NORDVIK

Bygdøy allé 27B

2 soverom | 83 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 27B, vendt mot Gabel

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Svært lekker og gjennomført designleilighet, omfattende pusset opp i 2024. Solrik balkong. Heis. Høy standard.

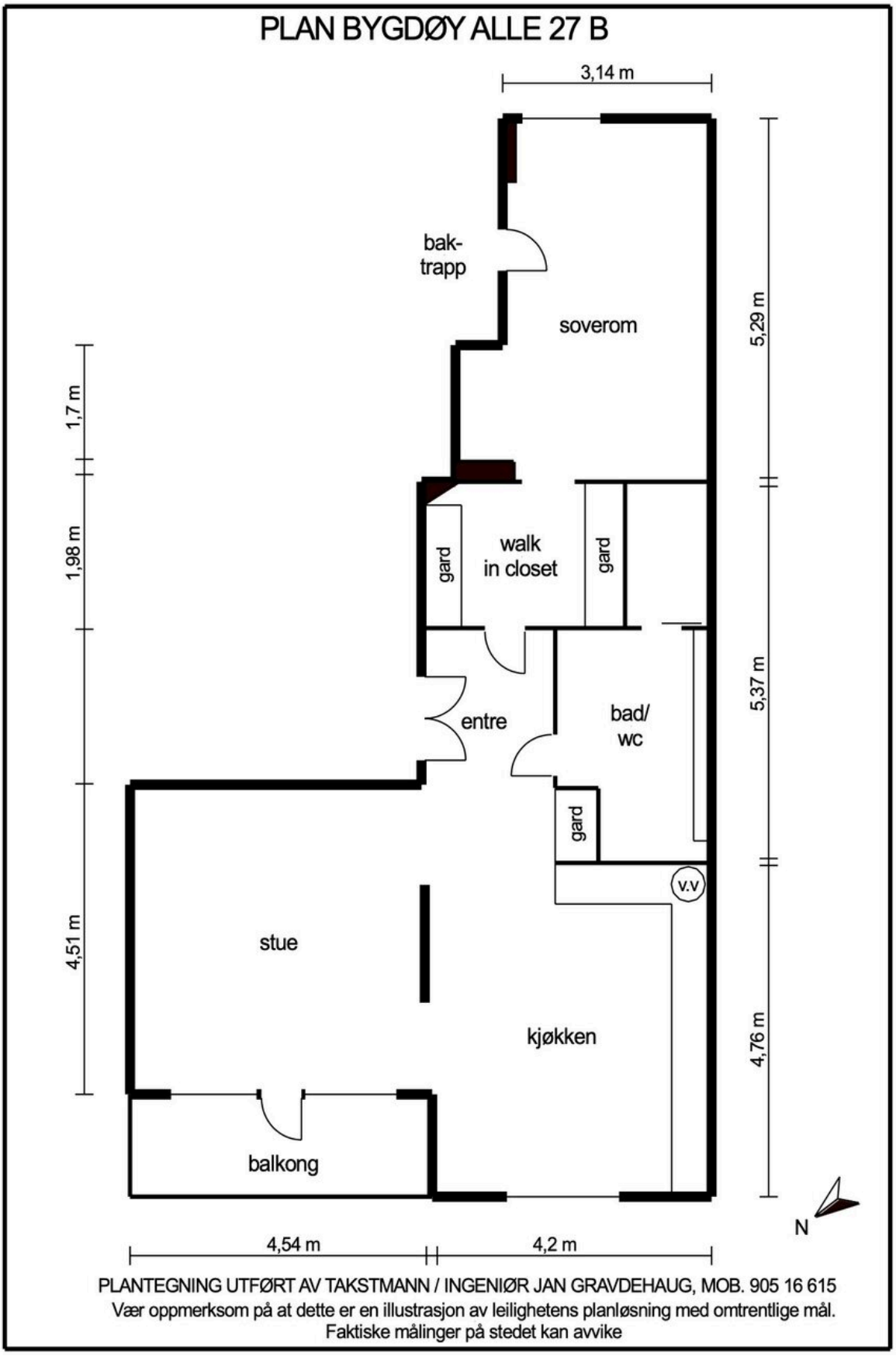
Prisantydning	**13 900 000,-**
Omkostninger	**14 193,-**
Totalpris	**14 188 336,-**
Fellesgjeld	**274 143,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 232,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Eksklusiv designleilighet, omfattende pusset opp i 2024, med førsteklasses materialvalg og gjennomført stil. Leiligheten ligger i sin helhet i Gabels gate, enveiskjørt

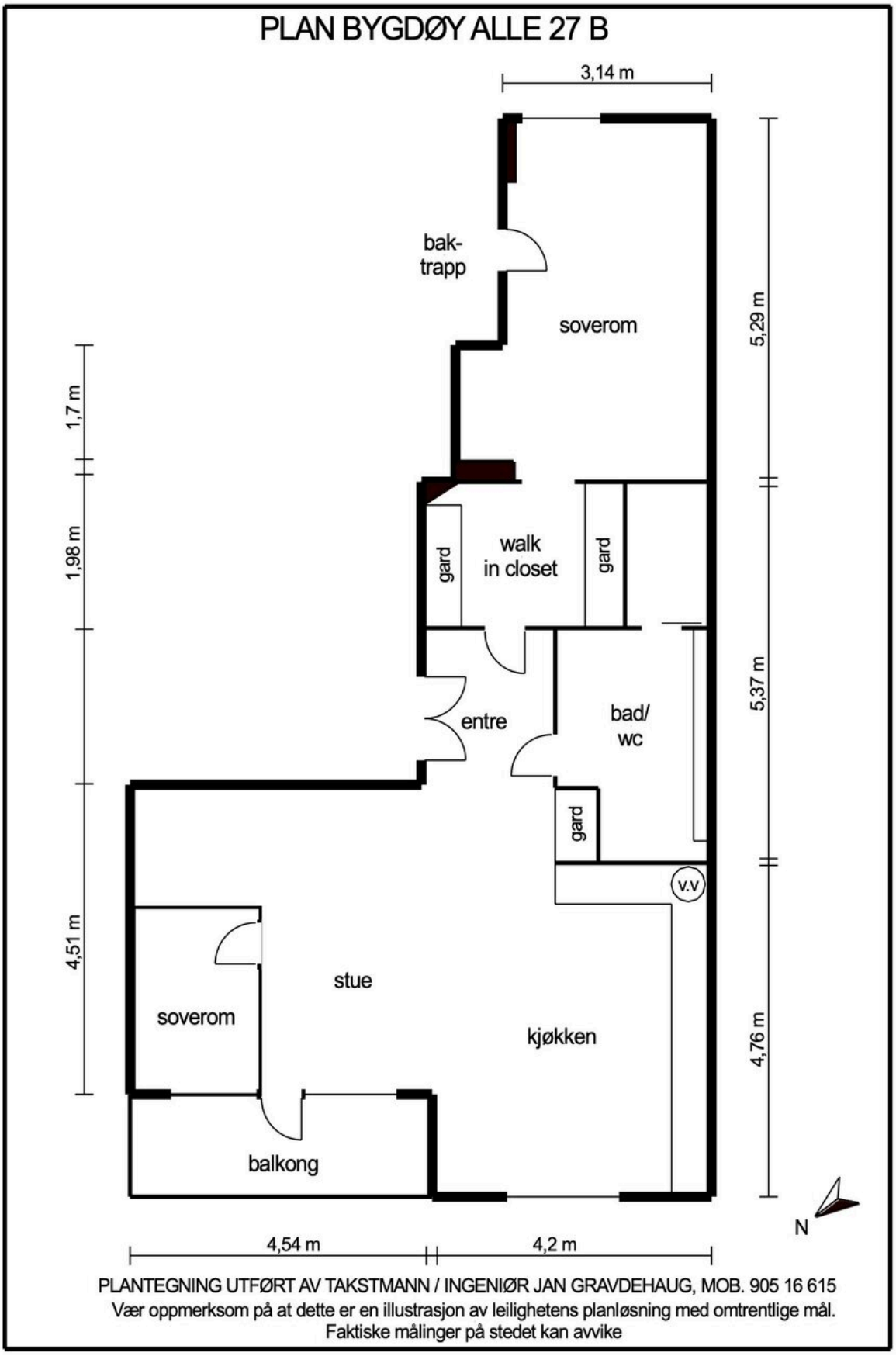
- Vakker fiskebeinsparkett med gulvvarme, eksklusive tapeter og et stilrent Svane-kjøkken med bla. Miele hvitevarer, vinskap og benkeplate av keramikk (Taj Mahal)
- Soverom, vendt mot rolig bakgård, med mykt teppegulv og walk-in closet
- Lekkert bad med eksklusive fliser, armaturer og spesialtilpasset LED-belysning, samt egen vaskesone
- Utgang til solrik balkong med lekker belysning og sjøutsikt
- Eksklusive innerdører (2,6m høye)
- Skreddersydd belysning
- Nye 3-lags isolerglassvinduer i hele leiligheten
- Moderne komfort med heis fra inngangspartiet og opp til leilighetens etasje
- Takhøyde 2,83m

Planløsning



Planløsning

Alternativ planløsning.



































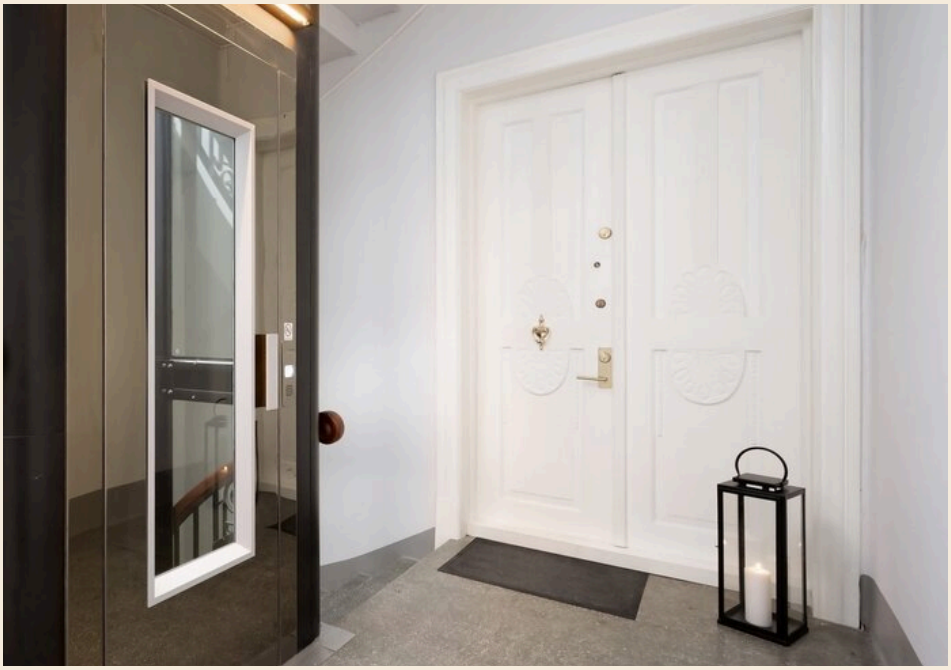








Moderne komfort med heis fra inngangspartiet og opp til leilighetens etasje.





Leiligheten ligger i sin helhet i Gabels gate. Denne delen av Gabels gate er enveiskjørt.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0114/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Kim Andre Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)
274 143,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 174 143,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 693,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 188 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 197 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, kjøkken m/spiseplass, stue, bad/wc/vaskerom, walk-in closet, soverom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod. Det er heisadkomst til kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Entré, kjøkken m/spiseplass, stue, bad/wc/vaskerom, walk-in closet, soverom.

Balkong med adkomst fra stue på ca. 5,7 m².

Leiligheten disponerer 1 bod på ca. 6 m² i kjeller. Heisen går helt ned til kjelleren.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter og mørke fronter. Keramikk benkeplate (Taj Mahal) med underlimt vaskekum og nedfelt Miele induksjon platetopp. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl / frys. Stenplate over benk. Komfyrvakt. Waterguard under benk. Godt med skapinnredning. Kjøkken og hvitevarer fra 2023/2024. Svane kjøkken. AEG oppvaskmaskin og kjøl/frys. Miele stekeovn og micro. Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Bad:
Bad pusset opp 2023/2024.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje. Flislagt gulv med varmekabler. Slukrenne ved vegg i dusjnisje. Plastsluk under baderomsmøbel. Bad med nedsenket dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. Regn og håndusj. Helservant med 2 stk. blandebatterier. Underskuffer. Speil med LED belysning over servant. Vegghengt toalett. Vaskeromsavdeling med benkeplate. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for

kontroll av konstruksjon. Hulltakning ble tatt fra soverom mot vaskeromsdel på bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Overflater:
Gulvflater består av 1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster, teppe i walk-in closet og soverom. Brede gulvlister.
Veggflater består av strietapet, malte flater i soverom og walk-in closet.
Himling består av malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue på 2,83 m.

Garderober:
Tilpasset garderobeskap i entre.
Walk-in closet med oppheng, skuffer og hyller.
Garderober fra 2023/2024.

Piper og ildsted:
Original teglsteinspipe. Ingen ildsteder.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Balkong:
Balkong med betongdekke. Gulv belagt med tregulv.
Oppmurt rekkverk.
Rekkverk avsluttet med rustfritt stålrekkverk over oppmurt del.
Stikk for strøm.
Markise.

Innvendige dører:
Malte massive fyllingsdører.
Skyvedører mellom bad og vaskerom fra 2023.

Dører:
Tofløyet entredør av malt trevirke. Original bakdør av malt trevirke.
Malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2023.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2023.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Skap plassert i vaskedel på bad.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

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) - 4 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 16 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Tofløyet entredør av malt trevirke. Original bakdør av malt trevirke.

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Noe glipe mellom karm og dørblad på dører.
Ansees som relativt normalt på såpass gamle dører.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

2) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Balkong med betongdekke. Gulv belagt med tregulv.
Oppmurt rekkverk.
Rekkverk avsluttet med rustfritt stålrekkverk over oppmurt del.
Stikk for strøm.
Markise.

Vurdering av avvik:
· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 105 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 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.

3) Overflater gulv har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist. Her er høydeforskjellen målt til 22 mm.

Konsekvens/tiltak:
· Våtrommet fungerer med dette avviket.

4) Avtrekk har fått TG2(Avvik som kan kreve tiltak):

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
· Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

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
Hjørnegård over 5. etasjer samt kjeller. Heis til etasjen.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak med arker.
Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig tekket med platebeslag zinkplater.
Renner og nedløp i zink.
Støpte trapper i felles oppgang.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2023.
Tofløyet entredør av malt trevirke.
Original bakdør av malt trevirke.
Malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2023.
Balkong med betongdekke. Gulv belagt med tregulv.
Oppmurt rekkverk. Rekkverk avsluttet med rustfritt stålrekkverk over oppmurt del. Stikk for strøm. Markise.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper og pendellamper.

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
Aksjonæren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av bruksenheten til andre.
Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en
periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller
slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd
i leiligheten i minst et av de siste to årene.
Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,
militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller
slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
Dersom flere eier aksjer knyttet til en leilighet sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.
Ny bruker av næringslokale skal i alle tilfelle godkjennes av styret.
Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold eller virksomhet gir saklig grunn til det.
Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten.
Det utgjør saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk. Varmefolie på kjøkken og stue. Varmekabler på bad. Det var opprinnelig peis i leiligheten, men selger valgte å ta peisen bort pga. ny planløsning med walk in closet.

Informasjon om strømforbruk
Totalt forbruk for hele 2024 var på 10531kWh ifl. opplysninger fra eier.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 232,- pr. mnd.
Inkluderer: Heislån 835,-
Fellesutgifter 2 903,-
Tv og bredbåndsabonnement 494,-

Eiendomsskatt kreves inn i tillegg til felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 257 520,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 030 078,- 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.

Formuesverdi
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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Selskapets navn er Bygdøy Allé 27 AS. Selskapets aksjekapital er kr. 117.500,- fordelt på 1.175 aksjer à kr. 100,- lydende på navn. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir rett til å leie enten 2 leiligheter, eller 2 forretningslokaler eller 1 leilighet sammen med 1 forretningsseksjon.

Informasjon fra ordinær generalforsamling 2023: Perioden 2022/2023.
2023: Rørfornyelsesprosjekt.
Alle arbeidene er ikke ferdigstilte ennå og BTS rørfornying har ikke oversendt en samlet oppstilling over kostnader. Styret har heller ikke mottatt nødvendig dokumentasjon for gjennomførte arbeider. Det er fortsatt mulig at ferdigstillelse vil medføre ytterligere ulemper for enkelte beboer. Styret vil i dialog med BTS jobbe for å minimalisere disse.

Rørfornyelsesprosjektet som i utgangspunktet var budsjettert for i 2022 er blitt gjennomført i 2023. Som følge resultatet for 2022 mer enn 1,3 millioner bedre enn budsjettert. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 57.54,-.

Kontorlokaler i bakgården: Gården har annonsert lokalene på Finn.no. Videre har styret inngått avtale med utleie megler. Flere interesserte har tatt kontakt og det har vært avholdt flere visninger. Pr. dags dato er lokalene fortsatt ledig. Dersom gården ikke får
leid ut lokalene kan gården vurdere om det er aktuelt å omregulere og selge lokalene til leilighetsformål.

Heis: Det har blitt gjennomført nødvendige reparasjoner og vedlikehold på heisene i perioden.

Brannvarslings- og slukkeanlegg: Det har blitt gjennomført nødvendige reparasjoner og vedlikehold på nevnte anlegg i perioden.

Vedlikeholdshistorikk:
Soil - ferdigstilt rørfornying i 2024
Tak - ferdigstilt 2018
Fasade foran - ferdigstilt 2013/2014

Kommende planer: Det er behov for vedlikehold av brannbalkong og fasade på baksiden. Styreleder informerer om at det ikke vil være nødvendig med låneopptak.
Fremtidige planer:
· Forbedre informasjon til beboere gjennom aktiv bruk av Vibbo (prioritet)
· Leie ut eller selge kontorlokene i kjeller (prioritet)
· Motta og tilgjengeliggjøre til beboerne relevant informasjon knyttet til rørfornying (i nær fremtid)
· Forbedre informasjonsflyt og oppfølging av pågående og planlagte oppussingsprosjekter (i nær fremtid)
· Fortsette fokus på å optimalisere økonomien i gården inkludert vurdere om det er mulig å betale tilbake deler av lånet og om det er behov for å justere felleskostnader

· Forestående vedlikehold for kommende periode inkluderer:
- reparasjon av heis (nær fremtid),
- reparere vannlekkasje i takvindu oppgang A (nær fremtid)
- utbedre skader på fasaden mot BA og GG (nær fremtid)
- vask og eventuelt utbedre skader på vegg, dører og lister i oppgangene i A og B (egen sak på generalforsamlingen)
- Male veggene og dørene i tunellen (innen 1-2 år)

- utbedre fasaden i bakgården rundt brann-/luftebalkongene (innen 1-2 år)
- vurdere og gjennomføre oppgradering av bakgården (2-3 år)

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i selskapet.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 274 143,-pr. 29.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16364196206
Lånetype: Serielån
Rentesats: Nom rente: 6,040 Effektiv rente: 6,210
Restsaldo: 10 231 730,67
Innfrielsesdato: 10.07.2046
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Fellesformue
Kr 28 109,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørfornyingsprosjektet og høye kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis og brannanlegg. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultatregnskap for 2023 viser et underskudd på kr 1 380 498,-, mot et budsjettert overskudd på kr 279 347,-. Det er for 2024 budsjettert med et overskudd på kr 362 900,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon.
Dispensasjon kan bare gis dersom aksje eieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil
bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjeeiere, andre brukere av bruksenheter i selskapet eller selskapet.
Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer.
Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 76661416

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 094 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1919.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Følgende arbeider er gjort uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i stue.
"vaskerom" er bygget i det som er byggemeldt som "kott".

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.

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

301/211/34:
10.10.1914 - Dokumentnr: 902185 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg ang branngavl

21.08.1915 - Dokumentnr: 913780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.05.1914 - Dokumentnr: 900173 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:45

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Flere av bildene i annonsen er redigert med AI til sommerbilder og kveldsbilder. Det tas forbehold om evt. avvik fra virkeligheten.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum.

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 1. mai 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 27B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	849 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	590 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	750 elever, 41 klasser	20 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	9 min 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km
Wang Toppidrett	18 klasser	11 min 0.9 km

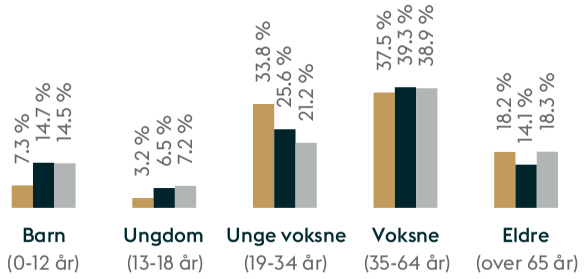
Offentlig transport

Lille Frogner allé	Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé	Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 7 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	9 min 3.6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-5 år)	56 barn	2 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (0-5 år)	34 barn	5 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Oslo handelsgym	8 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	14 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Bygdøy allé 27 B, 0262 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 34
Aksjenummer 611-640

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 01.05.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1938 **Eiendomsverdi ref nr:** PY4805

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen gjennomgående leiligheten beliggende i byggets 4. etasje.
Leiligheten pusset opp 2023 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, vegg- og himlinger, nye vinduer og balkongdør m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Hjørnegård over 5. etasjer samt kjeller.
Heis til etasjen.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Stukkatur
og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak med arker. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig tekket med platebeslag zinkplater. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp i zink.
Støpte trapper i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2023.

Leiligheten har malt tofløyet entredør av trevirke. Original bakdør av malt trevirke.
Leiligheten har malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2023.

Balkong med betongdekke. Gulv belagt med vedlikeholdsfri terrassebord. Oppmurt rekkverk. Rekkverk avsluttet med rustfritt stålrekkverk over oppmurt del.
Stikk for strøm.
Det er innlagt lys rundt hele balkongen som styres innenfra.
Markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Teppe i walk in closet og soverom.
Brede gulvlister.

Veggflater:
Strietapet. Malte flater i soverom og walk in closet.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,83 m.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Original teglsteinspipe. Ingen ildsteder.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Malte massive fyllingsdører. Skyvedører mellom bad og vaskerom fra 2023.

Tilpasset garderobeskap i entre.
Walk in closet med oppheng, skuffer og hyller.
Garderober fra 2023.

Vegg (utført med spiler) mellom kjøkken og stue med skap for data og nisje for tv.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc / vaskerom
Bad pusset opp 2023.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjnisje.
Plastsluk under baderomsmøbel.
Banemembran.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad med nedsenket dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Helservant med 2 stk. blandebatterier. Underskuffer. Speil med LED belysning over servant.
Vegghengt toalett.
Vaskeromsavdeling med benkeplate. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom.
Tilluft via dørterskel.

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra soverom mot vaskeromsdel på bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter og mørke fronter. Stein benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt Miele induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøl / frys og vinskap.
Stenplate over benk.
Komfyrvakt.
Waterguard under benk.
Godt med skapinnredning.

Kjøkken og hvitevarer fra 2023.
Svane kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

AEG oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Miele stekeovn og micro.

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg, bad.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.
Avløpsrør av støpejern.
Rørfornying av soilrør i regi av selskapet iht prospekt. For mer info kontakt styret evnt forretningsfører.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft inn til leiligheten er ført via luftespalte over vindu.
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

Elektrisk. Varmefolie på kjøkken og stue. Varmekabler på bad.

Det tas ett spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er
dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

V. bereder plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.

Er ikke besiktiget eller kontrollert under befaringen. Det tas ett spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og
spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Automatsikringer. Skap plassert i vaskedel på bad.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

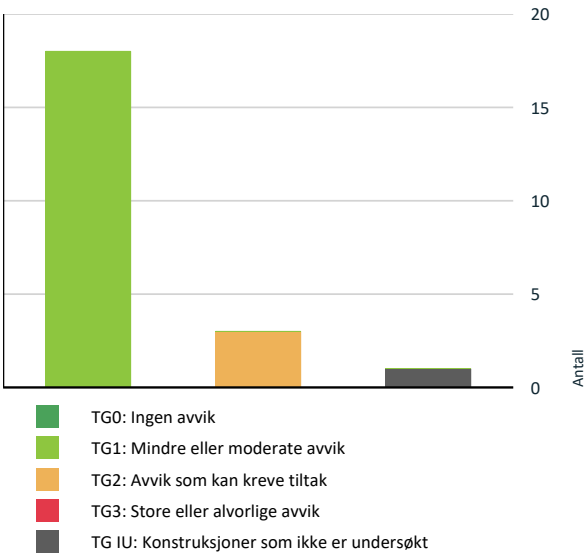
Leilighet

- 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc / vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken m / spiseplass > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1915

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Loft ombygd/innred til loftsleiligheter 2016/17
2016	Modernisering	Fasader mot gate pusset opp
2024	Modernisering	Rørfornying

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Hjørnegård over 5. etasjer samt kjeller.
Heis til etasjen.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Stukkatur
og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak med arker. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig tekket med platebeslag zinkplater. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp i zink.
Støpte trapper i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt tofløyet entredør av trevirke. Original bakdør av malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe glipe mellom karm og dørblad på dører.
Ansees som relativt normalt på såpass gamle dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med betongdekke. Gulv belagt med vedlikeholdsfri terrassebord. Oppmurt rekkverk. Rekkverk avsluttet med rustfritt stålrekkverk over oppmurt del.
Stikk for strøm.
Det er innlagt lys rundt hele balkongen som styres innenfra.
Markise.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Teppe i walk in closet og soverom.
Brede gulvlister.

Veggflater:
Strietapet. Malte flater i soverom og walk in closet.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,83 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Original teglsteinspipe. Ingen ildsteder.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte massive fyllingsdører. Skyvedører mellom bad og vaskerom fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilpasset garderobeskap i entre.
Walk in closet med oppheng, skuffer og hyller.
Garderober fra 2023.

Vegg (utført med spiler) mellom kjøkken og stue med skap for data og nisje for tv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist. Her er høydeforskjellen målt til 22 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjnisje.
Plastsluk under baderomsmøbel.
Banemembran.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk på bad.



Kontroll av slukrenne i dusj

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med nedsenket dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Helservant med 2 stk. blandebatterier. Underskuffer. Speil med LED belysning over servant.
Vegghengt toalett.
Vaskeromsavdeling med benkeplate. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom.
Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra soverom mot vaskeromsdel på bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter og mørke fronter. Stein benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt Miele induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøl / frys og vinskap.
Stenplate over benk.
Komfyrvakt.
Waterguard under benk.
Godt med skapinnredning.

Kjøkken og hvitevarer fra 2023.
Svane kjøkken.
AEG oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Miele stekeovn og micro.



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg, bad.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Avløpsrør av støpejern.
Rørfornying av soilrør i regi av selskapet iht prospekt. For mer info kontakt styret evnt forretningsfører.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft inn til leiligheten er ført via luftespalte over vindu.

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk. Varmefolie på kjøkken og stue. Varmekabler på bad.

Det tas ett spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er
dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

V. bereder plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.

Er ikke besiktiget eller kontrollert under befaringen. Det tas ett spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer. Skap plassert i vaskedel på bad.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde er målt til 105 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 105 cm.

I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 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.

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 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		6		6	
4. etasje	83			83	6
SUM	**83**	**6**			**6**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré, bad / wc / vaskerom, stue, walk-in closet, soverom, kjøkken m / spiseplass		

Kommentar

Balkong ca. 5,7 m². Utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6,1 m² i kjeller.

«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."

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk foreskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemelte / godkjente tegninger.

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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten pusset opp 2023 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, vegg- og himlinger, nye vinduer og balkongdør m.m.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kim André Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	34		0	1094 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 27 A

Hjemmelshaver
Kim André Johnsen

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Bygdøy allé 27 AS		Hammersborg Eiendomsforvaltning	Kim André Johnsen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
611-640

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktiv og etablert boligområde med bygårder Frogner med gode adkomstforhold. Kort vei til forretninger, skoler, barnehager og trikk-/bussforbindelser i alle retninger. Gangavstand til sentrum, parker og grøntområder.

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

Indre gårdsrom med plen og felles sittegrupper

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke 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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	01.05.2026	
3	07.05.2026	
4	07.05.2026	
5	07.05.2026	
6	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/PY4805

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kim Andre Johnsen	9578-5999-4-1752067	2026-04-29 09:00:25

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0114/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 27B, vendt mot Gabels gate. Enveiskjørt., 0262 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kim Andre Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. februar 2023

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: 76661416
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Badet ble total oppusset av Uni Rørservice i tidsperioden april - august.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble total oppusset av Uni Rørservice i tidsperioden april - august.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble total oppusset av Uni Rørservice i tidsperioden april - august.

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: Nytt rekkverk på balkong. Arbeid utført av Oslo Gjerde AS Nytt gulv av Byggcrew AS

---

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: Alt av det elektriske ble gjennomført av Proff Elektriker AS og Elektro Kameratene AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? August 2023

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: Arbeidet ble utført av BTS Rørfornying

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: BTS Rørfornying oppgraderte innvending kloakkrør og strømping

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sist måling ble gjort av Andreas Grønstad Jahnsen som takstmann for DNB Eiendom ved megler Hans Houeland (fra salgsoppgaven 2023)

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?

Ja

Beskriv: De som eier lokalene i 1 etasje ønsker å kunne selge det som næringseiendom. Ved de siste generalforsamlingene har et stort flertall stemt mot mulige salg av eiendommen, da de ikke ønsker at tilfeldige selskaper skal kunne kjøpe og etablere forretninger uten sameiets samtykke.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0114/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kim Andre Johnsen	**2026-04-29**

Identifikasjon

Kim Andre Johnsen

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Kontraktsnummer: 26446

5269-1-16 Oslo:18.02.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Bygdøy Alle 27 AS	org.nr: 933117863
Boligens adresse:	Bygdøy Allé 27 B, 0262 OSLO, 0262 OSLO	bolig nr: 16
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 76661416
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Johnsen, Kim Andre	16.08.1980

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	3000	611-640	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Andelsobligasjon	0	16	Ukjent	

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

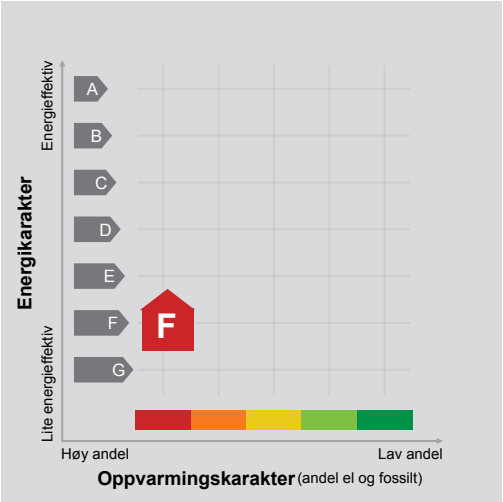
Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 26446

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
15.03.2023	Dnb Boligkreditt AS		PANT

Bygdøy Alle 27 AS
OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 27B
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80492529
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-98182
Dato	27.03.2025



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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene ved 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Vask med fulle maskiner

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0114/25 . Vår ref.: 5269-1-16 Dato: 17.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bygdøy Alle 27 AS
Organisasjonsnr:	933117863
Aksjonær:	Johnsen, Kim Andre
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	16
Aksjeboenhetsnumer:	16
Adresse:	Bygdøy Allé 27 B, 0262 OSLO
Aksjenummer:	611-640
Gnr.	211
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76661416.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner.
- Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16364196206
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,04%
Restsaldo:	10 708 362,00
Innfrielsesdato:	10.07.2046
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 282,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heislån	885,00	
Fellesutgifter	2 903,00	
Tv og bredbåndsabonnement	494,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	733,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 011,-
Annen formue:	28 109,-
Gjeld:	215 626,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16364196206
Restsaldo:	213 960,98
Kapitalkostnader:	1 910,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213 960,97,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Lars-Andre Skari, e-post: BA27AS@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

AS BYGDØY ALLÉ 27

Fastsatt i konstituerende generalforsamling med senere endringer, senest 17. desember 2001, 29. juni 2005, 28.mai 2008, 24.mai.2013, 25. juni 2015, 24.april 2019 og 8.juni 2021

BRÆKHUS DEGE

VEDTEKTER

BYGDØY ALLÉ 27 AS

Fastsatt i konstituerende generalforsamling med senere endringer senest 17. desember 2001 og 29. juni 2005.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Bygdøy Allé 27 AS

§ 2 Forretningsadresse

Selskapets kontor er i Oslo.

§ 3 Formål

Selskapets formål er å nyttiggjøre eiendommen Bygdøy Allé 27, Oslo 2

§4 Aksjer og aksjekapital.

Selskapets aksjekapital er kr. 117.500,- fordelt på 1.175 aksjer à kr. 100,- lydende på navn.

§ 5 Styret

Selskapets styre bestå av minimum 3, inntil 4 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

Selskapets signatur innehas av styrets formann alene eller av de to andre styremedlemmene i fellesskap.

Styret er berettiget til å ansette forretningsfører og bestemmer dennes og andre funksjonærers lønn. Ingen av selskapets tillitsvalgte eller funksjonærer kan helt eller delvis lønnes med tantieme.

§ 6 Tilknytning mellom aksje og bruksenhet

Leilighetenes og forretningslokalenes nummer er skissert i vedlegg til disse vedtektene. Bruksrett til de ulike enheter gis etter følgende Aksjenummer Bruksenhetsnummer

Aksjenummer	Bruksenhetsnummer
1-50	1 A
51-100	2 A
101-170	3 A
171-240	4 A
240-310	5 A
311-380	6 A
381-450	7 A
451-520	8 A
521-550	1 B
551-580	2 B
581-610	3 B
611-640	4 B
641-710	5 B
711-780	6 B
781-850	7 B
851-920	8 B
921-950	1 F
951-960	2 F
961-980	3 F
981-1000	4 F
1001- 1050	1 A
1051- 1080	2 A
1081 – 1135	3 B
1136 -1175	4B

Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir rett til å leie enten 2 leiligheter, eller 2 forretningslokaler eller 1 leilighet sammen med 1 forretningsseksjon.

§ 7 Leieforholdet

Aksjonærene har rett og plikt til å leie enhetene som angitt i § 6.

En leietaker som blir sagt opp fra sitt leieforhold etter husleielovens og borettslagslovens bestemmelser, har ikke rett til å være aksjonær.

§ 8 Driftsår og regnskap

Selskapets driftsår følger kalenderåret. Selskapets styre fremlegger på den ordinære generalforsamling revidert regnskap for driftsåret

§ 9 Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Generalforsamlingen skal behandle:

1) Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte
3) Andre saker som i henhold til lov hører inn under generalforsamlingen
4) Eventuelle forslag som måtte være kommet styre i hende

Innkallelse skjer ved brev til hver enkelt aksjonær med 8 til 14 dagers varsel.

Hver aksje har en stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 1/10 av aksjekapitalen forlanger dette.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

§10 Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører selskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt og
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av selskapets karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.
Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 11 Bruk

Aksjonæren skal behandle bruksenhetene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheter og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til

skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer. Aksjonær eller bruker av bruksenhet kan ikke benytte fortau til egen virksomhet.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Endring av næringsformål for bruk av næringsenhet må godkjennes av generalforsamlingen.

Det er ikke anledning til å plassere gjenstander på gårdens balkonger uten at disse er sikret på forsvarlig måte, slik at de ikke faller ned.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bruksenhetene (leiligheter og næringslokaler). Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høytaler, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer.

§12 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende bruksenhet.

Aksjonæren har rett til å erverve, eie, bruke og overdra leieretten sammen med tilknyttet aksje- og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler.

§ 13 Godkjenning av ny aksjonær

Ved enhver overdragelse eller bytte av bruksenhet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Godkjenning må foreligge før erververen kan ta bruksenheten i bruk.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom aksjen er ervervet av ektefelle eller aksjonærens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som aksjonæren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da aksjonæren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten. Det utgjør saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i selskapet. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie aksjer som gir rett til inntil 10 % av leilighetene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Selskapet har vedtatt regler for bruksoverlatelse av leiligheter og regler aksjonær skal følge ved klager på den eller de personer leiligheten overlates til. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken overlates til skal samtidig med melding som beskrevet i første ledd og §14 skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler og reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

§ 14 Bruksoverlatelse

Aksjonæren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av bruksenheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Dersom flere eier aksjer knyttet til en leilighet sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Ny bruker av næringslokale skal i alle tilfelle godkjennes av styret.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold eller virksomhet gir saklig grunn til det.

Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten. Det utgjør saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

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

At bruken av bruksenheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Aksjonær som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra selskapet. Selskapet kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 15 Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte aksjonær. Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i bruksenheten. Aksjonær sørger for forsvarlig vedlikehold av gulvbelegg, tapet og maling innenfor dører og vinduer i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter videre all istandsetting og oppussing av bruksenheten med panelovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, og vannkraner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utskifting av dør mot fellesareal. Aksjonær må da velge dør av samme kvalitet og utseende.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger. Til indre vedlikehold regnes likeledes alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter aksjeeieren å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre aksjonær kan dokumentere at det tidligere er lagt forsvarlig membran.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Aksjonæren har plikt til å sørge for at hver har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre skal aksjonæren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjonæren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§16 Veggelus, skadedyr og utøy

Aksjonæren plikter å holde bruksenheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjonæren må gi selskapet melding straks aksjonæren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da aksjonæren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre bruksenheter og/eller andre deler av selskapets eiendom.

Aksjonæren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Selskapet har rett til å besiktige bruksenheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 17 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet har plikt til å vedlikeholde det aksjonæren ikke har plikt til å vedlikeholde. Dette omfatter bare plikt til å vedlikeholde yttervegger, hovedtak, trapperom, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter bare felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom bruksenheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§18 Særskilt om vedlikehold av våtrom

Aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av

tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

§ 19 Selskapets tilgang til bruksenhet

Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til bruksenhetene for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til bruksenheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på bruksenheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til bruksenheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§20 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller bruksenheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på bruksenheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 21 Forandringer

Aksjonæren har ikke anledning til å dele opp en bruksenhet i flere bruksenheter, etablere flere husstander i en leilighet eller gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved bruksenheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot utearealer eller fellesarealer, for eksempel

blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Aksjonæren har herunder ikke adgang til å skifte vindu uten samtykke fra styret. Styret kan som vilkår for samtykke pålegge aksjonæren å velge en løsning bestemt av styret.

Aksjonær har ikke rett til å isolere vegg i egen bruksenhet som utgjør del av utvendig bygningskonstruksjon.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Aksjonæren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for selskapet.

Selskapet har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom bruksenhetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en bruksenhet.

§ 22 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksje eieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjeeiere, andre brukere av bruksenheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

§ 23 Fellesutgifter

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hvert kvartal. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hvert kvartal anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 24 Panterett

Leier aksepterer at adkomstdokumentene (aksjebrev, leiekontrakt og eventuelt innskuddsbevis) pantsettes til fordel for selskapet. Adkomstdokumentene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot leieren etter leieavtalen. Leieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til bruksenheten til selskapet.

Selskapet har panterett foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskaps- og leieforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§ 25 Oppsigelse

Selskapet kan si opp leiekontrakten dersom leieren ikke svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, selskapets til enhver tid gjeldende vedtekter, generalforsamlingens vedtak, eller ikke overholder husordensreglene.

Selskapet kan heve leieavtalen ved vesentlig mislighold av disse forpliktelser. Leieren plikter da å fraflytte bruksenheten.

En oppsigelse av leiekontrakten skal være skriftlig. Oppsigelse fra selskapet skal være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at selskapet i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§26 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av bruksenheten fører med seg.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 er sendt, har fraflyttet bruksenheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres,

§ 27 Forsikring og skadeansvar

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring.

Ved skade på bruksenheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§ 28 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 29 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§ 30 Eierskiftegebyr

Selskapet kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§ 31 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er i strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

§ 32 Særrettigheter

De paragrafer i nærværende vedtekter hvori det er innrømmet noen aksjonærer noen fordel eller rettighet, kan for så vidt ikke forandres uten vedkommendes samtykke.

Forandring av vedtektene kan kun skje i overensstemmelse med aksjelovens regler.

§ 33 Overvåking

Styret kan etablere videoovervåking av inngangsdører, portrom og bakgård forutsatt at dette skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret meddeles ansvarsfrihet for krav fra beboere som kan følge av at det etableres videoovervåking i selskapets fellesareal.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bygdøy Alle 27 AS

Organisasjonsnummer: 933117863
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 19:00, Clarion Collection® Hotel Gabelshus, Gabels gate. 16, 0272 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Egil Andre Iversen

> **Forslag til vedtak:**
> Egil Andre Iversen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Sverre Hermanstad fra OBOS Eiendomsforvaltning AS

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Hans Peter Schlytter Grønn og Helge Slinning foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63.000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styret godtgjørelse holdes på samme nivå som to foregående år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 63.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Ødeleggelser fra håndverkere

Fremmet av: Anders Løken

Det er masse riper i vegger osv ettersom det har vært mye håndverkere i A oppgangen. I tillegg er det fortsatt ting Bonum skulle fikset.

Styrets innstilling
Styret sier seg enig i dette prinsippet men opplever at det er vanskelig og tidskrevende å gjennomføre. Styret foreslår i stedet at GF ber andelseiere i A og B oppgangen som har gjennomført oppussingsarbeider de siste 2 årene går sammen og vaske vegger, gulv, heis utvendig og dører/lister i oppgangen. Videre oppfordrer GF at de det gjelder går sammen og utbedre tydelige skader (pusse og/eller male).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Reparere og sende regning til de ansvarlige.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
GF ber andelseiere i A og B oppgangen som har gjennomført oppussingsarbeider de siste 2 årene gå sammen og vaske vegger, gulv, heis utvendig og dører/lister i oppgangen. Videre oppfordrer GF at de det gjelder går sammen og utbedre tydelige skader (pusse og male).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Trampoline i bakgården

Fremmet av: Hege Lilly Galtung

Foreslår at trampolinen fjernes fra høsten av.

Styrets innstilling
Strengt tatt mener styret at dette er en sak som kan besluttes av styret. Da vi er klar over at det er delte meninger blant beboerne har vi landet på at det er fint at GF behandler saken.

Styret er delt i denne saken og ser at det er gode argumenter både for at den skal bli stående og for at den skal fjernes. Som følge har vi utarbeidet to alternative forslag til vedtak som vi håper GF kan enes om.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Trampolinen fjernes fra høsten 2024

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Trampolinen fjernes ikke fra høsten 2024 men det er ikke tillat å bruk den etter kl 21

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Trampolinen fjernes i forbindelse med oppgradering av bakgården (det er besluttet når det skal skje). Frem til da er det ikke tillatt å benytte seg av den etter kl 21.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Vedtektsendring: tillate at juridiske personer kan eie aksjer tilknyttet næringsseksjonene

Fremmet av: Harald Sturla Esbjug

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å ikke endre dagen vedtekter som foreslått. Dette gjøres med bakgrunn i en helhetsvurdering av hva som er til det beste for aksjonærene som gruppe.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Selskapets styre bestå av minimum 3, inntil 4 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder.

Det er standard rutine at varamedlemmer kalles inn og deltar i styrets møter og arbeid på lik linje som styremedlemmer.

Styret opplever det som ønskelig å ha to varamedlemmer for å sikre kontinuitet og rekruttering til styret.

Innstilling
Valgkomiteen ved Hans-Peter Grønn og Kim Andre Johnsen har ikke vært aktivert som følge av at hele det sittende styret har sagt ja til gjenvalg.

Ihht til vedtektene velges generalforsamlingen styret for ett år av gangen.

Styret ønsker å identifisere en kvinne fra A-oppgangen som kan gå inn i styret som 2. varamedlem.

Styret innstilling er som foreslått under.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars-Andre Skari

Følgende stilte til valg:
Lars-Andre Skari

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Egil Andre Iversen
Geir Myhre
Helge Slinning

Følgende stilte til valg:
Egil Andre Iversen
Geir Myhre
Helge Slinning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Terje Karlsen

Følgende stilte til valg:
Jan Terje Karlsen
TBD TBD

Transaction 09222115557520017284 Signed EAI, HS, HPSG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5269
Bygdøy Alle 27 AS

Velkommen til generalforsamling i Bygdøy Alle 27 AS

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

Dato for generalforsamlingen:

30. mai 2024 kl. 19:00, Clarion Collection® Hotel Gabelshus, Gabels gate. 16, 0272 Oslo.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte i etterkant av generalforsamlingen

Styret inviterer til beboermøte i etterkant av generalforsamlingen med følgende agenda:
- Introduksjon til og bruk av Vibbo
- Andre tiltak for å forbedre informasjonsflyt?
- Heisregler - tanker og innspill?
- Hva kan gjøres for å sikre at oppussingsarbeider ikke resulterer i skader og ulempe for gården og dens beboere?
- Hvordan sikre at alle beboere kan bruke/håndtere brannanleggene (varsling og slokking)?
- Hva kan kastes / gjensettes ved søppelkassene
- Hva ønsker beboerne at styret skal jobbe med i året som kommer?
- Andre saker og spørsmål

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ødeleggelser fra håndverkere
8. Trampoline i bakgården
9. Vedtektsendring: tillate at juridiske personer kan eie aksjer tilknyttet næringsseksjonene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bygdøy Alle 27 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Egil Andre Iversen

Forslag til vedtak

Egil Andre Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Sverre Hermanstad fra OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Hans-Peter Grønn og Helge Slinning foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2023-2024 - BA27 AS.pdf
2. Årsregnskap 2023 signert.pdf
3. 5269 Revisjonsberetning Bygdøy Alle 27 AS.pdf
4. 5269 Vedtekter Bygdøy Alle 27 AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styret godtgjørelse holdes på samme nivå som to foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 63.000,-

Sak 7

Ødeleggelser fra håndverkere

Forslag fremmet av:
Anders Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er masse riper i vegger osv ettersom det har vært mye håndverkere i A oppgangen. I tillegg er det fortsatt ting Bonum skulle fikset.

Styrets innstilling

Styret sier seg enig i dette prinsippet men opplever at det er vanskelig og tidskrevende å gjennomføre. Styret foreslår i stedet at GF ber andelseiere i A og B oppgangen som har gjennomført oppussingsarbeider de siste 2 årene går sammen og vaske vegger, gulv, heis utvendig og dører/lister i oppgangen. Videre oppfordrer GF at de det gjelder går sammen og utbedre tydelige skader (pusse og/eller male).

Forslag til vedtak 1

Reparere og sende regning til de ansvarlige.

Forslag til vedtak 2

GF ber andelseiere i A og B oppgangen som har gjennomført oppussingsarbeider de siste 2 årene gå sammen og vaske vegger, gulv, heis utvendig og dører/lister i oppgangen. Videre oppfordrer GF at de det gjelder går sammen og utbedre tydelige skader (pusse og male).

Sak 8

Trampoline i bakgården

Forslag fremmet av:
Hege Lilly Galtung

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at trampolinen fjernes fra høsten av.

Styrets innstilling
Strengt tatt mener styret at dette er en sak som kan besluttes av styret. Da vi er klar over at det er delte meninger blant beboerne har vi landet på at det er fint at GF behandler saken.

Styret er delt i denne saken og ser at det er gode argumenter både for at den skal bli stående og for at den skal fjernes. Som følge har vi utarbeidet to alternative forslag til vedtak som vi håper GF kan enes om.

Forslag til vedtak 1

Trampolinen fjernes fra høsten 2024

Forslag til vedtak 2

Trampolinen fjernes ikke fra høsten 2024 men det er ikke tillat å bruk den etter kl 21

Forslag til vedtak 3

Trampolinen fjernes i forbindelse med oppgradering av bakgården (det er besluttet når det skal skje). Frem til da er det ikke tillatt å benytte seg av den etter kl 21.

Sak 9

Vedtektsendring: tillate at juridiske personer kan eie aksjer tilknyttet næringsseksjonene

Forslag fremmet av:
Harald Sturla Esbjug

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke endre dagen vedtekter som foreslått. Dette gjøres med bakgrunn i en helhetsvurdering av hva som er til det beste for aksjonærene som gruppe.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått i vedlegget

Vedlegg

5. Sak til GF - juridiske personer og næringsseksjonen .pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Selskapets styre bestå av minimum 3, inntil 4 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder.

Det er standard rutine at varamedlemmer kalles inn og deltar i styrets møter og arbeid på lik linje som styremedlemmer.

Styret opplever det som ønskelig å ha to varamedlemmer for å sikre kontinuitet og rekruttering til styret.

Innstilling

Valgkomiteen ved Hans-Peter Grønn og Kim Andre Johnsen har ikke vært aktivert som følge av at hele det sittende styret har sagt ja til gjenvalg.

Ihht til vedtektene velges generalforsamlingen styret for ett år av gangen.

Styret ønsker å identifisere en kvinne fra A-oppgangen som kan gå inn i styret som 2. varamedlem.

Styret innstilling er som foreslått under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars-Andre Skari

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Myhre
- Geir Andre Iversen
- Helge Slinning

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Terje Karlsen
- TBD TBD

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars-André Skari	Bygdøy Allé 27 B
Styremedlem	Egil Andre Iversen	Bygdøy Allé 27 B
Styremedlem	Geir Myhre	Bygdøy Alle 27 A
Styremedlem	Helge Slinning	Bygdøy Allé 27 B
Varamedlem	Jan Terje Karlsen	Bygdøy Allé 27 A

Valgkomiteen

Hans-Peter Schlytter Grønn	Bygdøy Allé 27 A
Kim Andre Johnsen	Bygdøy Allé 27 B

Likestilling
Boligselskapets styre inkludert varamedlemmer består av fem menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Utover dette er det ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har ikke kontor eller fast kontortid. Styret kan kontaktes på e-post BA27AS@styrerommet.no eller SMS til mob 91195839 (Lars-Andre Skari). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Bygdøy Alle 27 AS
Aksjeselskapet består av 20 leiligheter og 4 næringsenheter knyttet til aksjer. Selskapet består av adressene Bygdøy Alle 27 A og B i Oslo kommune. Gården er fullverdiforsikret.

Bygdøy Alle 27 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 933117863, og ligger i bydel Frogner.

Gårds- og bruksnummer:
211 34

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Bygdøy Alle 27 AS har 0 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Sverre Hermanstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Forretningsfører har bidratt med informasjon og innspill til diskusjoner i styret knyttet til økonomi, utarbeidelse av budsjett, søknad om avdragsfritt lån og vedtekts endringer. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS .

Styrets arbeid – en oppsummering:
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter, til sammen 8 stykker.
Det har ikke vært avholdt beboermøter utover møtet i etterkant av forrige generalforsamling.

Aktiviteten har vært høyt som tidligere år. Utover ferdigstillelse av rørprosjektet har det ikke vært gjennomført større planlagte oppgraderingsarbeider. Som i foregående år har styret prøvd å leie ut eller selge «kontorlokalet» i kjelleren uten å ha lykkes.

I løpet av 2023 og 2024 har prisen for strøm og offentlige tjenester inkludert vann, kloakk og renovasjon økt betydelig. Parallelt med dette har lånerenten steget. Videre har det vært betydelige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis og brannanlegg. Til sammen har dette lagt press på totalkostnad for drift og vedlikehold av gården.

For å begrense konsekvensene av dette har styret tatt grep ovenfor strøm leverandør, KONE og Firesafe med mål om å forbedre avtaler og redusere kostnader. Videre som følge av tett oppfølging og god dialog med BTS ble rørfornyingsprosjektet ferdigstilte uten kostnadsoverskridelser / ekstra regninger til tross for økt omfang og kompleksitet. Styret har også besluttet å søke om avdragsfrihet for opptil 5 år. Disse tiltakene til sammen har gjort at Styret har unngått å øke felleskostnader.

Styret har brukt mer tid enn tidligere på saker knyttet til bruk av fellesarealer og tekniske installasjoner (herunder heis, brannvarslingsanlegg og brannslukningsanlegg). Bakgrunnen er at oppussingsaktiviteter har resultert i skader/merker på vegger og dører/karmer i oppgangene, utløsning av brannalarm, rot/forsøpling og hard bruk av heis. Dette har resultert i større slitasje og økte felleskostnader knyttet til utrykking fra Firesafe og Kone.

Som følge av overnevnte har styret utarbeidet forslag til regler for bruk av heis som vi mener bør diskuteres i beboermøtet før de eventuelt vedtas av Styret (se teksten under).

Bygdøy Allé 27 står på Oslo byantikvars gule liste. Det innebærer at Gården ved styret må søke om forhåndsgodkjenning for arbeider knyttet til blant annet endring av fasade. Som følge er det viktig at eventuelle vinduer som skiftes ut blir erstattet av nye vinduer som ser identiske ut både i utseende (inkludert lepper, lister, mv) og farge.

Styret har besluttet å skjerpe inn rutinen om at alle andelseiere som planlegger større oppussing og vedlikeholdsarbeid skal informere Styret i god tid (minst 6 uker før oppstart). Informasjonen skal inneholde beskrivelse av planlagt arbeider inkludert om disse omfatter fasadeendringer/utskifting av vindu og tilkoblinger til røropplegget i gården. Informasjonen skal også inneholde navn, kontaktdetaljer og godkjenninger til selskapet som er faglig ansvarlig. Videre skal det inkludere informasjon om planlagte tiltak for å unngå økt slitasje

og skader på fellesarealer og unødvendig ulempe for gården og dens beboere. Styret ønsker også informasjon om vurderinger gjort knyttet til om det er nødvendig å søke tillatelse fra Oslo Plan og Bygningsetat og Oslo byantikvar. Basert på denne informasjonen vil Styret vurdere om det er ønskelig at andelseier deltar på styremøte for å sikre en felles forståelse av hva som skal til for at de planlagte arbeider skal kunne gjennomføres på en måte som ivaretar gården og andre beboernes interesse.

I perioden har vi hatt en unødvendig utløsning av slukkegass som følge av ufornuftig bruk av peis og manglende kunnskap om bruk av brannalarm og slukkeanlegg. Med dette som bakgrunn ønsker styret å påpeke at alle beboere er selv ansvarlig for å ha nødvendig kunnskap om betjening av brannanleggene. Basert på opplæringstiltak igangsatt i forrige styreperiode samt diskusjoner på GF i mai 2023 har styret ihht §27 i vedtektene, prinsipielt besluttet at merkostnader knyttet til unødvendig og uaktsom utløsning av slukkegass skal belastes de enkelte enheter.

Heisen i A-oppgangen har stått over lengre perioder. Bakgrunnen er at det har oppstått en feil som ikke lar seg reparer. Styret har bestilt nødvendig utskifting av heisstol men dessverre vil det medføre en betydelig kostnad (ca kr 250.000). Som følge av lang leveringstid og montering er det ikke å forvente at heisen vil fungere igjen før til høsten.

Styrets arbeid – detaljer knyttet til utvalgte fokusområder:

- **Rørfornyelsesprosjekt:** BTS rørfornyelse har ferdigstilt alle arbeider. Disse ble langt mer omfattende enn forventet og som følge ble det en del forsinkelser. Til tross for økt omfang og kompleksitet lykkes styret gjennom tett oppfølging og god dialog å sikre at BTS leverte prosjektet uten kostnadsoverskridelser / ekstra regninger.

  BTS rørfornying har ennå ikke fått oversendt nødvendig dokumentasjon for gjennomførte arbeider. Styret jobber med saken og dialogen er godt så vi regner med at dette vil være på plass til høsten.

- **Vedtektsendring – juridiske person og næringsseksjoner**: Med bakgrunn i saksgrunnlag, diskusjoner og vedtak på to foregående ordinære generalforsamlinger har Styret vurdert mulig konsekvenser av å åpne opp for at juridiske personer kan eie aksjer / bruksrett til næringslivsseksjonene i Bygdøy Alle 27 AS.

  Styret har forståelse for den krevende situasjonen noen av aksjonærene i selskapet opplever. Styrets innstilling er likevel å ikke endre dagen vedtekter. Dette gjøres med bakgrunn i en helhetsvurdering av hva som er til det beste for aksjonærene som gruppe.

  Som følge av innmeldt sak til general forsamlingen av Harald Sturla Esbjug (se vedlegg til sak 8) diskuterte Styret problemstillingen også på de siste styremøtet før generalforsamlingen med det samme utfallet,

- **Heis**: I 2023 er det brukt ca. 85 000 kroner på vedlikehold av gårdens to heiser. Heisene ble installert i 2008/2009 og de senere årene har vedlikeholdskostnadene for heisene økt betydelig. Heisen i A-oppgangen stoppet i desember 2023 og reparasjonsarbeid ble utført av Kone. Heisen stoppet igjen å fungere i begynnelsen

av januar. Tilbakemelding fra Kone var at heisdøren var veldig slitt samt at elektronikken som styrer døren var ødelagt. Det ble innhentet et tilbud fra Kone for å erstatte dør og tilhørende elektronikk til kr. 250 000. Vi hentet også inn tilbud på en komplett modernisering av heisen fra Kone til kr. 886 000 og fra Motum til kr. 842 000 (alle beløp inkl. mva.). I styremøte i april besluttet styre å velge tilbudet til kr. 250 000 for utskifting av heisdør og tilhørende elektronikk. Dette arbeidet er satt i bestilling men vi har ikke fått dato for ferdigstillelse ennå.

Basert på overnevnte har Styret utarbeidet utkast til heisregler som vi ønsker tilbakemelding på enten på general forsamlingen eller i beboermøtet i etterkant.

- **Heisregler**
  - De to heisene i bygningen er utelukkende beregnet for transport av personer og deres personlige gjenstander.
  - Det er strengt forbudt å bruke personheisen for transport av tunge møbler, byggematerialer, eller annet tungt utstyr, f.eks. i forbindelse med oppussing eller flytting.
  - Beboere er ansvarlige for enhver skade forårsaket av uautorisert bruk av heisen. Kostnader for reparasjon av skader forårsaket av slik bruk vil bli belastet den ansvarlige beboeren.
  - Beboere oppfordres til å melde fra til styret umiddelbart hvis de observerer misbruk av heisen eller skade forårsaket av feil bruk.
  - Styret vil overvåke og gjennomføre regelmessige inspeksjoner av heisen for å sikre at den holdes i god stand og ikke utsettes for unødvendig slitasje.

- **Brannvarslings- og slukkeanlegg**: Det har blitt gjennomført nødvendige reparasjoner og vedlikehold på nevnte anlegg i perioden. Styret opplever at kostnadene knyttet til drift av anleggene er høy. Se oppsummering for ytterligere informasjon

- **Vann-nedløp og varmekabler:** I høst opplevde vi utfordringer knyttet til at nedløp fra takrennen var tett. Styret ber derfor om at beboere med takterrasse inspiserer takrennene og nedløp så godt det lar seg gjøre når det er ventet mye regn og/eller når det fosser vann ut av takrennene.

- **Dugnad og ytre vedlikehold:** Det har vært avholdt en dugnad siden generalforsamling i 2023, nærmere bestemt 14. mai hvor det var gledelig høyt oppmøte og det ble fokusert på beplantning, rengjøring, opprydning i bakgården og reparasjon av mur mot Gabelsgate med maling påfølgende dag.

  Fasadevask ble gjennomført 13. mai og gården fremstår etter dugnaden vesentlig mer representativ.

- **Grøntanlegg og plen:** Styret har inngått avtale med en av aksjonærene om å klippe plenen i bakgården og foran bygget. Videre har enkelte aksjonærer bidratt til å plante nye planter i blomsterpotter ved dørene. Styret takker denne innsatsen.

- **Beboerinformasjon:** Det har vært mangelfull beboerinformasjon og styret har besluttet å benytte Vibbo fra OBOS for å bedre dette.

Det har vært 3 overdragelser i siden forrige ordinære generalforsamling. Styret ønsker de nye aksjonærene velkommen!

Fremtidige planer:

- Forbedre informasjon til beboere gjennom aktiv bruk av Vibbo (prioritet)
- Leie ut eller selge kontorlokene i kjeller (prioritet)
- Motta og tilgjengeliggjøre til beboerne relevant informasjon knyttet til rørfornying (i nær fremtid)
- Forbedre informasjonsflyt og oppfølging av pågående og planlagte oppussingsprosjekter (i nær fremtid)
- Fortsette fokus på å optimalisere økonomien i gården inkludert vurdere om det er mulig å betale tilbake deler av lånet og om det er behov for å justere felleskostnader

- Forestående vedlikehold for kommende periode inkluderer:
    - reparasjon av heis (nær fremtid),
    - reparere vannlekkasje i takvindu oppgang A (nær fremtid)
    - utbedre skader på fasaden mot BA og GG (nær fremtid)
    - vask og eventuelt utbedre skader på vegg, dører og lister i oppgangene i A og B (egen sak på generalforsamlingen)
    - Male veggene og dørene i tunellen (innen 1-2 år)
    - utbedre fasaden i bakgården rundt brann-/luftebalkongene (innen 1-2 år)
    - vurdere og gjennomføre oppgradering av bakgården (2-3 år)

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 76661416. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørfornyingsprosjektet og høye kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis og brannanlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

For mer informasjon om bakgrunn og gjennomførte tiltak se styret rapport.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1.843.775

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 260.000

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bygdøy Alle 27 AS.

Lån
Bygdøy Alle 27 AS har lån i DNB ASA.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BYGDØY ALLE 27 AS
ORG.NR. 933 117 863, KUNDENR. 5269

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 067 059	1 818 607	2 077 196	2 282 000
Andre inntekter	3	267 031	145 223	232 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 334 090**	**1 963 830**	**2 309 196**	**2 282 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 883	-8 883	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-63 000	-63 000	-72 000	-72 000
Avskrivninger	15	-219 296	-219 296	-220 000	0
Revisjonshonorar	6	-18 607	0	-11 000	-12 500
Andre honorarer		0	0	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-56 125	-52 205	-59 000	-59 500
Konsulenthonorar	7	-29 181	-19 927	-52 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 735 254	-285 082	-141 000	-260 000
Forsikringer		-210 969	-188 744	-217 000	-232 000
Kommunale avgifter	9	-491 308	-463 457	-474 000	-306 000
Energi/fyring	10	-73 420	-74 907	-72 000	-64 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 453	-105 624	-118 716	-140 000
Andre driftskostnader	11	-110 585	-96 051	-130 000	-96 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 147 080**	**-1 577 175**	**-1 584 716**	**-1 283 100**
DRIFTSRESULTAT		**-812 990**	**386 654**	**724 480**	**998 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 959	35 166	22 000	34 000
Finanskostnader	13	-606 467	-364 279	-467 133	-670 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-567 508**	**-329 113**	**-445 133**	**-636 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 380 498**	**57 541**	**279 347**	**362 900**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 380 498	57 541		

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

BYGDØY ALLE 27 AS
ORG.NR. 933 117 863, KUNDENR. 5269

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 464 112	5 683 409
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 464 112**	**5 683 409**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		255 398	208 484
Forskuddsbetalte kostnader		140 128	223 909
Andre kortsiktige fordringer		0	19 758
Driftskonto OBOS-banken		1 367 173	1 153 402
Sparekonto OBOS-banken		159 958	0
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 257 643
Innestående i andre banker		17 915	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 940 572**	**3 863 196**
SUM EIENDELER		**7 404 684**	**9 546 605**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	117 500	117 500
Udekket tap	17	-4 101 299	-2 720 801
SUM EGENKAPITAL		**-3 983 799**	**-2 603 301**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 291 686	11 791 678
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 291 686**	**11 791 678**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 001	14 738
Leverandørgjeld		30 688	303 285
Påløpte renter		41 108	31 201
Annen kortsiktig gjeld		0	9 004
SUM KORTSIKTIG GJELD		**96 797**	**358 228**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 404 684**	**9 546 605**
Pantstillelse	19	20 000 000	20 000 000
Garantiansvar			

Oslo, 03.05.2024
Styret i Bygdøy Alle 27 AS

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

Lars-André Skari Geir Myhre Geir Myhre

Helge Slinning Egil Andre Iversen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 726 486
Heislån	224 312
Tv og bredbåndsabonnement	116 261
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 067 059**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eiendomsskatt	270 723
Viderefakturert kostnad	1 500
Tb. Ført formye avsatt eiendomsskatt i 2022	-5192
SUM ANDRE INNTEKTER	**267 031**

NOTE: 4

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 883**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 63 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 607.
Gjelder 2022 og 2023.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 875
Obos Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-5 931
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 181**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 295
Drift/vedlikehold VVS	-1 443 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 845
Annet vedlikehold	-18 750
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 735 254**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-258 039
Vann- og avløpsavgift	-104 764
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-491 308**

NOTE: 10

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-73 420
SUM ENERGI / FYRING	**-73 420**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 600
Container	-3 506
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 284
Annen leiekostnad	-325
Lyspærer og sikringer	-2 510
Vaktmestertjenester	-20 725
Renhold ved firmaer	-20 148
Snørydding	-8 440
Gressklipping	-5 000
Andre fremmede tjenester	-378
Andre kontorkostnader	-21 603
Porto	-225
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-8 853
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-110 585**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	21 065
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 997
Renter bank	12 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	599
Andre renteinntekter	618
SUM FINANSINNTEKTER	**38 959**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-606 467
SUM FINANSKOSTNADER	**-606 467**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 342 745
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 930 700
Bygningsmessige anlegg - Brannslukingsanlegg	190 667
SUM BYGNINGER	**5 464 112**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 2007	1 342 745	
		1 342 745
Tak		
Tilgang 2017	2 100 000	
Avskrevet tidligere	-490 000	
Avskrevet i år	-70 000	
		1 540 000
Heis		
Tilgang 2011	4 218 882	
Avskrevet tidligere	-1 687 553	
Avskrevet i år	-140 629	
		2 390 700
Brannslukningsanlegg		
Tilgang 2017	260 000	
Avskrevet tidligere	-60 662	
Avskrevet i år	-8 667	
		190 671
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 464 116**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-219 296**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	117 500
fordelt på 1175 aksjer à kr 100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	117 500

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,04 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-12 500 000

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

Nedbetalt tidligere	708 322	
Nedbetalt i år	499 992	
		-11 291 686
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 291 686**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 291 686
TOTALT	**11 291 686**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 273 445
TOTALT	**5 273 445**

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 76661416. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaction 09222115557516736826 Signed LAS, GM, HS, EI

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BYGDØY ALLE 27 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BYGDØY ALLE 27 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 selskapets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 48PVS-HXK5F-1OJKY-NIM5G-4TU07-7QXX4

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 48PVS-HXK5F-1OJKY-NIM5G-4TU07-7QXX4

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
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-22 17:55:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 48PVS-HXK5F-1OJKY-NIM5G-4TU07-7QXX4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDTEKTER

AS BYGDØY ALLÉ 27

Fastsatt i konstituerende generalforsamling med senere endringer, senest 17. desember 2001, 29. juni 2005, 28.mai 2008, 24.mai.2013, 25. juni 2015, 24.april 2019 og 8.juni 2021

BRÆKHUS DEGE

VEDTEKTER

BYGDØY ALLÉ 27 AS

Fastsatt i konstituerende generalforsamling med senere endringer senest 17. desember 2001 og 29. juni 2005.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Bygdøy Allé 27 AS

§ 2 Forretningsadresse

Selskapets kontor er i Oslo.

§ 3 Formål

Selskapets formål er å nyttiggjøre eiendommen Bygdøy Allé 27, Oslo 2

§4 Aksjer og aksjekapital.

Selskapets aksjekapital er kr. 117.500,- fordelt på 1.175 aksjer à kr. 100,- lydende på navn.

§ 5 Styret

Selskapets styre bestå av minimum 3, inntil 4 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

Selskapets signatur innehas av styrets formann alene eller av de to andre styremedlemmene i fellesskap.

Styret er berettiget til å ansette forretningsfører og bestemmer dennes og andre funksjonærers lønn. Ingen av selskapets tillitsvalgte eller funksjonærer kan helt eller delvis lønnes med tantieme.

§ 6 Tilknytning mellom aksje og bruksenhet

Leilighetenes og forretningslokalenes nummer er skissert i vedlegg til disse vedtektene. Bruksrett til de ulike enheter gis etter følgende Aksjenummer Bruksenhetsnummer

Aksjenummer	Bruksenhetsnummer
1-50	1 A
51-100	2 A
101-170	3 A
171-240	4 A
240-310	5 A
311-380	6 A
381-450	7 A
451-520	8 A
521-550	1 B
551-580	2 B
581-610	3 B
611-640	4 B
641-710	5 B
711-780	6 B
781-850	7 B
851-920	8 B
921-950	1 F
951-960	2 F
961-980	3 F
981-1000	4 F
1001- 1050	1 A
1051- 1080	2 A
1081 – 1135	3 B
1136 -1175	4B

Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir rett til å leie enten 2 leiligheter, eller 2 forretningslokaler eller 1 leilighet sammen med 1 forretningsseksjon.

§ 7 Leieforholdet

Aksjonærene har rett og plikt til å leie enhetene som angitt i § 6.

En leietaker som blir sagt opp fra sitt leieforhold etter husleielovens og borettslagslovens bestemmelser, har ikke rett til å være aksjonær.

§ 8 Driftsår og regnskap

Selskapets driftsår følger kalenderåret. Selskapets styre fremlegger på den ordinære generalforsamling revidert regnskap for driftsåret

§ 9 Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Generalforsamlingen skal behandle:

1) Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte
3) Andre saker som i henhold til lov hører inn under generalforsamlingen
4) Eventuelle forslag som måtte være kommet styre i hende

Innkallelse skjer ved brev til hver enkelt aksjonær med 8 til 14 dagers varsel.

Hver aksje har en stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 1/10 av aksjekapitalen forlanger dette.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

§10 Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører selskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt og
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av selskapets karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.
Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 11 Bruk

Aksjonæren skal behandle bruksenhetene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheter og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til

skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer. Aksjonær eller bruker av bruksenhet kan ikke benytte fortau til egen virksomhet.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Endring av næringsformål for bruk av næringsenhet må godkjennes av generalforsamlingen.

Det er ikke anledning til å plassere gjenstander på gårdens balkonger uten at disse er sikret på forsvarlig måte, slik at de ikke faller ned.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bruksenhetene (leiligheter og næringslokaler). Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høytaler, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer.

§12 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende bruksenhet.

Aksjonæren har rett til å erverve, eie, bruke og overdra leieretten sammen med tilknyttet aksje- og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler.

§ 13 Godkjenning av ny aksjonær

Ved enhver overdragelse eller bytte av bruksenhet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Godkjenning må foreligge før erververen kan ta bruksenheten i bruk.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom aksjen er ervervet av ektefelle eller aksjonærens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som aksjonæren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da aksjonæren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten. Det utgjør saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i selskapet. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie aksjer som gir rett til inntil 10 % av leilighetene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Selskapet har vedtatt regler for bruksoverlatelse av leiligheter og regler aksjonær skal følge ved klager på den eller de personer leiligheten overlates til. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken overlates til skal samtidig med melding som beskrevet i første ledd og §14 skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler og reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

§ 14 Bruksoverlatelse

Aksjonæren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av bruksenheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Dersom flere eier aksjer knyttet til en leilighet sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Ny bruker av næringslokale skal i alle tilfelle godkjennes av styret.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold eller virksomhet gir saklig grunn til det.

Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten. Det utgjør saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

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

At bruken av bruksenheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Aksjonær som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra selskapet. Selskapet kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 15 Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte aksjonær. Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i bruksenheten. Aksjonær sørger for forsvarlig vedlikehold av gulvbelegg, tapet og maling innenfor dører og vinduer i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter videre all istandsetting og oppussing av bruksenheten med panelovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, og vannkraner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utskifting av dør mot fellesareal. Aksjonær må da velge dør av samme kvalitet og utseende.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger. Til indre vedlikehold regnes likeledes alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter aksjeeieren å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre aksjonær kan dokumentere at det tidligere er lagt forsvarlig membran.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Aksjonæren har plikt til å sørge for at hver har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre skal aksjonæren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjonæren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§16 Veggelus, skadedyr og utøy

Aksjonæren plikter å holde bruksenheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjonæren må gi selskapet melding straks aksjonæren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da aksjonæren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre bruksenheter og/eller andre deler av selskapets eiendom.

Aksjonæren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Selskapet har rett til å besiktige bruksenheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 17 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet har plikt til å vedlikeholde det aksjonæren ikke har plikt til å vedlikeholde. Dette omfatter bare plikt til å vedlikeholde yttervegger, hovedtak, trapperom, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter bare felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom bruksenheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§18 Særskilt om vedlikehold av våtrom

Aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av

tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

§ 19 Selskapets tilgang til bruksenhet

Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til bruksenhetene for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til bruksenheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på bruksenheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til bruksenheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§20 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller bruksenheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på bruksenheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 21 Forandringer

Aksjonæren har ikke anledning til å dele opp en bruksenhet i flere bruksenheter, etablere flere husstander i en leilighet eller gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved bruksenheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot utearealer eller fellesarealer, for eksempel

blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Aksjonæren har herunder ikke adgang til å skifte vindu uten samtykke fra styret. Styret kan som vilkår for samtykke pålegge aksjonæren å velge en løsning bestemt av styret.

Aksjonær har ikke rett til å isolere vegg i egen bruksenhet som utgjør del av utvendig bygningskonstruksjon.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Aksjonæren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for selskapet.

Selskapet har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom bruksenhetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en bruksenhet.

§ 22 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksje eieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjeeiere, andre brukere av bruksenheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

§ 23 Fellesutgifter

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hvert kvartal. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hvert kvartal anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 24 Panterett

Leier aksepterer at adkomstdokumentene (aksjebrev, leiekontrakt og eventuelt innskuddsbevis) pantsettes til fordel for selskapet. Adkomstdokumentene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot leieren etter leieavtalen. Leieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til bruksenheten til selskapet.

Selskapet har panterett foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskaps- og leieforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§ 25 Oppsigelse

Selskapet kan si opp leiekontrakten dersom leieren ikke svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, selskapets til enhver tid gjeldende vedtekter, generalforsamlingens vedtak, eller ikke overholder husordensreglene.

Selskapet kan heve leieavtalen ved vesentlig mislighold av disse forpliktelser. Leieren plikter da å fraflytte bruksenheten.

En oppsigelse av leiekontrakten skal være skriftlig. Oppsigelse fra selskapet skal være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at selskapet i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§26 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av bruksenheten fører med seg.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 er sendt, har fraflyttet bruksenheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres,

§ 27 Forsikring og skadeansvar

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring.

Ved skade på bruksenheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§ 28 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 29 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§ 30 Eierskiftegebyr

Selskapet kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§ 31 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er i strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

§ 32 Særrettigheter

De paragrafer i nærværende vedtekter hvori det er innrømmet noen aksjonærer noen fordel eller rettighet, kan for så vidt ikke forandres uten vedkommendes samtykke.

Forandring av vedtektene kan kun skje i overensstemmelse med aksjelovens regler.

§ 33 Overvåking

Styret kan etablere videoovervåking av inngangsdører, portrom og bakgård forutsatt at dette skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret meddeles ansvarsfrihet for krav fra beboere som kan følge av at det etableres videoovervåking i selskapets fellesareal.

Forslag til vedtektsendring til generalforsamlingen i AS Bygdøy allé 27.

Undertegnede fremmer forslag følgende vedtektsendringer:

1.

§ 7 første ledd lyder:
«Aksjonærene har rett og plikt til å leie enhetene som er angitt i § 6»

Det foreslås at første ledd får følgende tilføyelse:
«Aksjonærer som er juridiske personer kan likevel kun eie aksjer med aksjenummer med rett til forretningslokaler som er angitt med eget bruksenhetsnummer, jf.§6.

Etter endringen lyder nytt §7 første ledd:
«Aksjonærene har rett og plikt til å leie enhetene som angitt i §6. Aksjonærer som er juridiske personer kan likevel kun eie aksjer med aksjenummer med rett til forretningslokaler som er angitt med eget bruksenhetsnummer, jf.§6»

2.

§ 13, syvende ledd første setning lyder:
«Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksjer i selskapet»

Det foreslås at nevnte ordlyd går ut og erstattes av:

«Juridiske personer kan ikke kjøpe aksjer med aksjenummer som gir bruksrett til leilighetene, jf.§ 6»

Etter endringen lyder syvende ledd:
«Juridiske personer kan ikke kjøpe aksjer aksjer med aksjenummer som gir bruksrett til leilighetene, jf.§ 6. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller kommune. Disse kan til sammen eie aksjer som gir rett til inntil 10% av leilighetene i selskapet. Dette omfatter også selskap.....til vanskeligstilte»

--
Begrunnelsen bak endringsforslagene:

Det er naturlig sammenheng mellom endringsforslagene ovenfor. Forslagene til vedtektsendring er prinsipielt sett begrunnet i den naturlige sammenhengen det er mellom eierskap til forretningslokaler og bruken av disse. Eierskap begrenset til fysiske personer virker unaturlig og urimelig all den tid virksomhet i betydelig utstrekning drives gjennom juridiske enheter, som eksempelvis aksjeselskaper. Dagens vedtekter fremstår derfor som en urimelig og ubalansert ordning. Samtidig er det ikke like naturlig at juridiske personer eier leiligheter, selv om dette har blitt mer vanlig.

Jeg nevner forøvrig i sammenhengen:
Styrets leder, Lars-André Skari, har i mail av 24.4.2024 opplyst at «Styret er i gang med å behandle et forslag om å endre dette punktet i vedtektene». Siden det pr. dato ikke foreligger konkrete forslag, meg bekjent, og siden spørsmålsstillingen presumtivt bør være kurant, har jeg valgt å legge frem nevnte forslag for årets generalforsamlingen.

Bygdøy den 11.5.2024

Harald Sturla Esbjug

Innehaver av av følgende aksjenummer: 961-1000 (som i dag står oppført på Roar Nyland)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 5269 **Selskapsnavn:** Bygdøy Alle 27 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler for bolig

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående. Leier må bekoste nye nøkler.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Standard formular fra Huseiernes Landsforbund
Fred. Olsensgt. 5, 0152 Oslo. Tlf: 22 47 75 00 - Faks: 22 41 19 90
www.huseierhl.no

3/2000

Bygdö Allé 27

J.nr. 73/1914

Våningshus

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 879
1914.
KRISTIANIA

Bygningskommissionen har under 21de juni 1899 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning samt hovedreparationer vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmæthedighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rubiz, monier, beton osv. I facadetegning og snit angis det bestemte plan for gaardsplads, fortaug og likesedes dybde for kjældergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høider m. v. Det ene sæt tegninger skal være utført paa lærret og dateret samt signert. **Anmeldelsen indsendes gjennem bygningsinspektøren.**

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. 27 Bygd. Alle.

§ 25. Passus 1.

Situationsplan, 2 planer av kjælderen 1ste etage plan 2den 3die og 4de etage plan hjelketagplan, snit og 2 facader.

Passus 2 litr. a. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, kfr. § 46 passus 3, § 52 og § 68 passus 2.

Litr. b. Forklaring over arbeidet, kfr. §§ 71 litr. b, 73, 76, litr. 2, 78, 84 m. fl. og beskrivelse over grundens beskaffenhet, kfr. §§ 76 passus 2, 78, 58 og 84.

Leirgaard

Fjeld

Litr. c. Byggelinje. Avstand fra reguleringslinje. Passager. Villabebyggelse, kfr. § 6 passus 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Bygges til regulert byggelinje

/

2

Litr. d. Stabilitetsberegninger for konstruktioner og materialier. kfr. §§ 57, 87, 88 og 89.	Beregning av jernkonstruktionerne medfølger.
§ 14. Gatens oparbeidelse.	Gabelgade er ikke opparbeidet
§ 30. *Passus 1 og 4.* Gatens bredde, kfr. § 6 passus 3, forhusets høide.	Bygdø Allé er 22,00 m bred
	Gabelgade — 15,70 . — —
Passus 7. Side- og bakbygningers høide, likeoverforliggende bygningers høide, gaardsrummets tværmaal og middelstaside under gaten.	Gaardsrummets tværmaal er 13,50 og ligger - gatenes middelhøide
§ 31. *Passus 1.* Avstand fra nabo.	Bygges ikke nabo
§ 39. Kloakledning og kummer.	Kloak og vandklosettanlegget skal der fremkomme anmeldelse paa fra autoriseret rørlegger.
§ 40. *Passus 1, 2 og 6.* Uoverdækket gaardsrums størrelse, bebyggelsens areal, kfr. § 94.	Gaardsrummets størrelse er 226,40 m².
	Bebygget areal er . 768,95 m².
§ 41. *Passus 1.* Fundamentets dybde, dimensioner, beskaffenhet og utførelse.	alle lyder maate udføres i beton ikke stenhøide .
Passus 3. Isolation.	Sumpvæl isoleres med asfaltpap mod fugtighed .
§ 42. *Passus 1 og 2.* Etagehøider, rommenes gulvflate og lysareal.	Etagenes høide er 3,36 alle rum har tilstrækkelig lys.
Passus 3. Beskyttelse mot kulde for lofts- og portrumsværelser.	Over indkjørselen lægges dobbelt stubbeloft .
Passus 5, 6 og 7 og § 47 passus 1 d. Ventilation, overlys.	I entreen, bad og W. C sørges for tilstrækkelig lys og anordn for luft
§ 43. *Passus 1 litr. a og b.* Kjelderrum til varigt opholdt for mennesker, kfr. § 41 passus 6.	En del av kælderen tænkes indrettet til forretningslokaler som vist i kælderplanen .
Passus 1, litr. c. Arealer, kfr. § 48 passus 3.	
§ 45. *Passus 1 og 2.* Hovedindgang og indkjørsel.	Har tilstrækkelig høide og bredde
§ 46. *Passus 1.* Lysgaarde.	Unødvendig
Passus 3. Antal heisanlæg med særskilt anmeldelse.	— . —

3

§ 47. *Passus 1, 2, 3 og 4.* Indvendige trapper. Bredde. Stigningsforhold. Hovedtrappens bredde mellem rækværk.	2 stk ildfaste kapper 120 bred. til op og indtil 16 ℄m × 30 ℄m
Passus 10. Fritrapper.	
§ 48. *Passus 1.* Udvendige trapper, fremspring og høide, kfr. § 6, passus 3. Kjellernedgange.	3 bikapper 080 bredde, op og indtil 18 ℄m × 20 ℄m
Passus 3, kfr. § 43, litr. c. Arealer, fremspring, utsyn.	Uvedk
§ 49. *Passus 1.* Takvinkler.	ikke over 4:50
Passus 2. Takformer.	
§ 50. Utladning av hovedgesims.	0.28
§ 51. Tækning.	Flad tagsten
§ 52. Balkonger, karnapper, portaler.	2 karnapper og 4 balkoner.
§ 56. Skur av træ. Grundflate. Høide. Overfl.	Uvedk
§ 58. *Passus 1.* Bygning for større antal mennesker.	
Passus 2. Rum bestemt til ildelukkende stoffe, kfr. § 2 litr. h.	Uvedk.
§ 59. *Passus 1.* Lokomer.	Vandklosetanlæg
Passus 2. Stald, fjøs, grisehus.	Uvedk
§§ 61, 62 og 63. Indbygning, rækverk og avvisere.	— " —
§ 65. Skorstenspiper, antal, dimensioner.	
§ 66. Ladpiper, antal, dimensioner.	15 stk 24 ℄m × 24 ℄m
§ 67. Anbringelse.	Uvedk
§ 68. *Passus 2.* Fabrikpiper, tverrsnit, dimensioner, funktionering.	— " —

4

§ 71. *litr. c.* Opvarmningsapparater, kfr. § 70 og § 71, passus 1. Opvarmningsanlæg i hvert kjøkken

Litr. d 1. Bakerovn og lign., kfr. § 70. Uvedk

§ 72. Gasovne. i badene

§ 73. Dampkjedler. Størrelse, bestekraft, kfr. § 70. Uvedk

§ 75. *Passus 2.* Trukne rør. – – –

§ 76. *Passus 2.* Ildfarlige anlæg bilagt med beskrivelse, kfr. § 25, passus 2, litr. b. – – –

§ 78. Industrielle anlæg med beskrivelse, kfr. § 25, passus 2, litr. b. – – –

§ 84. Fyld i vægger og stubbeloft, kfr. § 25, passus 2, litr. b. Tørt leer

§ 87. Isolation av jernkonstruktioner. Stænjemale og endmure.

Bevidnelse fra den ansvarshavende _____ vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med pralsed i lov av 27de mai 1887 angaaende naboerstatningsforhold (lovs § 3) anmeldt for vedkommende naboer.

Kristiania den 2 Februar 19 –

Eier: H S Byggd' Alle' 27 Anmelder: Sven Nielsen

Adresse: Byggd' Alle' 45 Adresse: Byggd' Alle' 45

Ansvarshavende: Sven Nielsen

Adresse:

M3- 1914.

B.J.-No. 873 1914

Anmeldelse
til Lemmingen
Beregning

350 1914 + 389 1918

Expeditions-Dokument

angaaende Lemmingsius

paa Matr.-No. 27 Bygdø Allé

Indleveret 3- Feb. 1914 Attesteret 3die April 1919

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabosforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-Bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloaks~~ ~~væsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 4de Februar 1914

C. Bjelke Hotterman

3-2 1914

Kartforetning er ogsaa
som maalene er endnu ikke
afgivet.
Gaden gaar ikke opmaalet
Dens hovedforbindelse bestemmer sig en ret
linje med stigning 1:23.8 fra midtlinjen
skjæringspunkt med Bygdø allés midtlinje
paa kolon 27.7
Bygdø allé er opmaalet og omtalt her ved
likeledes. For grundenkommen vil Lem-
dommen efter beregning ha at repræsen-
tere kr. 4502. Gatens stigning er 1:20

Kristiania 6 Februar 1914

Gamal Folk

Bifald

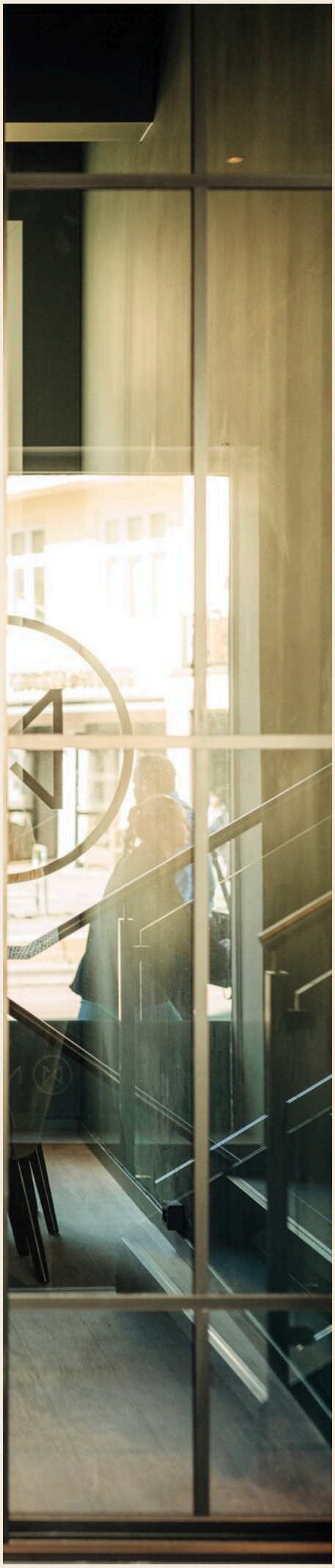
Indberettet til kgl. magistrats skrivelse
av 17 mai 1914. Kgl. res. 22 mai

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0114/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 27B, vendt mot Gabels gate. Enveiskjørt. 0262 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: