
15/2-24	[signature]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
07.09.23	Ole Peder Aannestad / Dennis Bogen

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1204904/200
Uthentet 2025-05-21 12:40

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0348/25
Vår referanse: 3758882/26463177
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 115

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
510291	105	27.9.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	27	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
27.SEP.83 010291

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gnr.2 1 2 Bnr.27

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 27	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Bygdøy Allé 28 A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Rett grunnbok. Gnr. Snr.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1 356	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	76	21		
2	B	50	22		
3	B	51	23		
4	B	65	24		
5	B	76	24		
6	B	50	26		
7	B	51	27		
8	B	65	28		
9	B	76	29		
10	B	102	30		
11	B	65	31		
12	B	76	32		
13	B	102	33		
14	B	65	34		
15	B	76	35		
16	B	50	36		
17	B	51	37		
18	B	65	38		
19	N	144	39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1 356	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

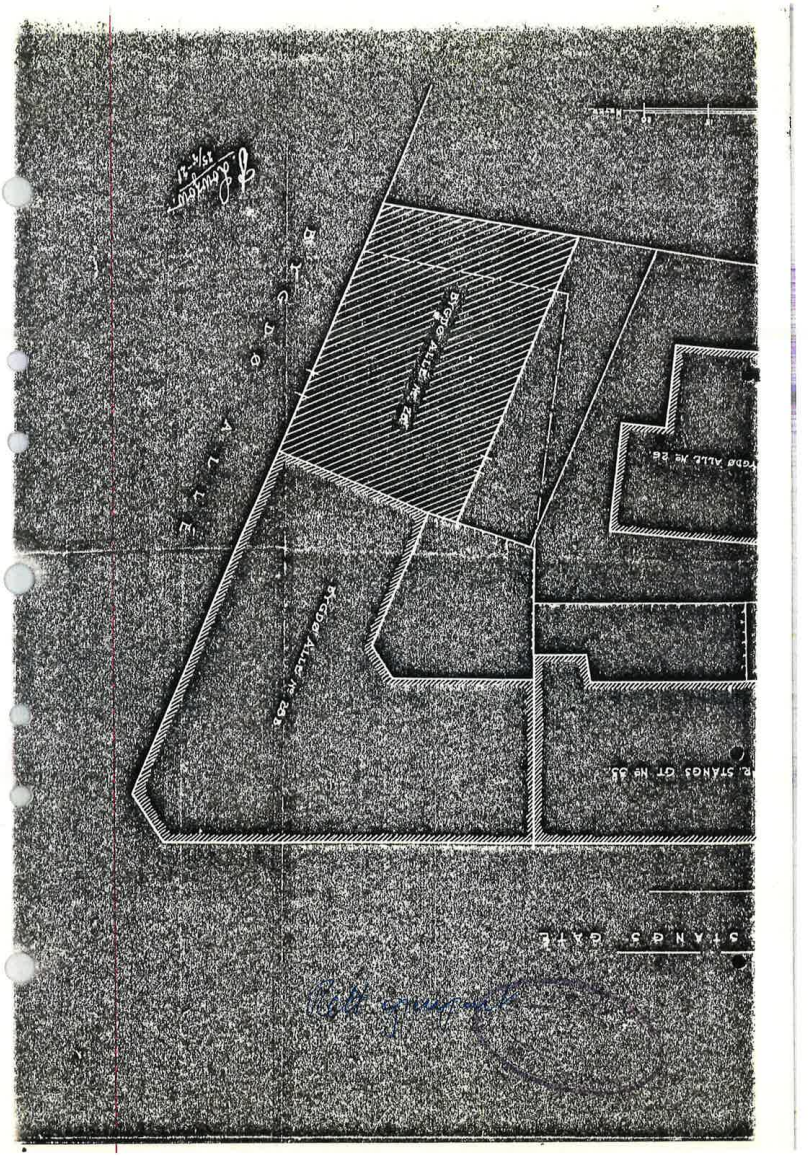
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22.09.83	BYGDØY ALLÉ 28 A/S
Sted: Oslo	Halvor Sundal (sign) Esther Smilsberg (sign)

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Øyvind Lund	Niels Juelsgate 12, OSLO 2,	56 21 80

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

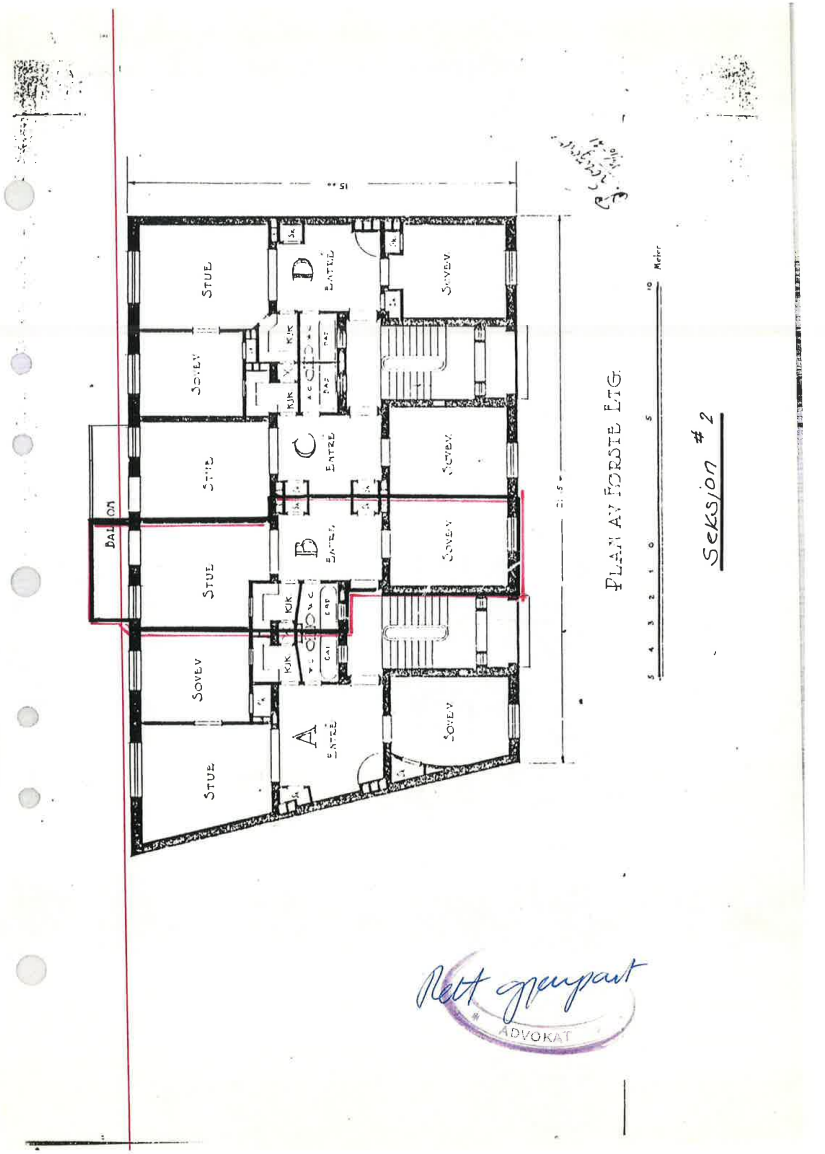


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



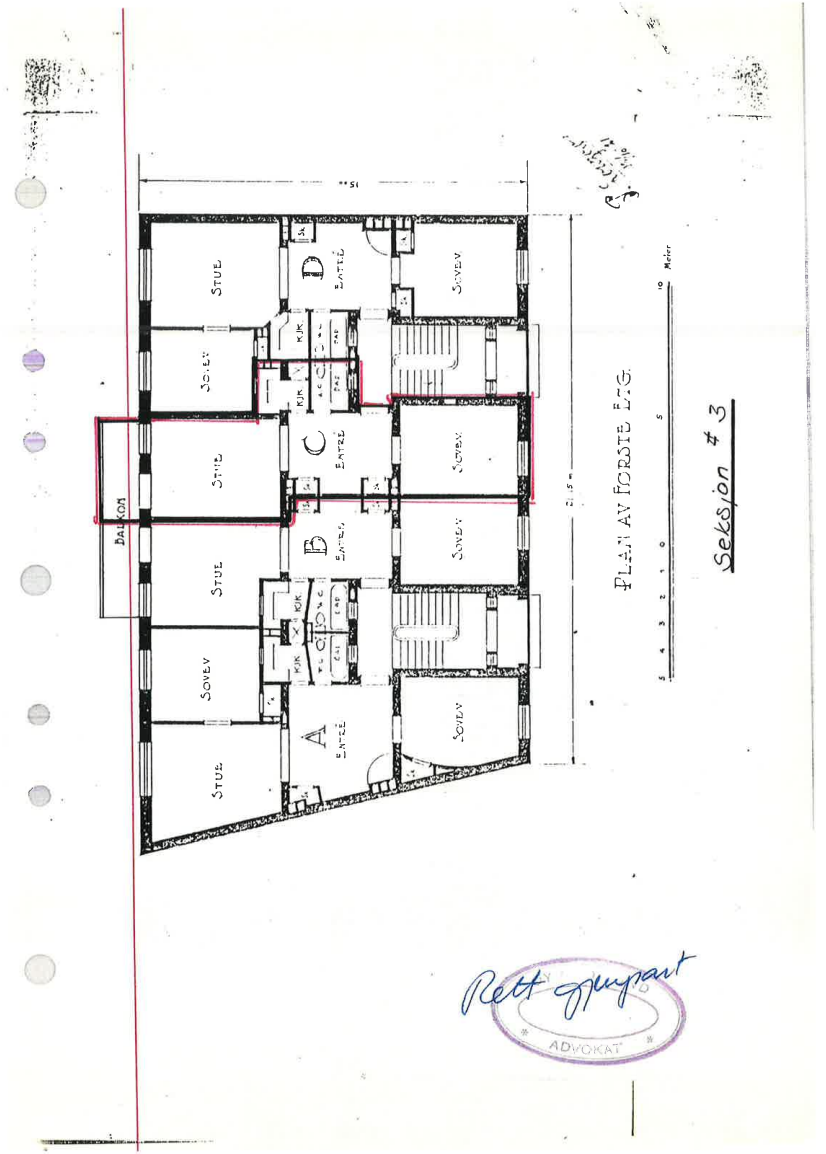
Rett gjengitt
ADVOKAT
ØYVIND LUND

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



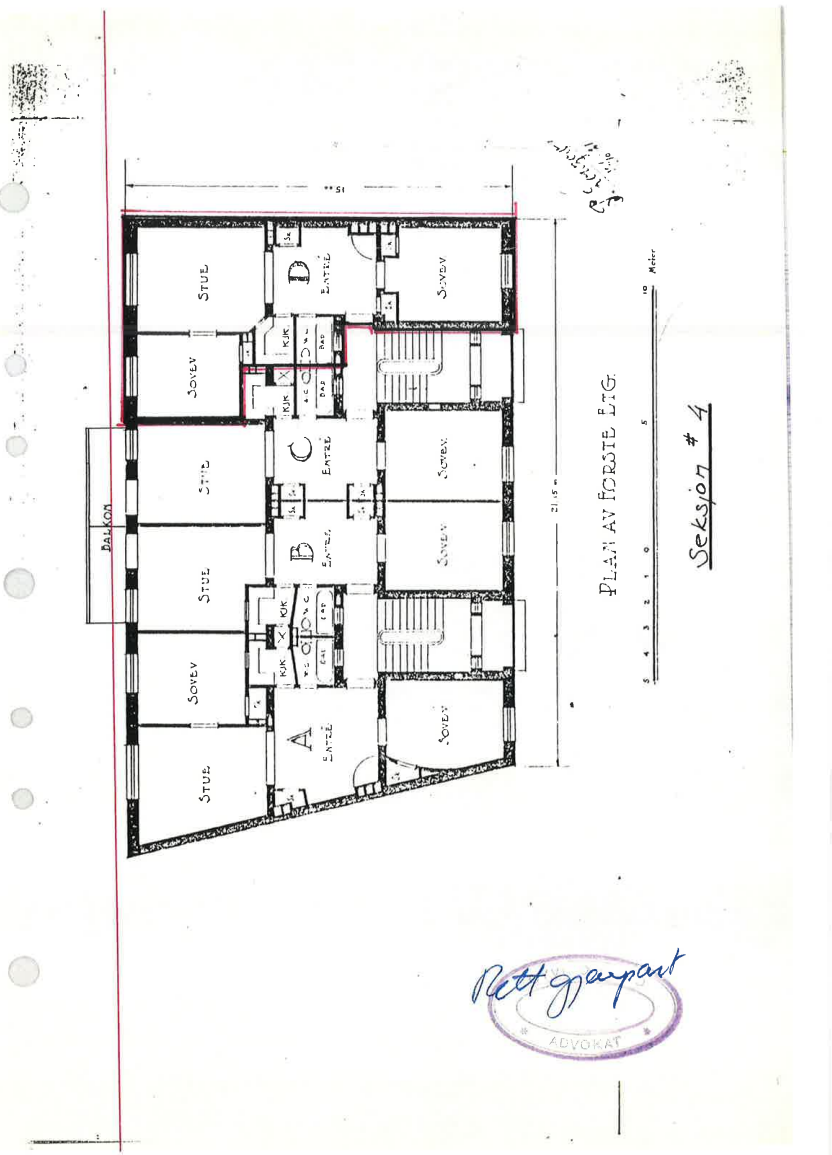
Rett gjengitt
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



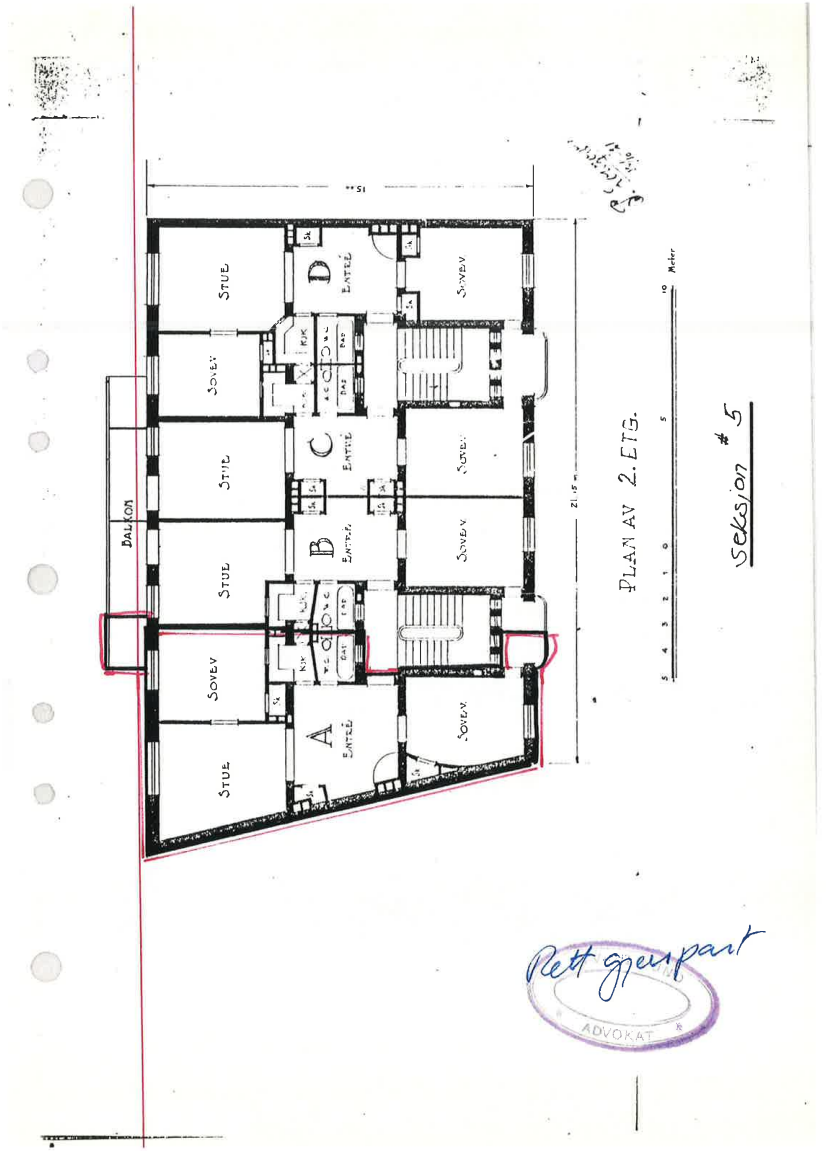
Rett gjengitt
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



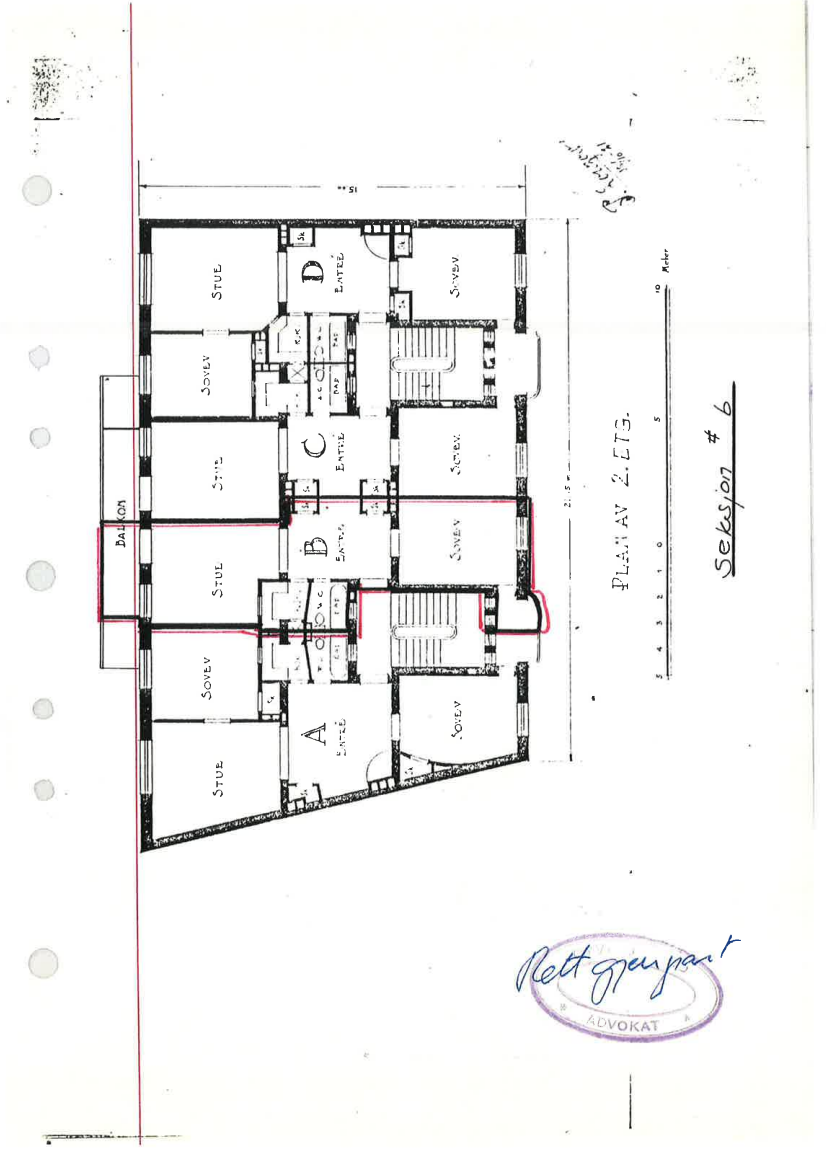
Rett gjengitt
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



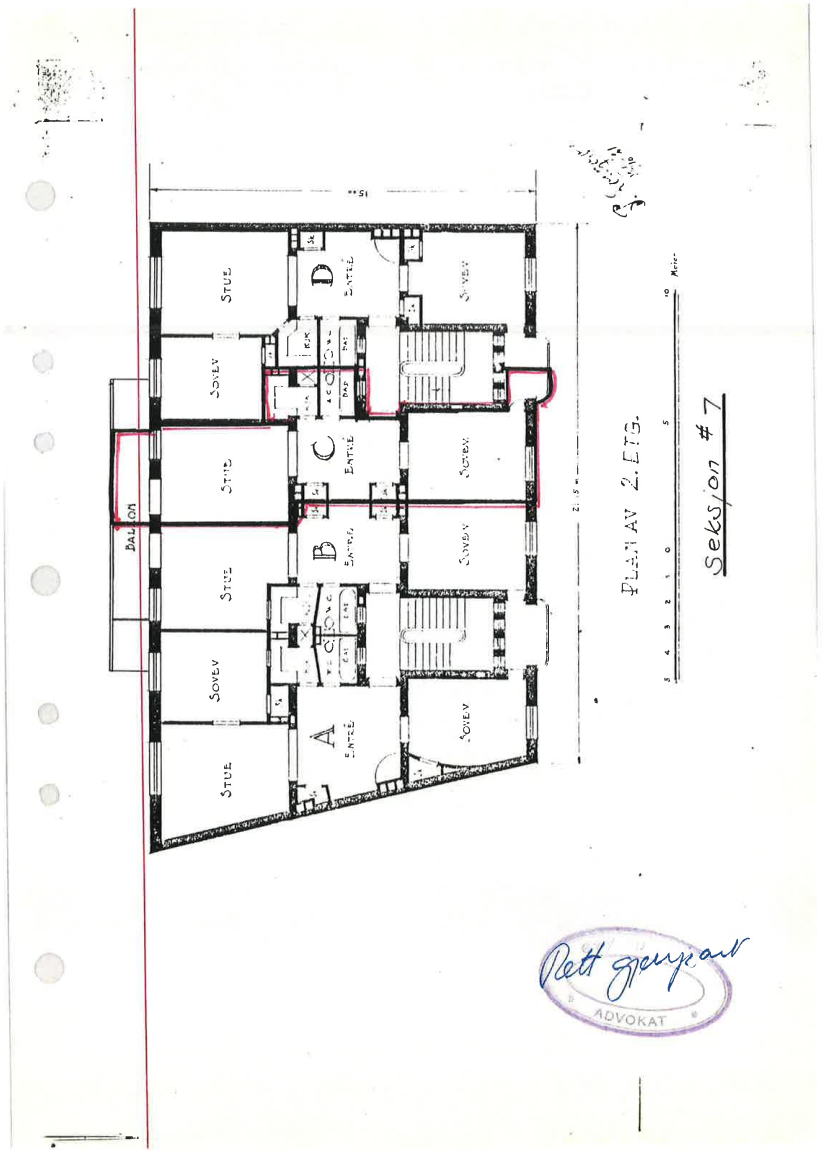
Rett gjenpart
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

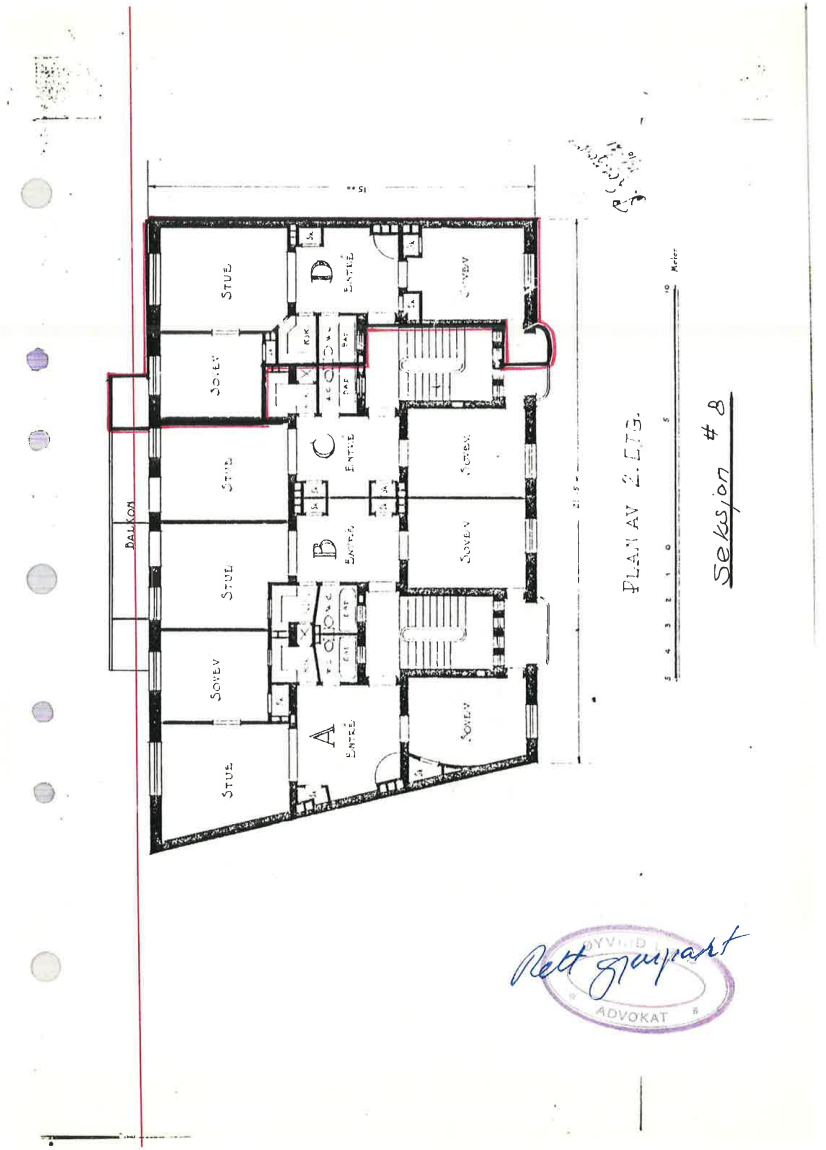


Rett gjenpart
ADVOKAT

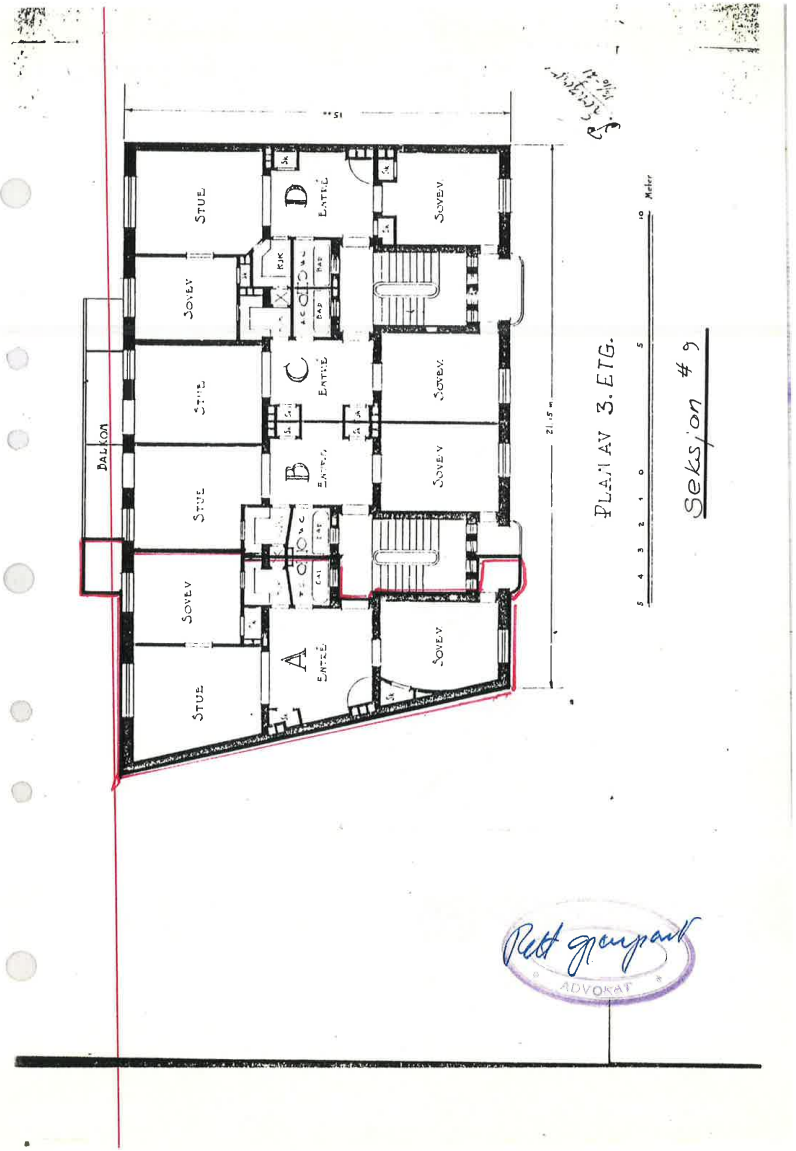
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



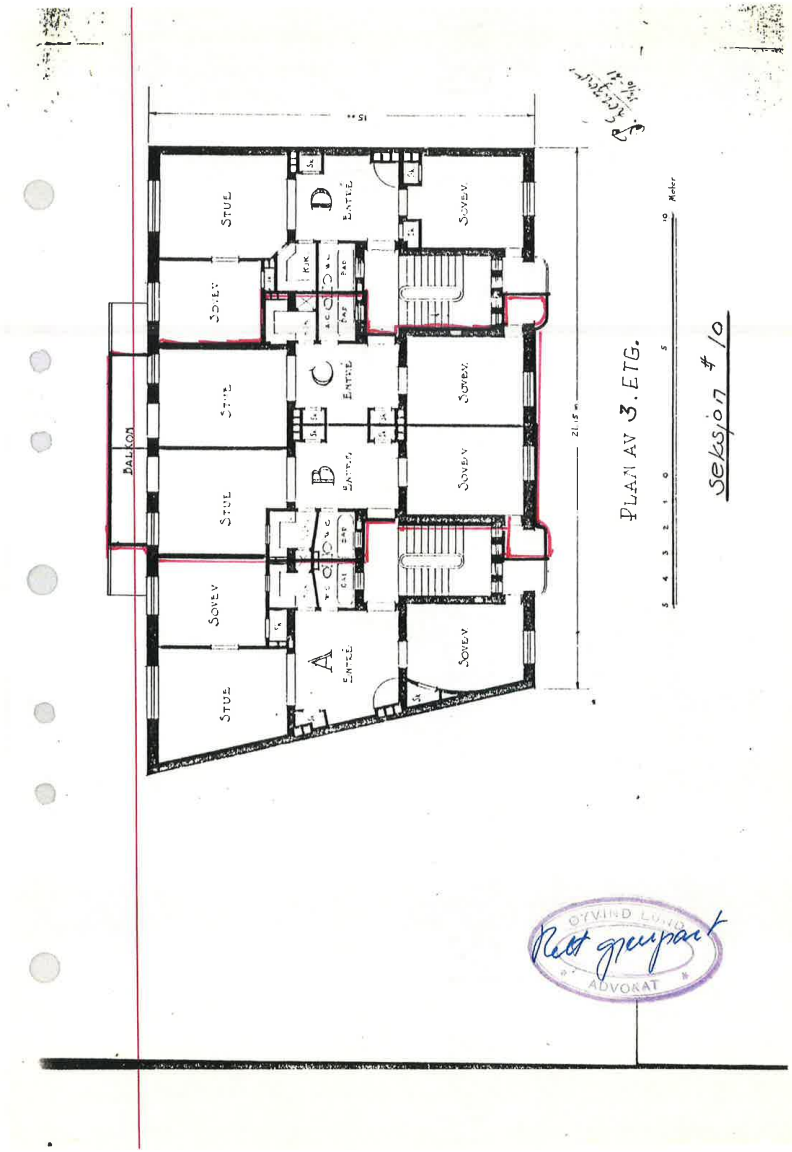
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



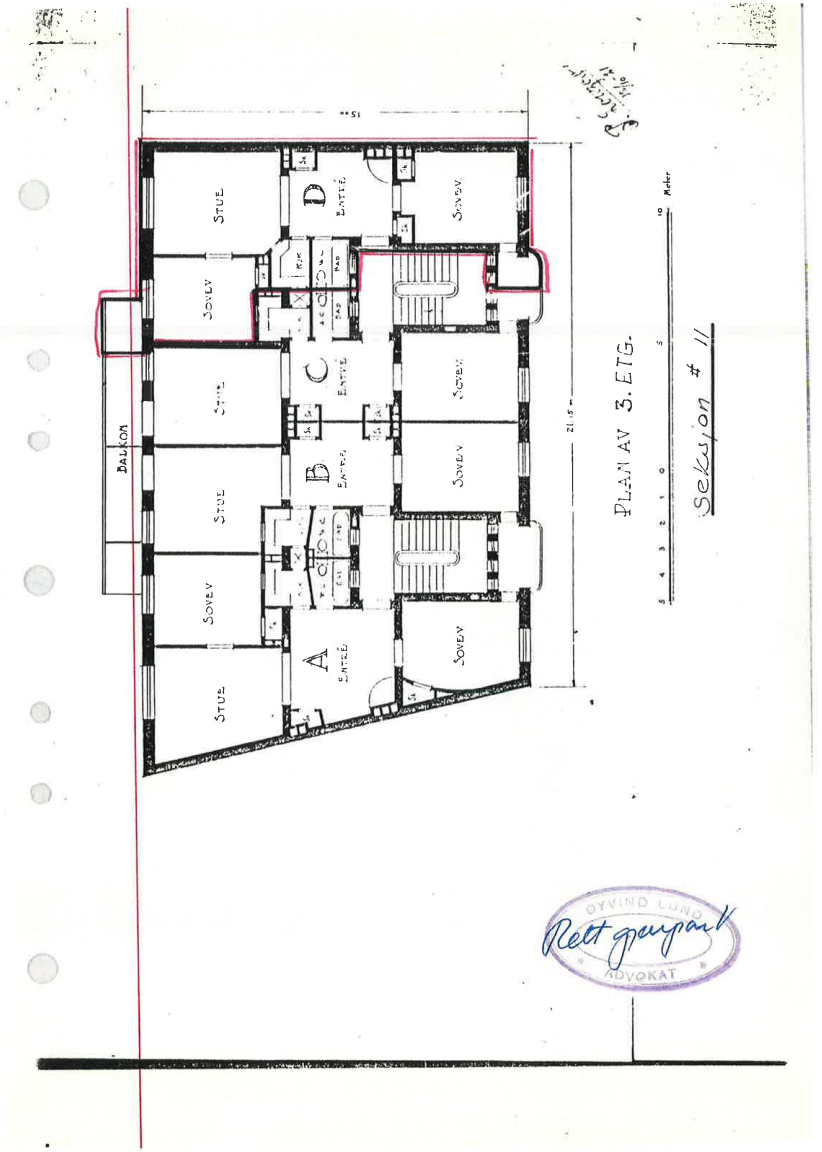
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

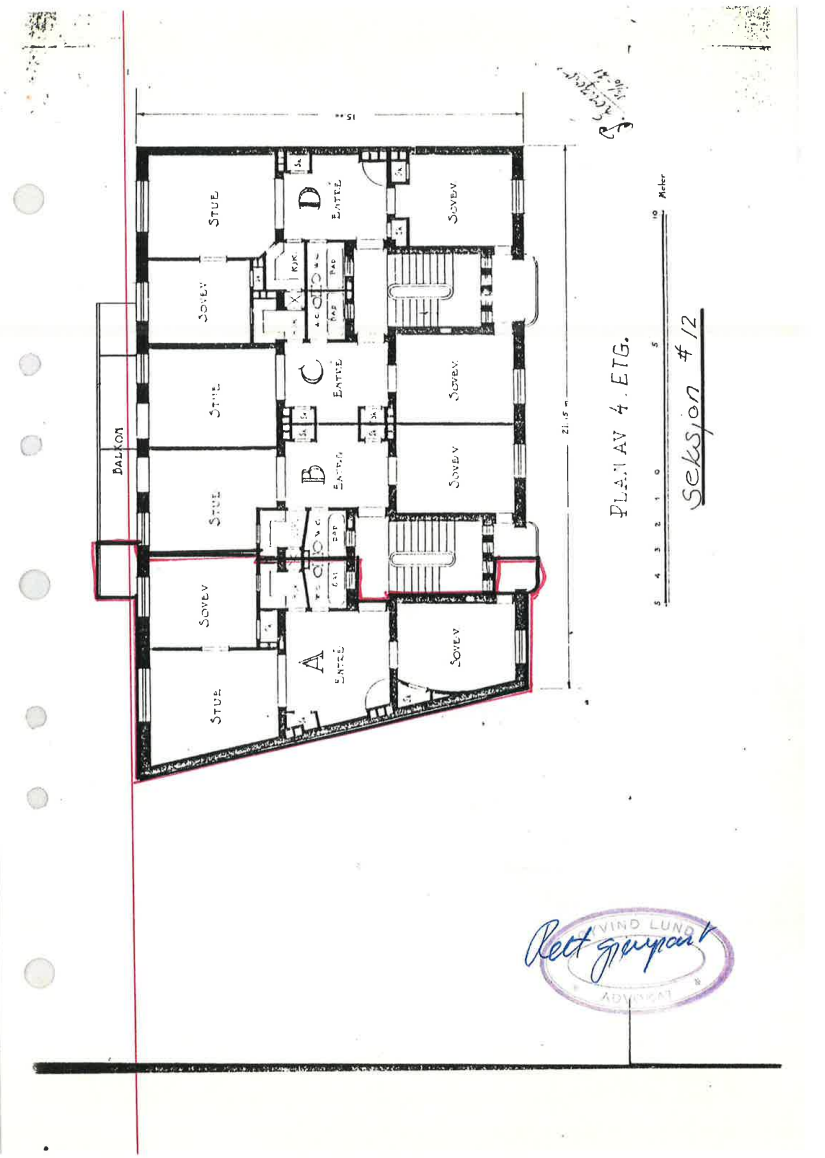


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



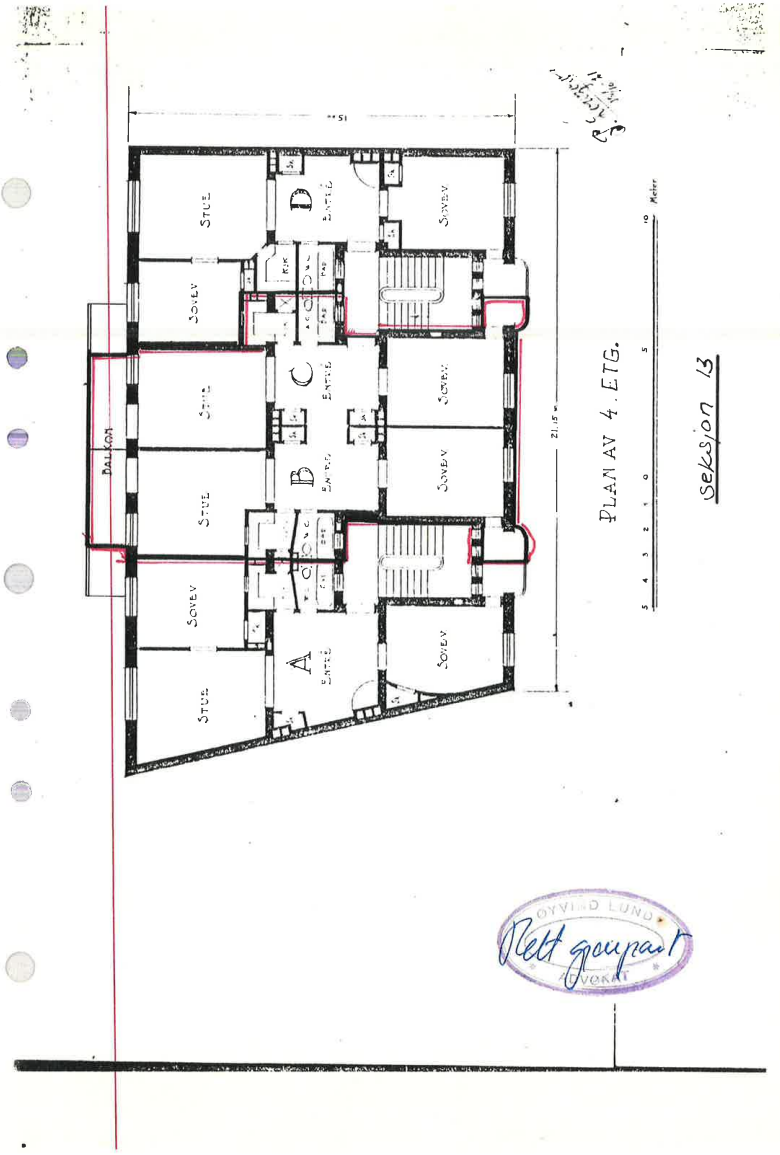
ØYVIND LUND
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

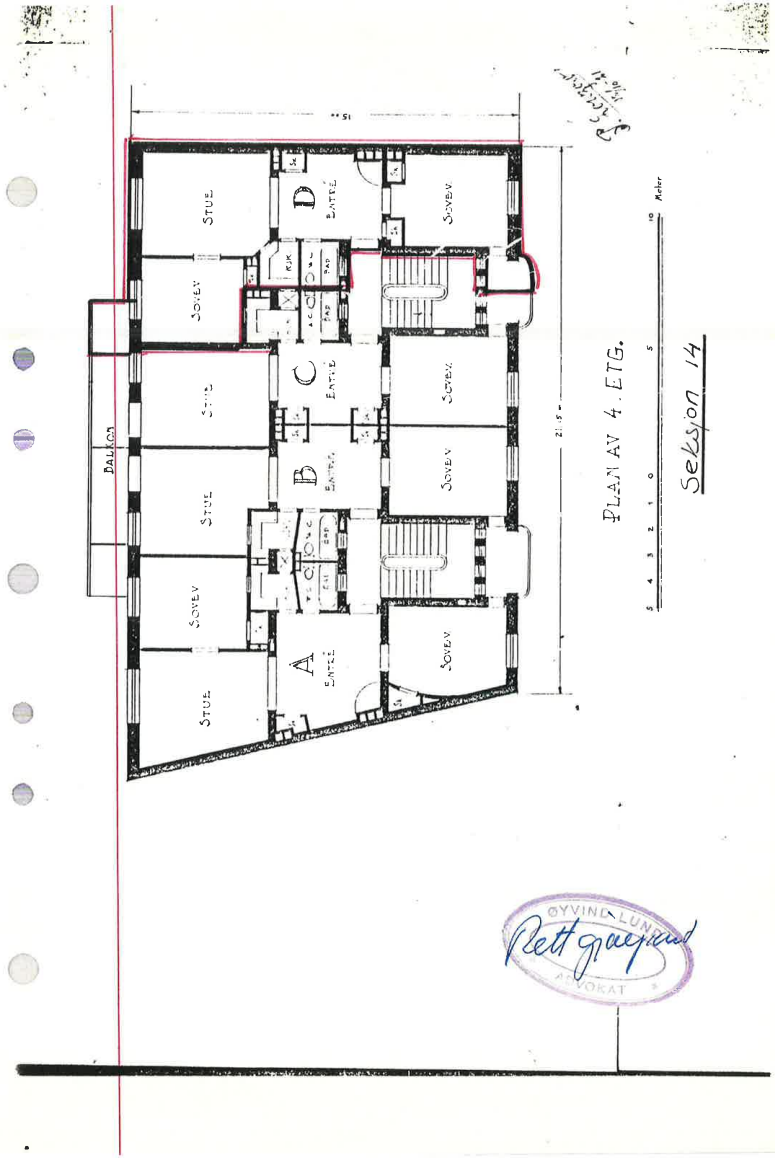


ØYVIND LUND
ADVOKAT

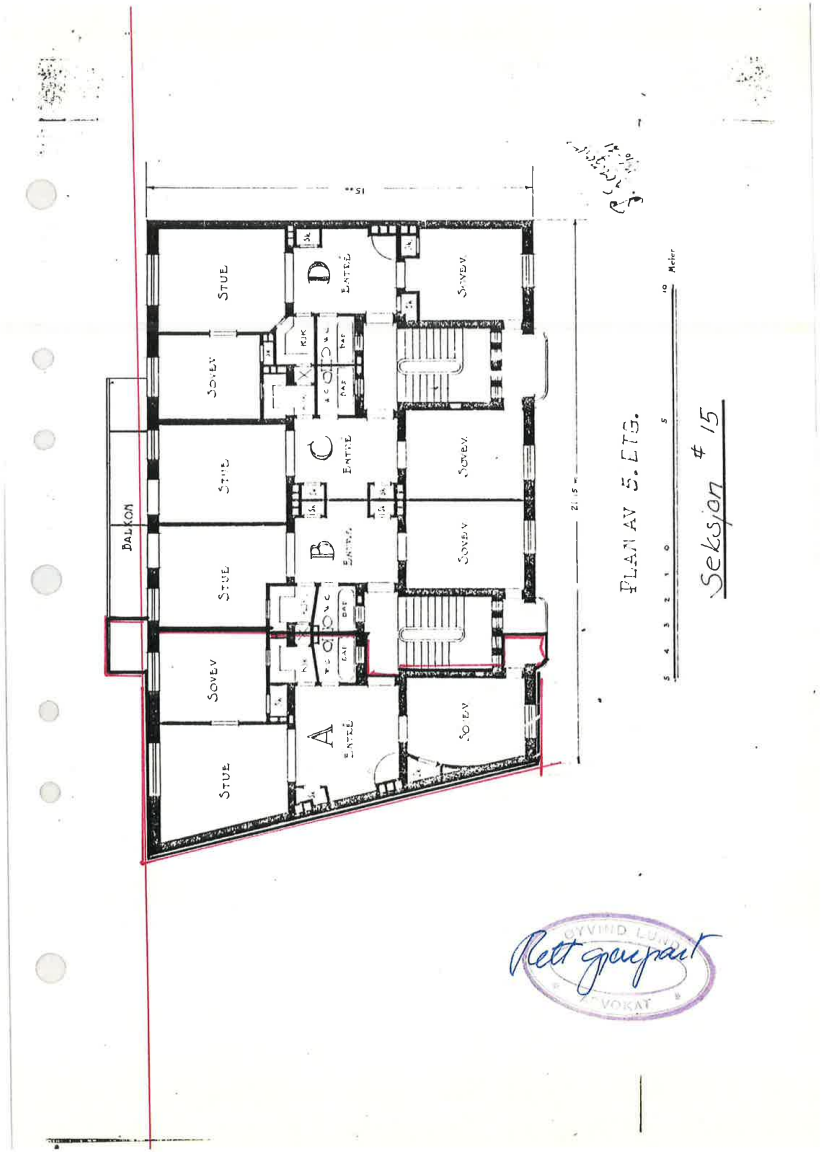
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

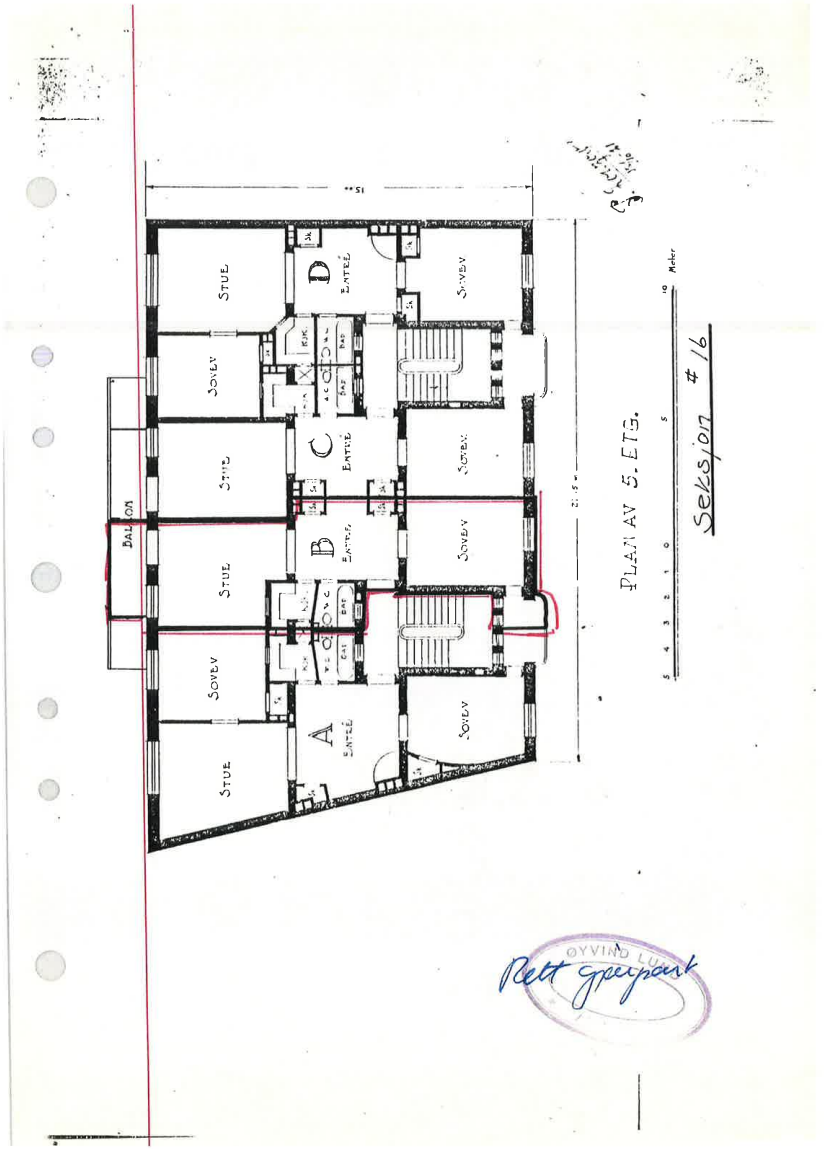


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



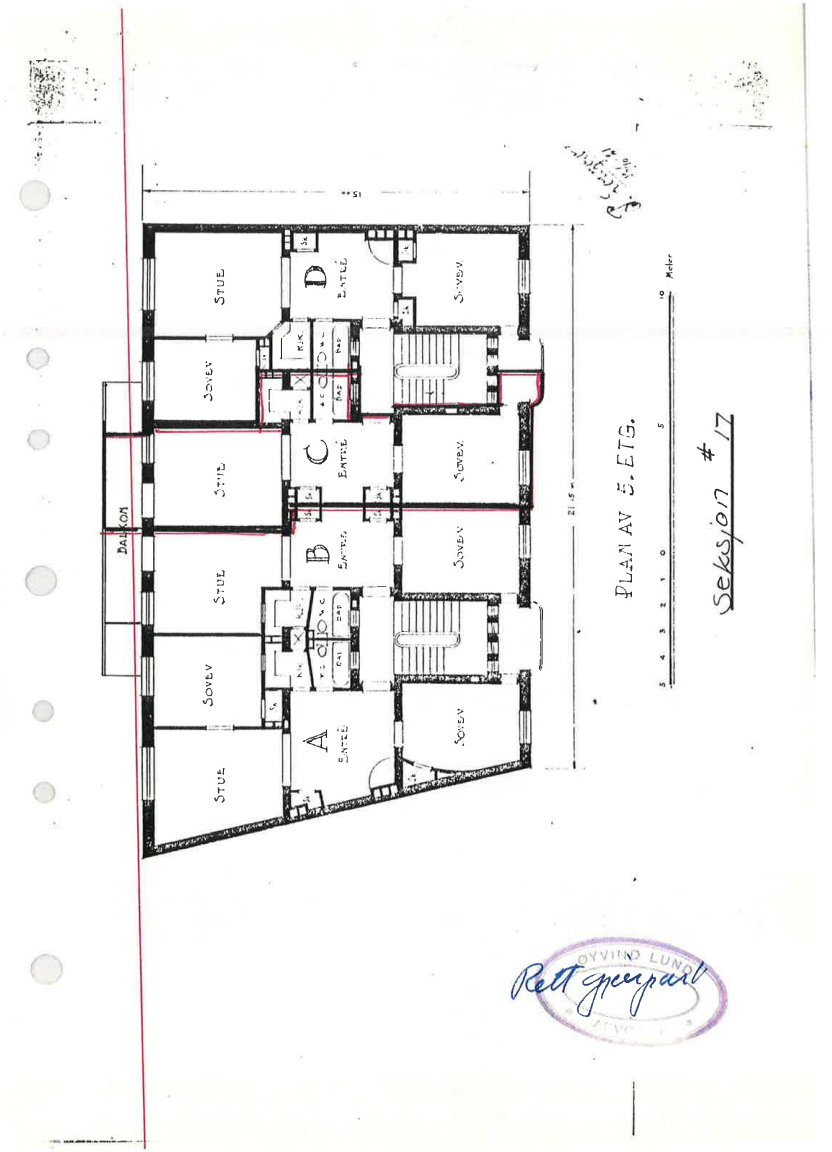
Rett gjengitt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42

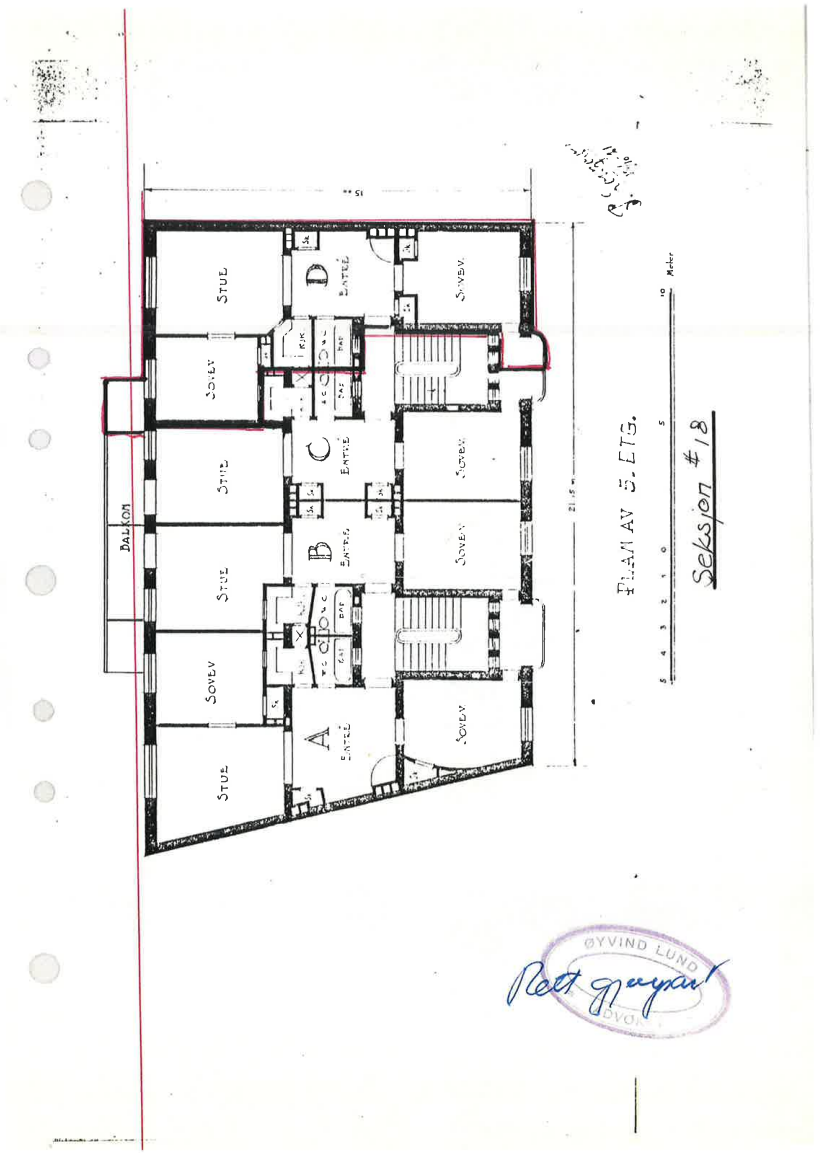


Rett gjengitt

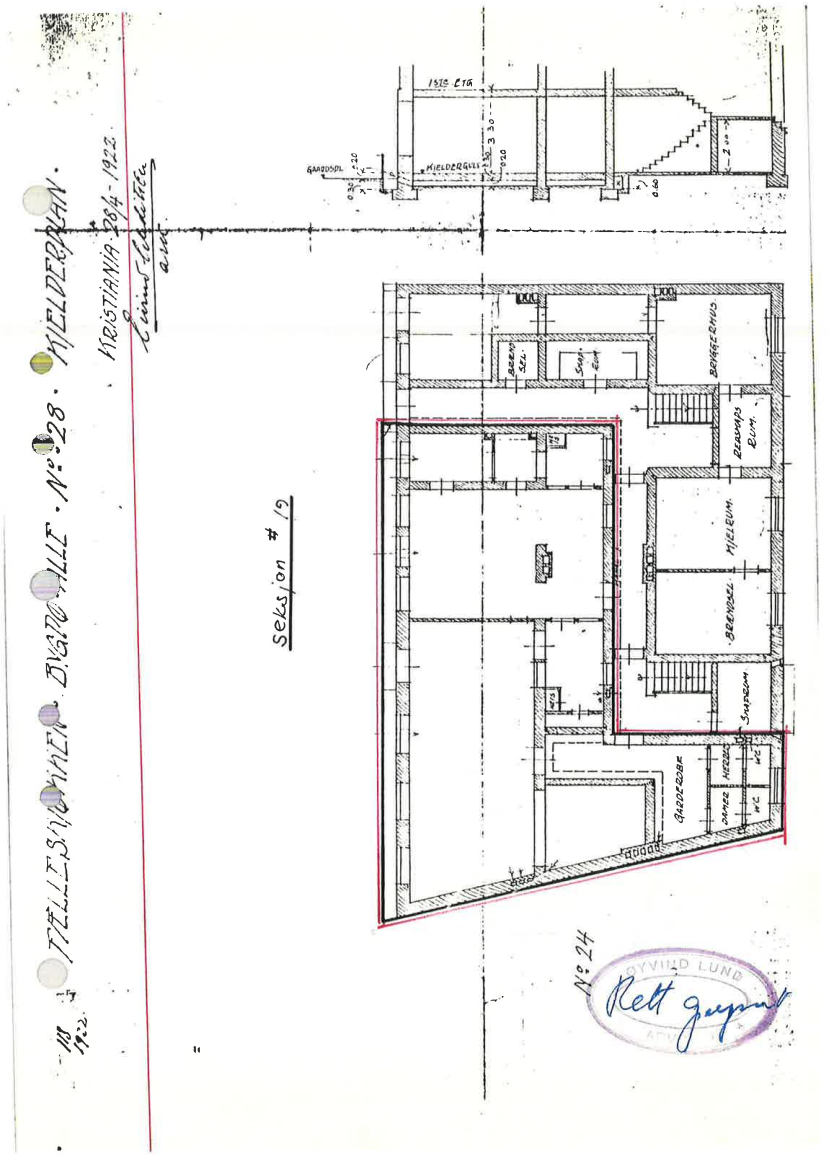
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



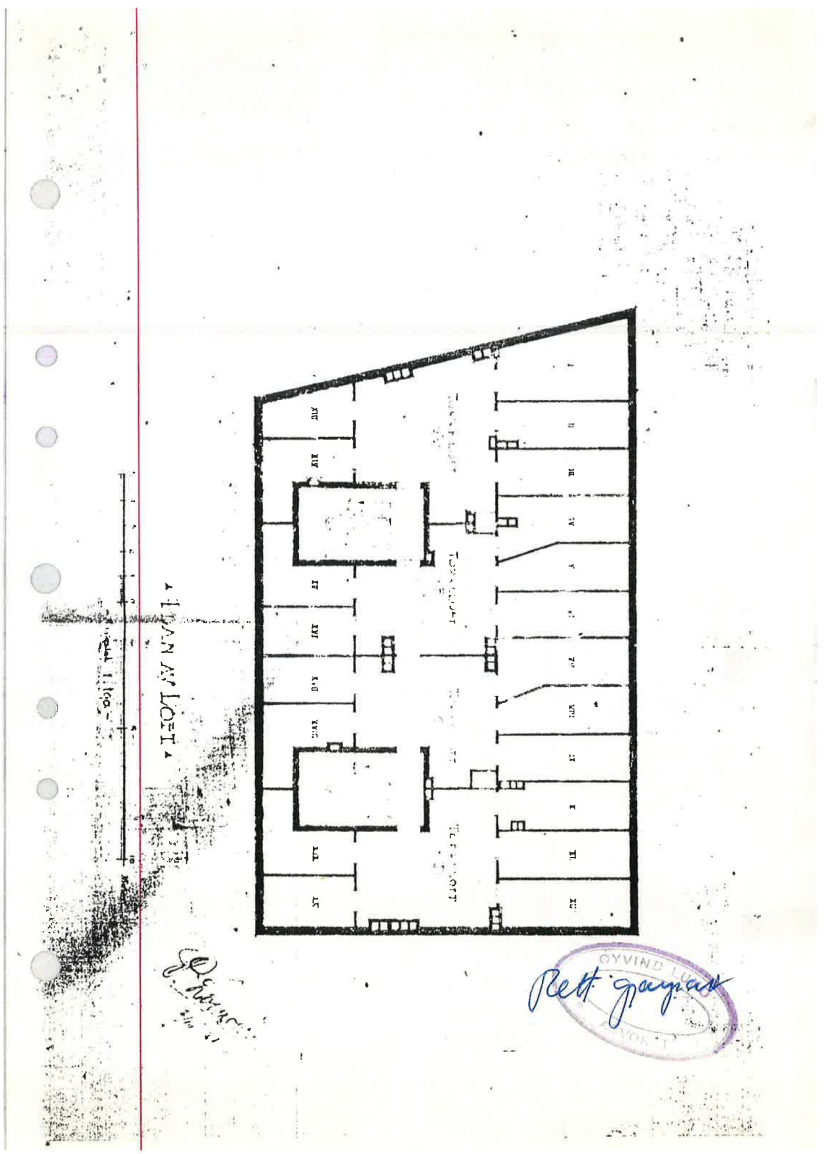
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/510291/105
Uthentet 2025-05-21 12:42



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ProPlan Prosjekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@online.no

Dato: 01032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701712-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 26 A-B	Eiendom:	212/27/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bygdøy allé 26, v/Luc Bodet	Adresse:	Bygdøy allé 26 A, 0265 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 26 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

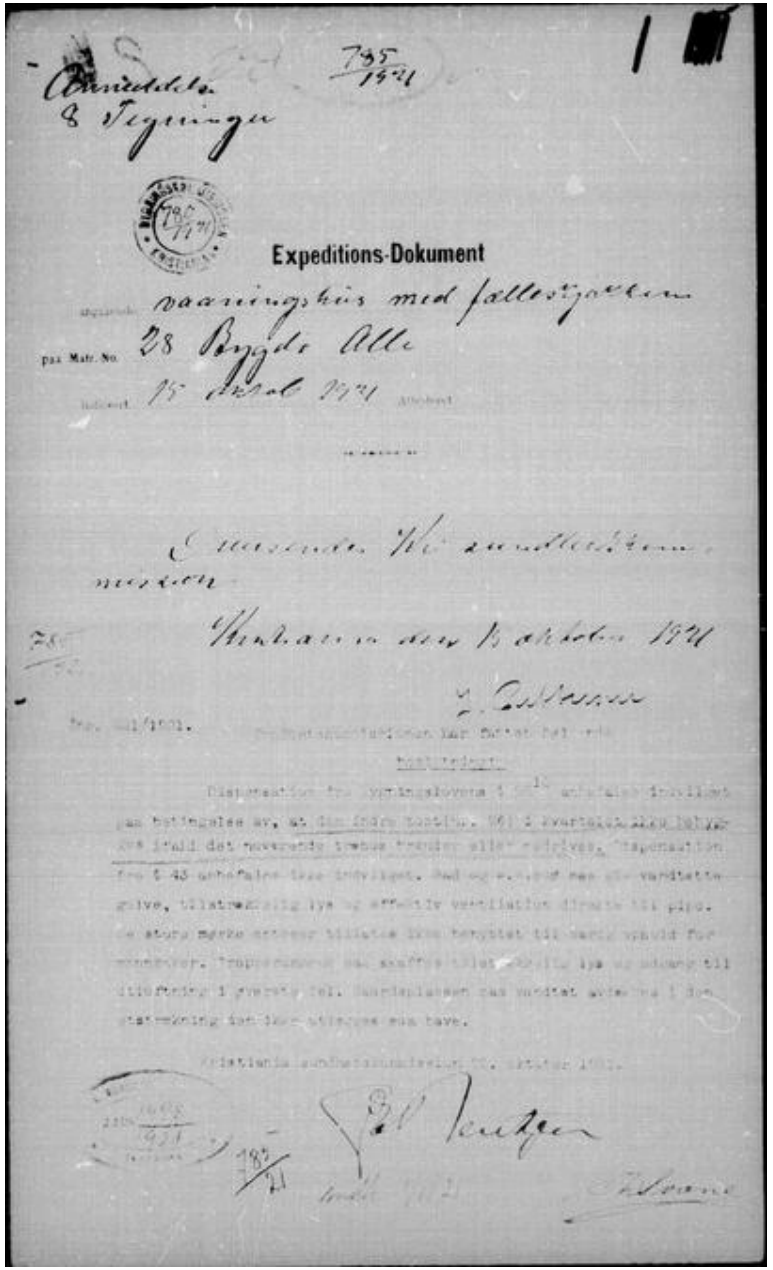
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Sameiet Bygdøy allé 26, v/Luc Bodet, Bygdøy allé 26 A, 0265 OSLO



Expeditions-Dokument

vaaningshus med fallestjæren

28 Byggdø Alle

15 Juni 1921

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0348/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 26B 0265 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 27, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no