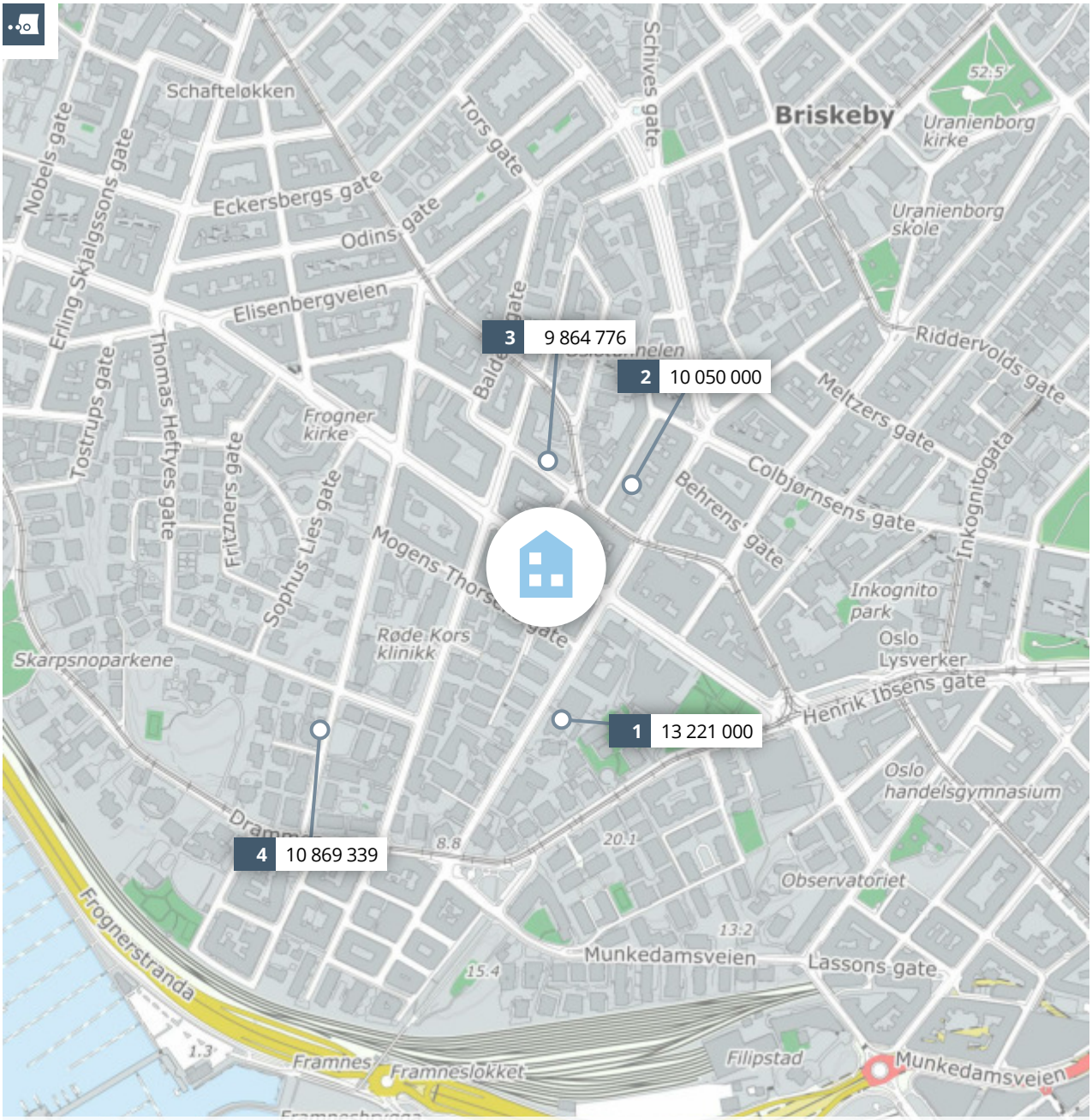
BYGDØY ALLÉ 14

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Innkalling til Generalforsamling 2024
Ekstraordinær generalforsamling 2024
Vedtekter
Husordensregler
Bygningstegning
Ekspedisjonsdokument og ferdigattest
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 25.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 14, 0262 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1898

GNR 211 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 2

Verdivurdert til

8 250 000

479 577	8 729 577	134 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	5 m²	0 m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	6 372
Formue	13 486
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

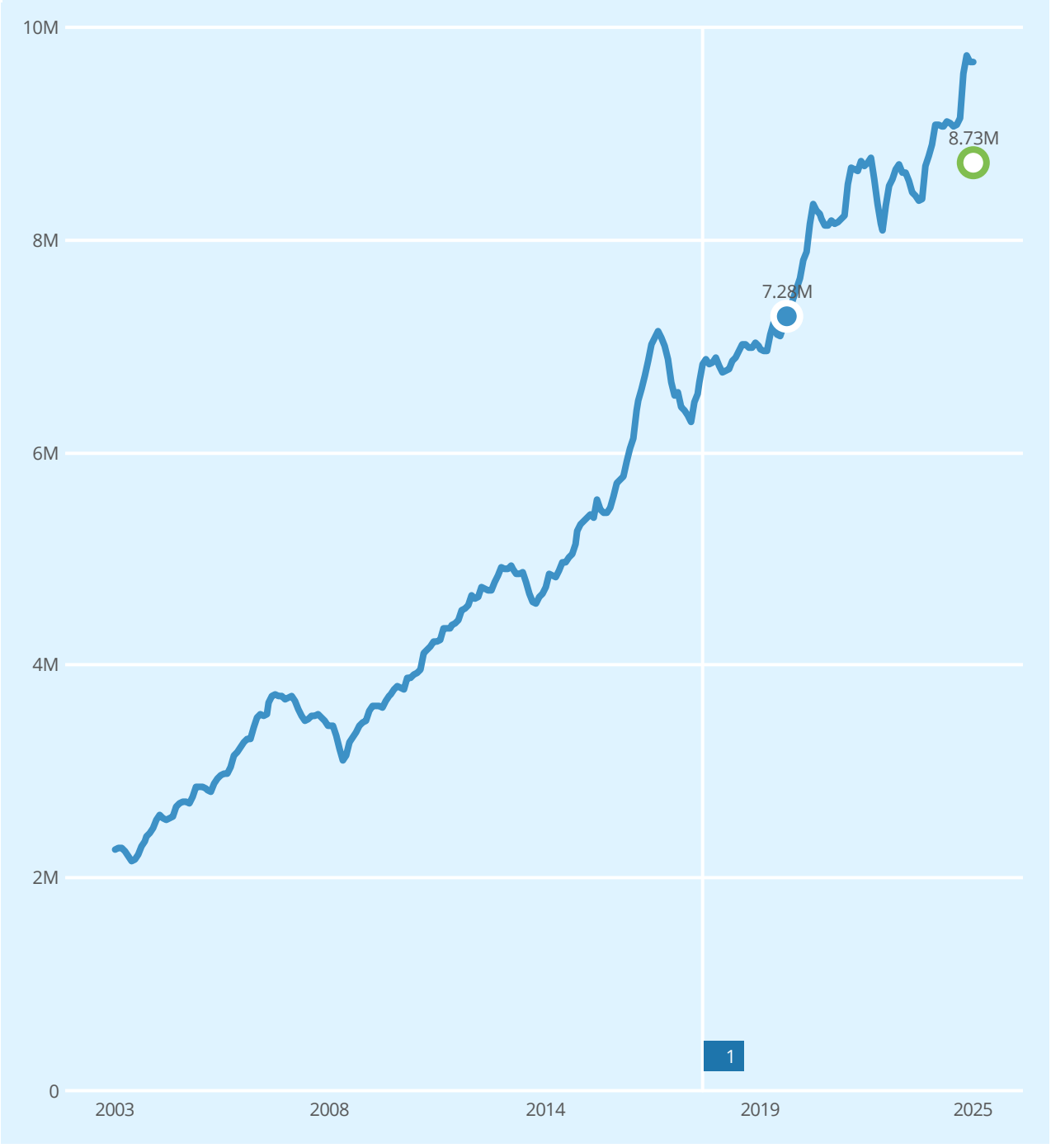
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Niels Juels gate 15 80 m² 1938 4. etg 2 sov	07.04.2025	11 400 000	**13 000 000**	221 000	13 221 000	**165 263**
2 Haxthausens gate 1 B 75 m² 1896 4. etg 2 sov	25.02.2025	9 200 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**134 000**
3 Gabels gate 47 B 86 m² 1940 3. etg 3 sov	10.03.2025	9 800 000	**9 800 000**	64 776	9 864 776	**114 707**
4 Frederik Stangs gate 14 82 m² 1992 2. etg 2 sov	18.02.2025	9 650 000	**10 600 000**	269 339	10 869 339	**132 553**

Gjennomført 3-roms hjørneleilighet med sentral beligghenhet på Frogner. Innvendig har leiligheten moderne standard fra 2019 etter ombygging fra kontorer til leiligheter. Super planløsning, generøs takhøyde og romslig stue.

- Sydvestvendt balkong på 5 kvm - sol fra morgen til kveld
- Kjøkken, bad og overflater fra 2019
- Store vindusflater med lysinnslipp fra 3 sider
- 3 m takhøyde i stue
- Gasspeis i stue
- Snekkerbygde garderober fra Oslo Kjøkken Studio
- Balansert ventilasjon
- Veldrevet borettslaget med flotte fellesområder
- Heis i bygget
- Bod i kjeller og felles sykkelbod
- Koselig bakgård med terrasseplatting og hagemøbler

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.06.2020	23.06.2020	23.06.2020	-	6 350 000	929 577	7 279 577

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

11.6M
11.3M
11.0M
10 664 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10.1M
9.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

14.0M
13.8M
13 694 000 Prisantydning i snitt
13.6M
13 576 000 Salgspris i snitt
13.4M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

134 308 Bygdøy allé 14 Totalpris 8 730 000

125 421 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

123 078 SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygdøy allé 14
0262 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 70 m^2
BRA-i: 65 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	3	0	1

Supertakst

GNR: 211 BNR: 25 ANR: 10

Jo K. Eckhoff
JKE Byggconsult AS

jo@jke-as.no
95168456

Bygdøy allé 14
0262 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27069

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Generelt krav:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.
Avvik Rekkverk målt til 119 cm. 1 cm. avvik.
Konsekvens:
- Ingen praktisk konsekvens, men rekkverket er ikke iht. forskrift på byggetidspunktet.
Avviket utløser TG2.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

- Karmer er værslitte og med bruksslitasje i vinduer og balkongdør fra 1982.
- Enkelte vindu tar i karm og har trege lukkemekanismer og det er behov for justering.
- Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass, men det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes hensyntatt alderen på vinduene.
- Med tanke på oppnådd alder vil punktering av glass i tiden som kommer også være påregnelig.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold av eksisterende vinduer fra 1982 og balkongdør. Eventuelle utskiftninger bør også påregnes da gjenstående levetid er usikker.
I og med at boligen ligger i et bevaringsverdig område bør Styret i gården og byantikvaren kontaktes før tiltak gjøres.

Våtrom: Bad/ wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
- Ingen avvik eller skader registrert.
- Det er ikke påvist unaturlig fukt ved overflatesøk med fuktindikator.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene med skjult tettesjikt iht. krav i TEK 17.
Manglende dokumentasjon utløser TG2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og avlastning på overflater og tettesjikt.
- Grunnet at eier ikke har fått levert dokumentasjon på tettsjikt kan heller ikke takstingeniør vurdere skjult tettesjikt.

En TG1 hensyntatt alder, men utløses en TG 2 grunnet manglende dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Antatt etasjeskillere i trebjelkelag.
Bjelkelaget virket stabilt på befaringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Cecilie Sørum Eriksrud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jo K. Eckhoff**
Telefon: **95168456**
Firma: **JKE Byggconsult AS**
Epost: **jo@jke-as.no**
Adresse: **Jegerveien 20 A, 0377 OSLO**

Om bygningssakkyndig:

Utdannet Siv. ark MNAL og takstmann NT.

Egne premisser:

Måleverktøy:
- Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
- Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
- Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

Forutsetninger:
- Tinglyste heftelser er ikke kontrollert.
- Borettslagets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdsbehov mm. er ikke kontrollert eller vurdert av takstingeniør og anbefales gjennomgått av interessenter ved vurdering av kjøp av boligen.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- 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 og som ikke er fanget opp av takstmann. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper/ heis, felles pipestokker, samt øvrige fellesarealer i bygningen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bygdøy allé 14, 0262 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	211	Bruksnr:	25	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BELIGGENHET
Sentralt og populært beliggende på beste Frogner.
Bebyggelse i området består dels av kvartalsbebyggelse med klassiske boliggårder fra forrige århundreskiftet, med dels næringslokaler på bakkeplan samt noe yngre bygårder. Fra boligen er det gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter, servicetilbud, rekreasjonsområder og kollektivtilbud.

REGULERINGSFORHOLD
- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Regulering S- 2255. Sakstype: Eldre reguleringsplan med vedtaksdato 1977-07-28 er i sin helhet opphevet for eiendommen, jf. kommuneplanen.

- Reguleringsplan S-2255 setter begrensninger for tiltak som kan utføres på fasade og utomhus.
- For mer informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7
- Vern: Bygården står oppført på Byantikvarens Gule liste med kommunalt listeført vernestatus.

KORT HISTORIKK
Gården er opprinnelig en tradisjonell klassisk bygård i kvartalsbebyggelse bygget i 1898.
Gårdens 1-3. etasje ble bruksendret fra kontor til bolig i 2017, med påfølgende større rehabiliteringsarbeider i hele gården i perioden 2018-2019 hvor alle leiligheter ble rehabilitert og loftet ble innredet for boligformål.

PARKERING
- Det er beboerparkering i området.

MATRIKKELINFORMASJON
- Bydel Frogner.
- Grunnkrets Skillebekk.
- Kirkesokn Frogner
- Valgkrets Oslo Handelsgymnasium.

TOMT
- Felleseiet brutto tomt 438 m².
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.
- Hellelagt bakgård med terrasseplatting og hagemøbler for uteopphold, gressplen og prydbeplantning.
- Avfallsbeholdere er plassert langs gjerdet mot BA 16.

BYGNING
- 5 boligetasjer inkludert loftsetasje med heis, samt kjeller.
- Representative fellesarealer.
- Felles sykkelbod.

Hovedkonstruksjon
Gården er opprinnelig en tradisjonell bygård i kvartalsbebyggelse bygget i 1898.
Støpt gulv i kjeller. Fundamenteringen er ukjent for takstingeniør. Tradisjonelle bygårder var ofte fundamentert til fjell og/ eller fast masse med sokkelfundament i naturstein, men der det ikke var fast fjell var det vanlig med fundamentering på treflåter.
Bærende yttervegger i tegl med fasader mot gaten med spekket tegl, trekninger og ornamenter, slemmet malt tegl mot bakgården. Teglsteinspiper.
Trebjelkelag i etasjeskillere, originalt isolert med stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon originalt med kaldt uisolert tørkeloft og her senere ombygget med innredet boligareal og isolert loftskonstruksjon. Det er ukjent hvordan takkonstruksjonen er utført etter ombyggingen og hvilke taktekking som er brukt.
Leilighetene ble sammen med bygården ombygget og rehabilitert i 2018-19 og har en generelt god standard.

BORETTSLAGET
- Navn: Bygdøy Allé 14 Borettslag
- Borettslag- org. nummer: 921653913
- Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.
- Forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.
- Borettslaget består av 17 stk. andelsleiligheter.
- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Adgang til utleie:
- Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele eller deler av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV LEILIGHETEN (andelsnr. 10)
Leiligheten beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang og heis.
Sydvestvendt endeleilighet med stor balkong, lysinnslipp fra 3 sider og dels store vindusflater som gir godt med dagslys.
Velfungerende og romslig planløsning med gjennomgående god standard.
Leiligheten fremstår i god stand og i all hovedsak med lite bruksslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling:
- Entré/ gang, bad/wc, åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og utgang balkong, stue/ spisestue, 2 soverom.
- Sydvendt balkong.
- I tillegg disponerer boligen 1 separat klimatisert og ventilert bod (5 m2) i fellesareal.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue 300 cm.
- Bad 291 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Overflater:

Gulv:
- Mørkbeiset en- stavs eikeparkett. Sisaltepper i entré/ hall og soverom.
Fliser på bad.
Vegg:
- Malte flater. Klassisk dekorbelistning på vegg i hall. Fliser på bad.
Himling:
- Malte flater med integrert belysning og høyttalere.
- Normalt til lite bruksslitasje.

Oppvarming:
- Varmekabler i baderomsgulv.
- For øvrig panelovner.

ANNET
- Godt med integrert belysning.
- Sonos høyttalere integrert i himlinger.
- Porttelefon.
- Garderobeløsninger og innredninger i gang og soverom.
- Heis.
- Felles sykkelbod.
- Felles brannvarslings- og sprinklingsanlegg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	65	65	0	0	5
Kjellerbod i fellesareal	5	0	5	0	0
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	65	65	0	Entré/ gang, bad/wc, åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy og utgang balkong, stue/ spisestue, 2 soverom.	
Totalt m²	**65**	**65**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Balkongdør bærer noe preg av værslitasje og elde.



Rekkverk målt til 119 cm.

Type	Balkong
Sydvendt balkong med utgang fra stue/ kjøkkenområde. "filtteppe" på balkongdekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere balkong i stålkonstruksjon innfestet i bærende yttervegg. Rekkverk i lakkert stålstakitt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Generelt krav:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.
Avvik Rekkverk målt til 119 cm. 1 cm. avvik.
Konsekvens:
- Ingen praktisk konsekvens, men rekkverket er ikke iht. forskrift på byggetidspunktet.
Avviket utløser TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm.

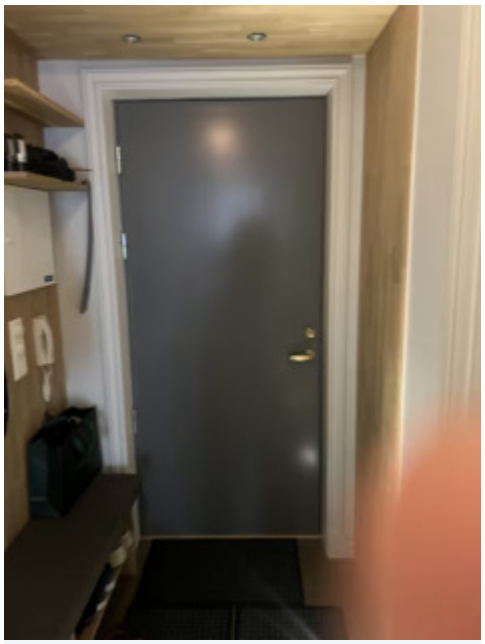


Balkong i utkraaget stålkonstruksjon.



Terskel til balkongdør med tapet overgangslist til parkett.

6.2 Vinduer og dører



Massiv entrédør med glatte fronter.



Entrédøren er brann- og lydklassifisert Rw 38 db7 B-30.

Beskrivelse

Ytterdører:
- Massiv entrédør med glattmalte overflater. Brann- og lydklassifisert B- 30/ Rw38db.
- 2- fløyet balkongdør i malt treverk med 3-lags isolerglass fra 1982.

Innerdører:
- 2- fløyet original malt fyllingsdør til hovedsoverom.
- Forøvrig nyere malte fyllingsdører.

Vinduer:
Alle større vinduer fra 1982 i malt treverk med 3- lags isolérglass.
Ett mindre vindu i stue og to på hovedsoverom fra 2018 i malt treverk og 2- lags isolérglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alle vinduer er med isolérglass og ble utskiftet i all hovedsak i 1982. Noen små nyere vinduer fra 2018.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

- Karmer er værslitte og med bruksslitasje i vinduer og balkongdør fra 1982.
- Enkelte vindu tar i karm og har trege lukkemekanismer og det er behov for justering.
- Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass, men det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes hensyntatt alderen på vinduene.
- Med tanke på oppnådd alder vil punktering av glass i tiden som kommer også være påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold av eksisterende vinduer fra 1982 og balkongdør. Eventuelle utskiftninger bør også påregnes da gjenstående levetid er usikker.
I og med at boligen ligger i et bevaringsverdig område bør Styret i gården og byantikvaren kontaktes før tiltak gjøres.



Original malt 2- fløyet fyllingsdør til hovedsoverom.



Malt innerdør fra ombyggingstiden.



2- fløyet balkongdør med malte overflater.



Pålimt overgangslist mellom parkett og terskel til balkongdører.



Utvendig en del værslitasje og elde på overflater balkongdør og eldre vinduer.



Noen små vinduer i stue og hovedsoverom fra 2018.



Eldre vindu fra 1982.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-IU**

Antatt etasjeskillere i trebjelkelag.
Bjelkelaget virket stabilt på befaringstidspunktet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



3- sidig gasspeis med glassfront.
Pusset og malt omramming.
10 kg. gasskolbe montert i gasskap på balkong.



Sprekk i gipsomramming på venstre side.
Antatt hjørnejern som har løsnet.

Type pipe	Avgassrør til gasspeis

Pipen er innbygget og lar seg ikke nærmere vurdere.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Gasspeis

Nyere gass elementpeis med 3- sidig glassfront foran brennkammer.
Pusset og malt omramming.
10 kg. gasskolbe i gasskap tilknyttet peisen er etablert på balkong.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Ildstedet er ikke prøvefyrt og dermed er ikke avtrekkskapasitet del av tilstandsvurderingen.
Normal bruksslitasje hensyntatt alder.

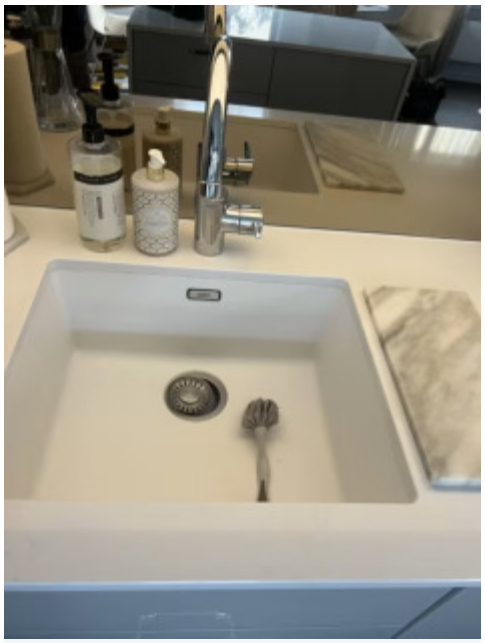
Det ble registrert et mindre avvik:
- Sprekk i gipsomramming på venstre side av peis. Antatt hjørnejern som har løsnet.
Konsekvens:
- Kun estetisk konsekvens.
For å lukke avviket:
Hjørnejern kan skiftes ut, samt påfølgende sparkling og maling.

Aldersrelatert TG1.

6.5 Kjøkken



Tidsriktig kjøkkeninnredning med kjøkkenøy.



Kompositt benkeplate med underlimt kum og ett- greps blandebatteri..

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Tidsriktig kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. Glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt kum og ett- greps blandebatteri. Integrert stekeovn. Integrert kjøl/ frys. Speil på vegg mellom under- og overskap. Belysning under overskap. Komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med avtrekkskanal som antas være ledet ut til det fri (forutsettes, ikke mulig å se hvor avtrekkskanal er ført videre over himling).

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det ble utført papirtest, og det virker som at avtrekksviften fungerer som tiltenkt.



Toppmontert keramisk koketopp og integrert stekeovn.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Søknad om Rammetillatelse 15.07.2017.
Midlertidig brukstillatelse 22.10.2019.
Ferdigattest datert 23.12.2019.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Det legges til grunn at dagens løsning er godkjent hensyntatt utstedt Ferdigattest i 2019.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Bygningen er utstyrt med et vanntåkeanlegg som også er tilknyttet leiligheten med dyser i himling, i tillegg er det enkelte steder
plassert manuelle slukkeapparater i fellesarealer.
Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde ett brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør



Vann- og avløp under kjøkkenkum med lekkasjestopper.



Vann- og avløp under servant på bad.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er boligbygg med flere boenheter og hvor soil og lufting av avløp er ført utenfor boligen.

Aldersrelatert TG1 på avløpssystem inne i boligen.

6.8 Vannledninger



Rør i rør system i samlestokkskap. Det er påvist lekkasjedren til bad.

Type anlegg	Rør i rør system

Fordelerskapet er etablert i vegg inne i garderobeskap på tilliggende soverom. Avrenning/ lekkasjesikring i fordelerskap er påvist.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannledninger i leiligheten ble utskiftet i forbindelse med ombyggingen ferdigstilt i 2019.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

- Det er påvist stoppekraner på vannrør under kjøkkenkum, og under servant på bad, samt at det er etablert stoppekran i samlestokk med rør i rør opplegg som har stoppekran på det som antas å være hovedinntak inn til leiligheten.
- Kontrollen av vannrør er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende vannrør og evt. hovedstoppekran utenfor leiligheten er borettslaget sitt ansvar og er ikke vurdert av takstingeniør.

Aldersrelatert TG1.

6.9 Elektrisk



El. skap i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El. anlegg i leiligheten fra 2019 i forbindelse med ombyggingen av gården.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

- Det er fremlagt Samsvarserklæring for leiligheten fremskaffet av eier. Opprinnelig utførende el. selskap har gått konkurs, men tidligere ansatt og el. autorisert har bekreftet og tatt ansvar for Samsvarserklæringene i gården. Kontakt person Elektroinstallatør Proff Elektriker AS V/ Ulf Sund. Installatør/bemyndiget person Knut Anders Lindberg signert 2021-01-21. Takstingeniør har ikke vært i kontakt med. el. installatør da dette ligger utenfor mandatet iht. NS 3600. For nærmere spørsmål vedr. el. anlegget kan Sund kontaktes på E-post: post@proffelektriker.no.

- Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder montert i skap på soverom.

Plassering bereder	
Bereder er plassert i skap på soverom.	
Fundament	
Bereder er plassert på bunn av skap.	
Årstall	
Ukjent produksjonsår. Tatt i bruk 2020.	
Størrelse	
134 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Aldersrelatert TG1	

6.11 Ventilasjon



Ventilasjonsanlegg med avtrekk- og tilluftsfunksjon montert i overskap på kjøkken.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er etablert Exvent anlegg i overskap over koketopp. Anlegget besørger for tilluft og avtrekk via ventiler i himling. Friskluft antas innhentet via rør til det fri via fellesareal. Takstingeniøren har ikke besiktiget eller vurdert evt. ventilasjonsinnretninger etablert i- eller via fellesarealer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsanlegget ble etablert i forbindelse med ombyggingen ferdigstilt i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Ingen avvik eller skader registrert.
Mekanisk avtrekk og overstrømning (tilluft).
Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Aldersrelatert TG1.

6.12 Våtrom: Bad/ wc



Dusjhjørne.



Servantbenk med underliggende opplegg vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv: Flislagt
Vegg: Flislagt
Himling: Malte flater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppført i 2019 i forbindelse med ombygging av gården til 17 leiligheter.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Mindre avvik:
- Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft (dusjsonen). Fuger bør fornyes.
Konsekvens:
- Hovedsakelig av estetisk karakter.
- Noe mere vannslitasje på underliggende sjikt.
For å lukke avviket:
- Fuger må fornyes.

Normal bruksslitasje.
Aldersrelatert TG1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Sluk med overliggende designrist med pålimt flis.



15 mm. membranoppkant.



Løsnet elastisk fug i overgang gulv og vegg.

Type sluk	Plast

- Plastsluk med klemring for membran, men membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

- Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
- Ingen avvik eller skader registrert.
- Det er ikke påvist unaturlig fukt ved overflatesøk med fuktindikator.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene med skjult tettesjikt iht. krav i TEK 17. Manglende dokumentasjon utløser TG2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og avlastning på overflater og tettesjikt.
- Grunnet at eier ikke har fått levert dokumentasjon på tettsjikt kan heller ikke takstingeniør vurdere skjult tettesjikt.

En TG1 hensyntatt alder, men utløses en TG 2 grunnet manglende dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert dusjhjørne med fast dusjvegg i glass og dusjarmatur med rain shower og hånddusj, flislagt servantbenk med ett- greps armatur i krom, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin under servantbenk. Downlights, og høyttaler tilknyttet Sonosanlegg montert i himling.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

- Ingen avvik påvist
- Normal bruksslitasje.

Aldersrelatert TG1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

- Mekanisk avtrekk med ventil i himling tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.
- Tilluft mellom terskel og dørblad.
- Avtrekk lot seg ikke teste grunnet høyde til himling.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

- Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling, samt tilluftsspalte i terskel under dørblad.
- Mekanisk avtrekk på våtrom med tilluftsventil/- spalte til innluft vurderes til TG1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

- Badet er fra 2019 og referansen er TEK 17.
- Ingen symptomer på fuktskader ble observert på befaringen.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets oppbygging, og det kan derfor ikke gis noen form for tetthetsgaranti.

Aldersrelatert TG1.

6.13 Øvrig: Garderobeskap og integrert innredning.



Garderobeskap hovedsoverom.

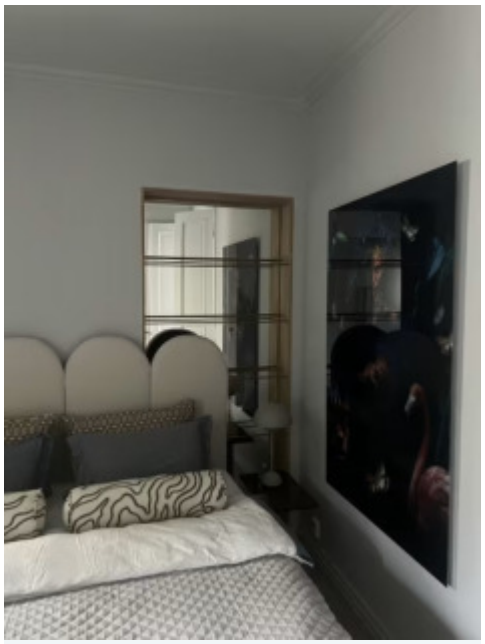
Beskrivelse
Integrerte garderobeskap og designinnredning av god kvalitet.



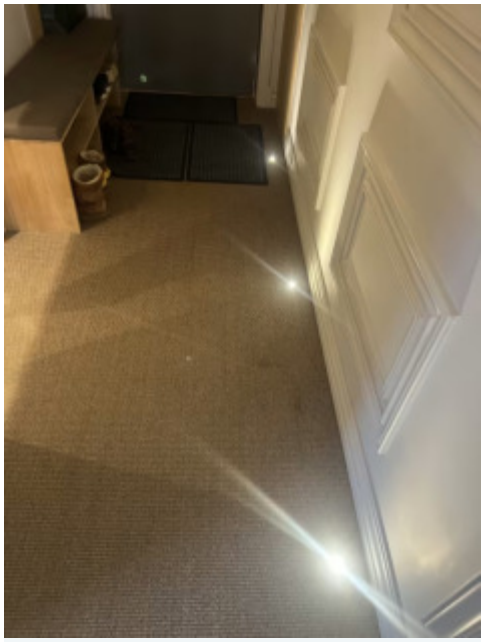
Garderobeskap hovedsoverom.



Hylleinnredning integrert i vegg i stue.



Integrert skohylle med bakenforliggende glass som designelement i hovedsoverom.



Integrert sittebenk i entré.
Dekorvegg med klassisk belistning.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250079

Selger 1 navn
Cecilie Sørum Eriksrud

Gateadresse
Bygdøy allé 14

Poststed	Postnr
Oslo	0262

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP2553912

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250079

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250079

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250079

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250079

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Eriksrud	c67792fcc0b893183a229fa b5da8b0a2c64e8019	28.02.2025 12:50:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250079

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024



INNKALLING 2024

Bygdøy Alle 14 borettslag

Digitalt møte via Bonabo på usbl.no
I [illegible]
{[illegible]

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bygdøy Alle 14 borettslag.

Tid og sted: 2.4.2024 kl. 8.00 - 9.4.2024 kl. 23.00 - Digitalt møte via Bonabo på usbl.no
Høringsperiode: 2.4.2024 kl. 8.00 - 4.4.2024 kl. 16.00
Stemmeperiode: 5.4.2024 kl. 8.00 - 9.4.2024 kl. 23.00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 IN-ordning

6 Valg

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

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før 2.4.2024 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 22000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle DNB Bank ASA, godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger. Se nærmere beskrivelse side 20.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Borettslaget inngår IN-ordning

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gerd Steinheim
Styremedlem, Jørgen Rønold
Styremedlem, Alexander Paskal Paulsen

6.1 Valg av leder

Styreleder Gerd Steinheim er på valg.

Det har kommet inn 1 kandidat til valg.

Følgende stiller til valg som leder:

Jørgen Rønold

Forslag til vedtak: Jørgen Rønold blir valgt til styrets leder.

Styrets innstilling: Vedtas.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Alexander Paskal Paulsen og Jørgen Rønold er på valg.

Det har kommet inn 2 kandidater til valg.

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Gerd Steinheim

Simen Bratholm

Forslag til vedtak: Gerd Steinheim og Simen Bratholm blir valgt som styremedlemmer

Styrets innstilling: Vedtas.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	249 231	257 532
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-24 317	-8 301
B. ¡ rets endring disponible midler	-24 317	-8 301
C. Disponible midler	224 915	249 231
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlnpsmidler	293 366	304 763
Kortsiktig gjeld	-68 452	-55 532
C. Disponible midler	224 915	249 231

Borettslagets disponible midler er de nkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2023 Bygdøy Alle 14 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 276 519	857 102	1 042 000	1 507 500
Sum leieinntekt		1 276 519	857 102	1 042 000	1 507 500
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	25 211	0	0	0
Sum annen inntekt		25 211	0	0	0
Sum inntekt		1 301 730	857 102	1 042 000	1 507 500
KOSTNAD					
Varekostnad		0	0	0	20 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 102	3 102	3 000	3 000
Styrehonorar	3	22 000	22 000	22 000	22 000
Driftskostnad					
Energikostnad		33 113	24 966	40 000	40 000
Kostnad eiendom/lokale	5	92 771	62 496	64 000	87 000
Kommunale avgifter/renovasjon		130 648	124 178	143 000	164 450
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 150	3 701	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	74 524	36 041	77 000	96 000
Revisjonshonorar		4 913	4 596	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		60 506	58 801	61 000	65 000
Andre honorar		94 141	0	0	3 000
TV/bredb³ nd		33 150	37 434	39 000	39 000
Forsikring		81 761	76 133	82 000	106 000
Eiendomsskatt		0	40 428	0	0
Andre kostnader		865	300	1 000	1 000
Sum kostnad		640 580	499 800	553 000	668 450
Driftsresultat		661 150	357 302	489 000	839 050
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 407	4 930	0	0
Rentekostnad		694 874	370 533	531 000	808 500
Netto finansposter		685 467	365 603	531 000	808 500
Årsresultat		-24 317	-8 301	-42 000	30 550
Overført til/fra annen egenkapital		-24 317	-8 301	0	0
SUM OVERFØRINGER		-24 317	-8 301	0	0

Balanse 2023 Bygdøy Alle 14 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	115 581 775	115 581 775
På kostninger	4	471 739	471 739
Sum anleggsmidler		116 053 514	116 053 514
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		14 281	13 331
Kundefordringer		2 736	0
Fordringer skader		15 068	0
Andre kortsiktige fordringer		1 335	541
Forskuddsbetalte kostnader		30 542	45 795
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		229 404	245 096
Sum omløpsmidler		293 366	304 763
SUM EIENDELER		116 346 880	116 358 277

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		131 242	155 559
Sum opptjent egenkapital		131 242	155 559
Sum egenkapital	9	211 242	235 559
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	15 000 000	15 000 000
Borettsinnskudd		101 067 186	101 067 186
Sum langsiktig gjeld		116 067 186	116 067 186
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 420	0
Leverandørgjeld		49 710	52 417
Påløpne renter		6 645	3 115
Annen kortsiktig gjeld		3 676	0
Sum kortsiktig gjeld		68 452	55 532
Sum gjeld		116 135 638	116 122 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 346 880	116 358 277
Pantstillelser	11	116 067 186	116 067 186

Sted:_____ Dato:_____

Gerd Steinheim Styreleder	Alexander Paskal Paulsen Styremedlem	Jørgen Rønold Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlnpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlnpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefnres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefnres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfnrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjnres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefnres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfnres lnpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfnres og inntektsfnres i takt med opptjening.
Inntektsfnring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfnres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lnnnskjnring overfnres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	551 192	472 032
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	38 976	38 976
3650 Innkrevde felleskostn. renter	686 351	346 094
Sum	1 276 519	857 102

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Innbetalt eiendomsskatt for 2022	25 211	0
Sum	25 211	0

Note 3 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 102	3 102
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnnssystemet	22 000	22 000
Sum	25 102	25 102

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	P³ kostning bygg	Bygning inkl. Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	471 739	115 581 775
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	471 739	115 581 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	471 739	115 581 775
Anskaffelses³ r :	2020	2020
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget best³ r av 16 andeler.
Eiendommer er oppfnrt p³ g.nr 211, b.nr 25 i Oslo kommune. Bygge³ r er 2018. Eiertomt p³ 438,4 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polise nr. SP2553912.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	24 440	16 790
6360 Renhold tepper	4 250	0
6361 Fast renhold	27 684	26 145
6364 Matteleie	3 344	2 944
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	16 688	10 750
6392 Containerleie/tŋmming	781	2 950
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 585	2 917
Sum	92 771	62 496

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	1 197
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	450	0
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	2 700	2 184
6552 Driftsmateriell	0	320
Sum	3 150	3 701

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	8 916	6 188
6603 Vedlikehold elektro	10 500	0
6611 Vedlikehold heiser	38 906	22 177
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 732	7 676
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 000	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	469	0
Sum	74 524	36 041

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	80 000	0	80 000
Sum innskutt egenkapital	80 000	0	80 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	155 559	-24 317	131 242
Sum opptjent egenkapital	155 559	-24 317	131 242
Sum egenkapital	235 559	-24 317	211 242

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12139254420
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2020
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.09.2055
Opprinnelig l³ nebelnp:	15 000 000
L³ nesaldo 01.01:	15 000 000
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	15 000 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	13 048 780

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12139254420	1	1 957 747	1 957 747
	1	1 464 789	1 464 789
	3	1 098 592	3 295 776
	1	1 000 000	1 000 000
	3	929 577	2 788 731
	1	760 563	760 563
	1	690 141	690 141
	1	661 972	661 972
	3	619 718	1 859 154
	1	521 127	521 127

Forventet m³ nedlig nkning av fellesutgifter ved fnrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. nkning
L³ n 12139254420 har fnrste avdrag 30.03.2025 med kr 121 951	1	1 957 747	5 306
	1	1 464 789	3 970
	3	1 098 592	2 977
	1	1 000 000	2 710
	3	929 577	2 519
	1	760 563	2 061
	1	690 141	1 870
	1	661 972	1 794
	3	619 718	1 679
	1	521 127	1 412

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfnrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfnrt langsiktig gjeld	15 000 000
Innskuddskapital	101 067 186
Boligselskapets pantesikrede gjeld	116 067 186
Bokfnrt verdi av pantsatt eiendom	116 053 514

Borettslagets bokfnrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Bygdøy Alle 14 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bygdøy Alle 14 borettslag

Styreleder	Gerd Steinheim (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Alexander Paskal Paulsen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Jørgen Rønold (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Bygdøy Alle 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bygdøy Alle 14 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: GZWE4-GGYW8-26MJJ-ABJME-B3YXI-36LVG

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GZWE4-GGYW8-26MJJ-ABJME-B3YXI-36LVG

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-19 22:29:23 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GZWE4-GGYW8-26MJJ-ABJME-B3YXI-36LVG

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**

Årsmelding 2023 - Bygdøy Alle 14 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gerd Steinheim
Styremedlem, Jørgen Rønold
Styremedlem, Alexander Paskal Paulsen

Styret i Bygdøy Alle 14 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Bygdøy Alle 14 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bygdøy Alle 14 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921653913
Bygdøy Alle 14 borettslag består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bygdøy Alle 14 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2553912. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Bygdøy Alle 14 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Årlig sjekk av trappeheis gjennomført TKS heis
Årlig sjekk av heis gjennomført av Kone
Årlig sjekk av sprinkelanlegg gjennomført av VEKON
Årlig sjekk av brannalarmanlegg gjennomført av Schneider Electric
Egenkontroll av bygning gjennomført av styre
Årlig risikovurdering gjennomført av styre
Avtalen med Rasfare sørger for varsling/fjerning av istapper.

Styrets arbeid

Styret har gått igjennom fortløpende avtaler og samarbeidspartnere for BA 14 gjennom året 2023, styret mener bl.a. at strømavtaler bør gjennomgås 2 ganger i året for å sjekke om vi har riktig pris på avtalen.

Styret har engasjert OPAK i løpet av 2023 som har levert en oversikt over feil/mangler i henhold til 5-års garanti for både fellesarealer og alle individuelle enheter. Christiania Eiendom har startet utbedringen av punktene som det er enighet i, arbeidet pågår fortsatt i 2024.

HMS/interkontroll utføres 2 ganger (august og februar) i året ihenhold til sjekking og innrapportering av bygning.

Styret har hatt 5 styremøter i perioden januar-desember 2024.

I tillegg er det arrangert 2 dugnader (vår og høst) i år ble det satt av 1 dugnadsdato hvor oppgaver skulle fordeles på alle. Oppmøtet har vært tilnærmet 0 og styret har i hovedsak utført dugnadsarbeid alene. Dette går negativt utover vedlikeholdet av fellesarealer (inkludert bakgård) og Styret oppfordrer beboere sterkt til å møte på planlagte dugnader.

Andre hendelser i 2023 som bør nevnes:

Hærverk på hovedinngangsdør er ordnet.
Vannlekasje i fellesområde ned mot boder i kjeller er håndtert.
Brannalarm er bevisst blitt utløst gjentatte ganger av gjester av beboere som har ført til en kostnad for borettslaget.
Styret har laget budsjett for 2024.
Styret vil fortsatt å arbeide papirløst og ønsker kun å bruke digitale løsninger iht miljøet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2024

Forslag fra styret om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle BL @*godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.
- De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.
- Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.
- Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader
- Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.
- Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 6 100 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.
Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.
Kr 18 300,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Styrets innstilling:
Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Bygdøy Alle 14 borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte via Bonabo på usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bygdøy Allé 14 borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Bygdøy Allé 14 borettslag

Årsmøtet avholdes digitalt via Bonabo på Usbl.no

Høringsperiode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemningen:
18.11.2024 kl. 09:00 - 19.11.2024 kl. 09:00

Periode for avstemning:
19.11.2024 kl. 18:00 - 21.11.2024 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Deling av borettslagsandel nr. 16 (H0503) og opprettelse av ny andel nr. 17 (H0504)

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 14.11.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Deling av borettslagsandel nr. 16 (H0503) og opprettelse av ny andel nr. 17 (H0504)

Eier av andel nr. 16, Louise Mohn, har søkt styret om tilbakeføring til opprinnelige to andeler. Andelene skal selges og andelene vil derfor i kort tid være registrert på samme eier. Selv om dette er en tilbakeføring til opprinnelige to andeler, krever likevel en beslutning om utstedelse av ny andel vedtak på generalforsamling med minst totredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 3-2 og § 8-9, da opprettelse av ny andel resulterer i økning av stemmetallet i borettslaget (endres fra totalt 16 til 17 stemmer).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette og tinglyse ny andel 17. Den nye andelen utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til øvrige andeler i borettslaget. Andelsbeløpet fastsettes etter samme prinsipper og samme beløp som øvrige andeler i borettslaget. Andelens pålydende vil være kr 5000, og samlet andelskapital blir med dette beløpet oppskrevet til kr 85000. Det fastsettes således ingen over- eller underkurs. Ny andel 17 vil få sin forholdsmessige andel av felleskostnader og andre økonomiske forpliktelser, og andel 16 sin forholdsmessige andel reduseres tilsvarende. Dette vil ikke ha innvirkning på øvrige andeler i borettslaget. Det sørges for endringsmelding til Statens Kartverk med tinglysning.

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR BYGDØY ALLE 14 BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 2.9.2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bygdøy Alle 14 borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende kr 5 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Unntak gjelder for stifter av andelene, evnt og dennes rettsetterfølger, som kan eie andeler i medhold av brl §2-12.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan overlate bruken av deler av eller hele boligen til andre.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele eller deler av boligen til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Utskrevet eiendomsskatt betales av de andelseiere som iht. skatteseddelen er berørt. Den enkelte berørte andelseier er ansvarlig for å betale skatt knyttet til egen leilighet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Unntak fra hovedregelen gjelder for stifer, evnt. rettsetterfølger, som har en stemme per andel som selskapet eier.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Bygdøy Alle 14 borettslag

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. . Har man store mengder avfall, må man sørge for at dette leveres på gjenbruksstasjonene i Oslo (https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/).

Ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler skal settes i sykkelbod eller i egen bod, eller på sykkelstativ i bakgård.

Hagemøblene i bakgården er til felles benyttelse. Puter til disse er plassert i en kasse i bakgården. Når man er ferdig med å benytte disse, skal det ryddes og putene tilbake i kassen.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i fellesarealer slukkes etter bruk.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m..
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med

klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Det er montert adresserbart brannalarmanlegg og sprinkleranlegg (tåke) i hele bygården. Brannalarmsentral og sprinklersentral er plassert i skap i 1. etasje/fellesareal.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

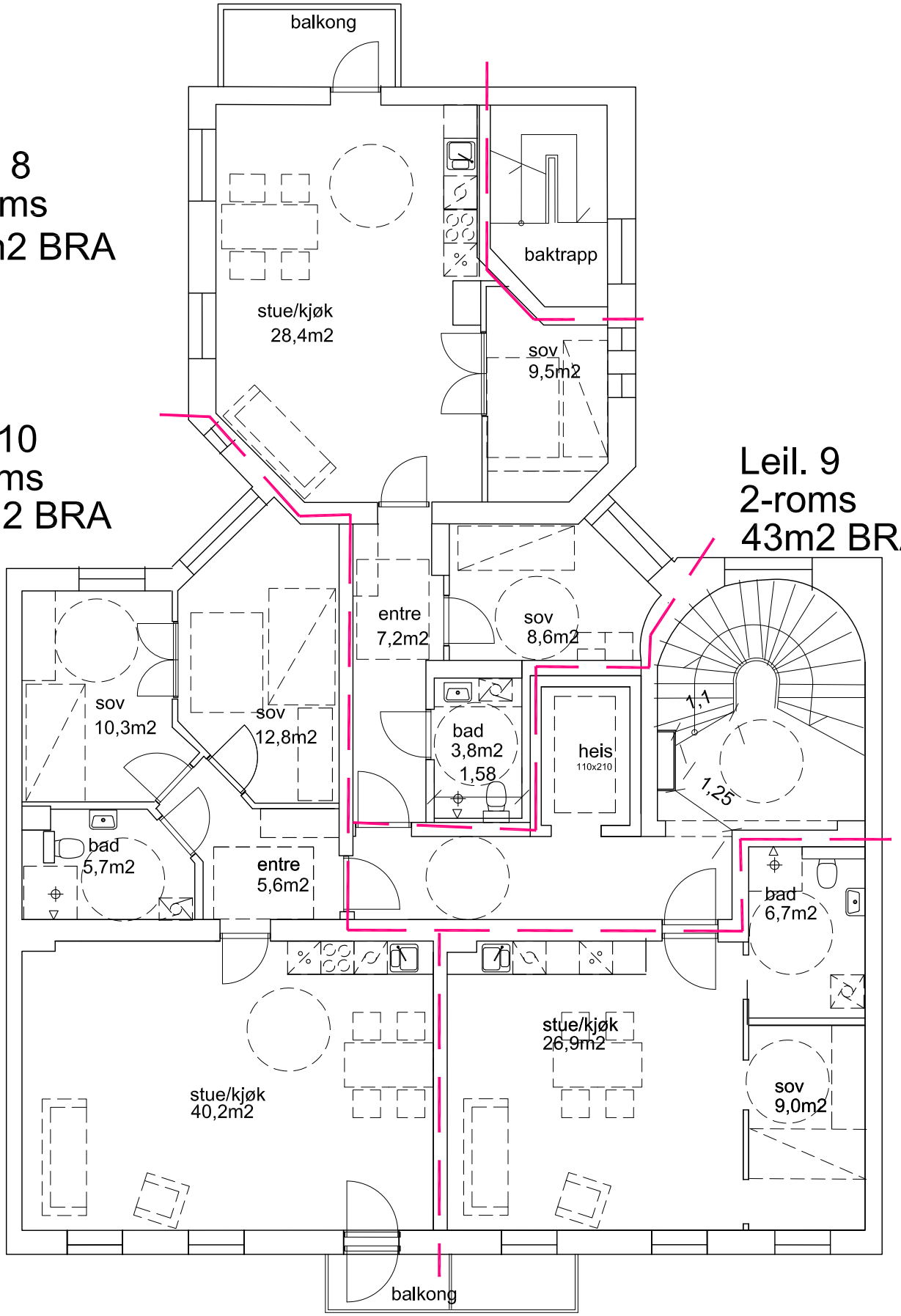
Sist endret 17.4.2023.

BYGNINGSTEGNING

Leil. 8
3-roms
63m2 BRA

Leil.10
3-roms
78m2 BRA

Leil. 9
2-roms
43m2 BRA



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	PROSJEKTNR.: 17		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 170717	SIGN: MK	KONT. SIGN:	
	080519	mk	VENTILASJONSSJAKT	I	BYGDØY ALLE 14 PLAN 3. ETASJE	TEGN.NR A–2.03	INDEX I
	100119	mk	SOM BYGGET	H			
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND			

EKSPEDISJONSDOKUMENT OG FERDIGATTEST

V.S.I. No. 46 98
9. Klasse

Anmeldelse
fra Legevagten

506/98 = 636/98 777/98

1

126/98

Ferdig attestert 21/10 1898

Expeditions-Dokument

angaaende Vaccinations

paa Matr.-No. 11 Byggé 611

Indleveret 2 Februar 98 Attestere:

Undertegnede Distriktslæge for Gjøvik herved anmeldelse om at
Enkefru [illegible] er syg med Variolois og at
a. v. s. vil blive
Christiania den 2den Februar 98
Sem Linthoe

96/97 Intet at bemærke
d. 2/2 1898
Theodor Gaarder

98/98 Intet at bemærke
Kra 5/2 98
Kjelsaas Fogd.

Fremsendes den anden Sundhedskommission.

Gjøvikbanen 8 Februar 98
Sem Linthoe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 23.12.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201711189-78 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 14	Eiendom:	211/25/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIANIA EIENDOM AS	Adresse:	Schultz gate 19, 0365 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendringer, oppdelinger, fasadeendringer og tekniske installasjoner, mottatt 24.10.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711189			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		08.01.2018	16/5
Detaljsnitt takarker hovedfløy	A-231.03	04.01.2018	16/17
Detaljsnitt takoppløft på sidefløy			16/18
Detalj balkong	A-230.01	08.01.2018	16/19
Utomhusplan rev C	A-01.10	25.01.2018	18/6
Plan kjeller	A-2.07	26.04.2018	56/6
Plan 1 etasje	A-2.01	15.05.2018	56/7
Plan 2 etasje	A-2.02	23.04.2018	56/8
Plan loft	A-2.05	26.04.2018	56/11
Snitt A	A-22.01	10.01.2019	56/13
Snitt B	A-22.02	10.01.2019	56/14
Fasade nordvest	A-23.03	08.05.2019	59/3
Fasade sørvest	A-23.02	10.05.2019	59/4
Gatefasade	A-23.01	10.05.2019	59/5
Plan 3. etasje	A-2.03	08.05.2019	59/6
Plan 4. etase	A-2.04	08.05.2019	59/7

Plan hems	A-2.06	08.05.2019	59/8
Takplan	A-2.08	08.05.2019	59/9

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Celine Jødal - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder

Kopi til:
CHRISTIANIA EIENDOM AS, Schultz gate 19, 0365 OSLO

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Døsen Solberg
BYGDØY ALLÉ 14

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506479
8338001

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 25

Vi viser til bestilling av 20250227 for BYGDØY ALLÉ 14.

GNR. 211 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1898.

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

446 m²

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

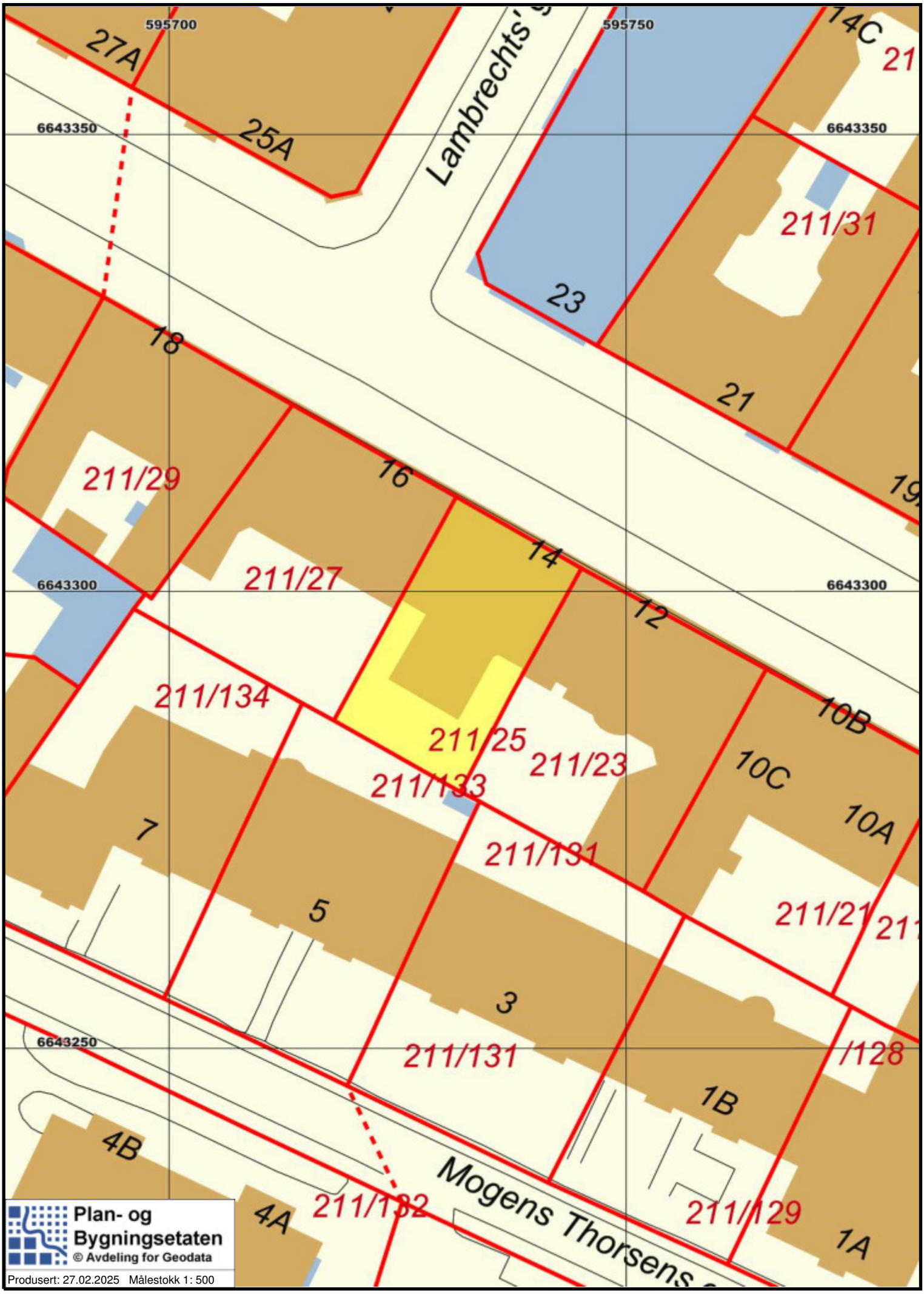
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

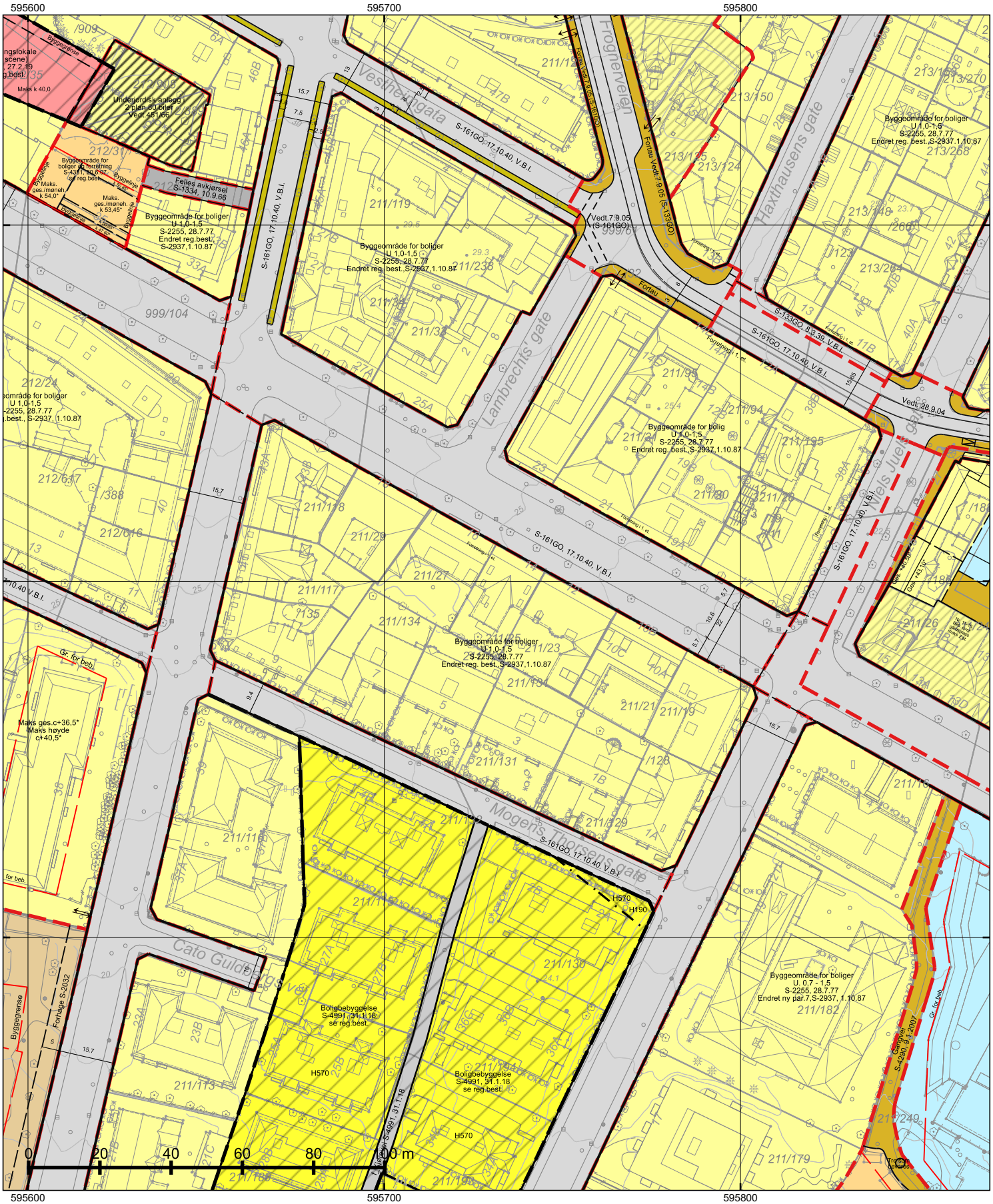
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595700
595750
6643350
6643350
6643300
6643300
6643250
27A
25A
Lambrechts'
14C
21
211/31
23
18
21
211/29
16
14
211/27
12
211/134
10B
211/25
211/23
211/133
10C
10A
7
211/131
5
211/21
3
211/131
/128
1B
4B
4A
211/132
211/129
1A
Mogens Thorsens
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.02.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

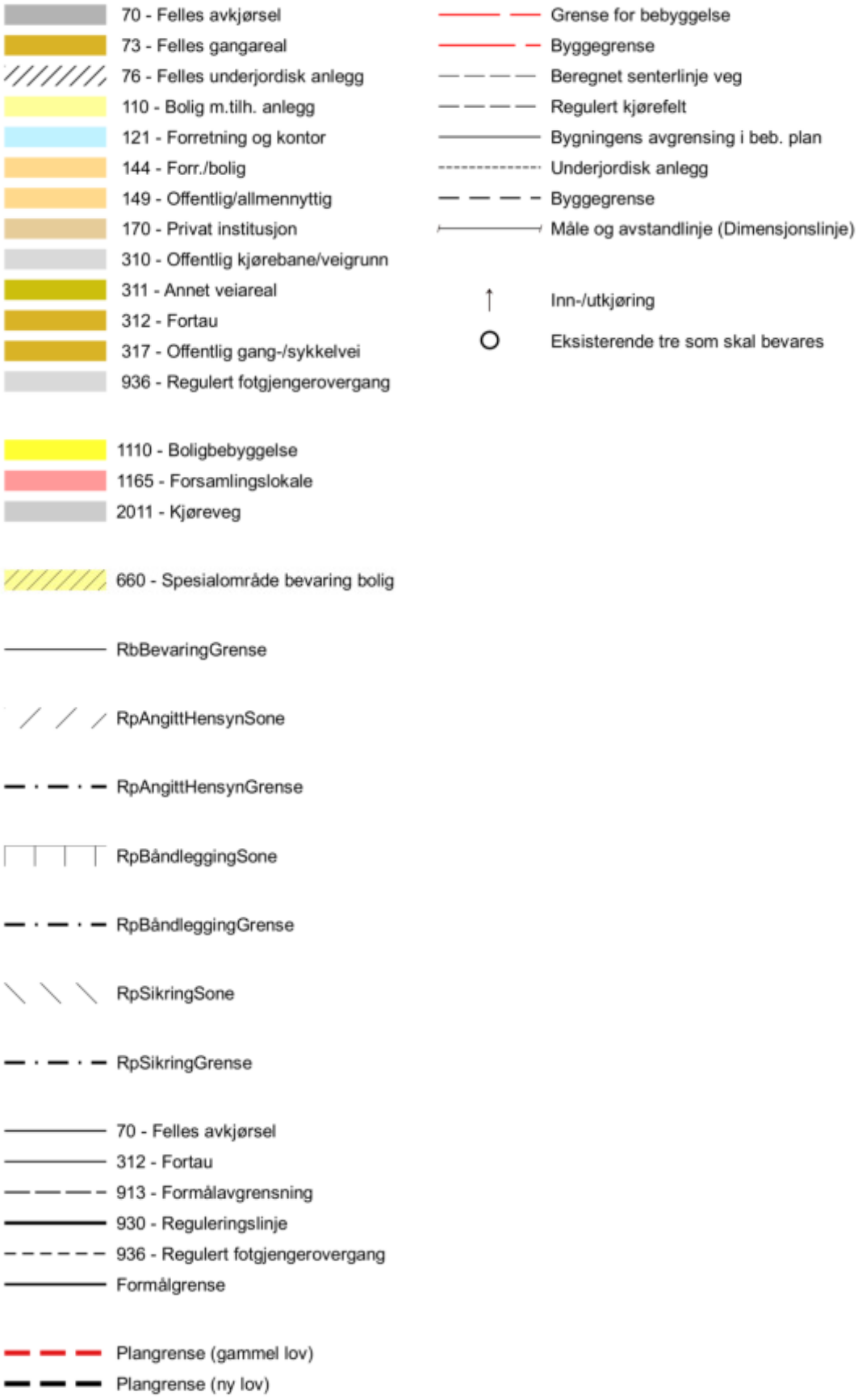
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

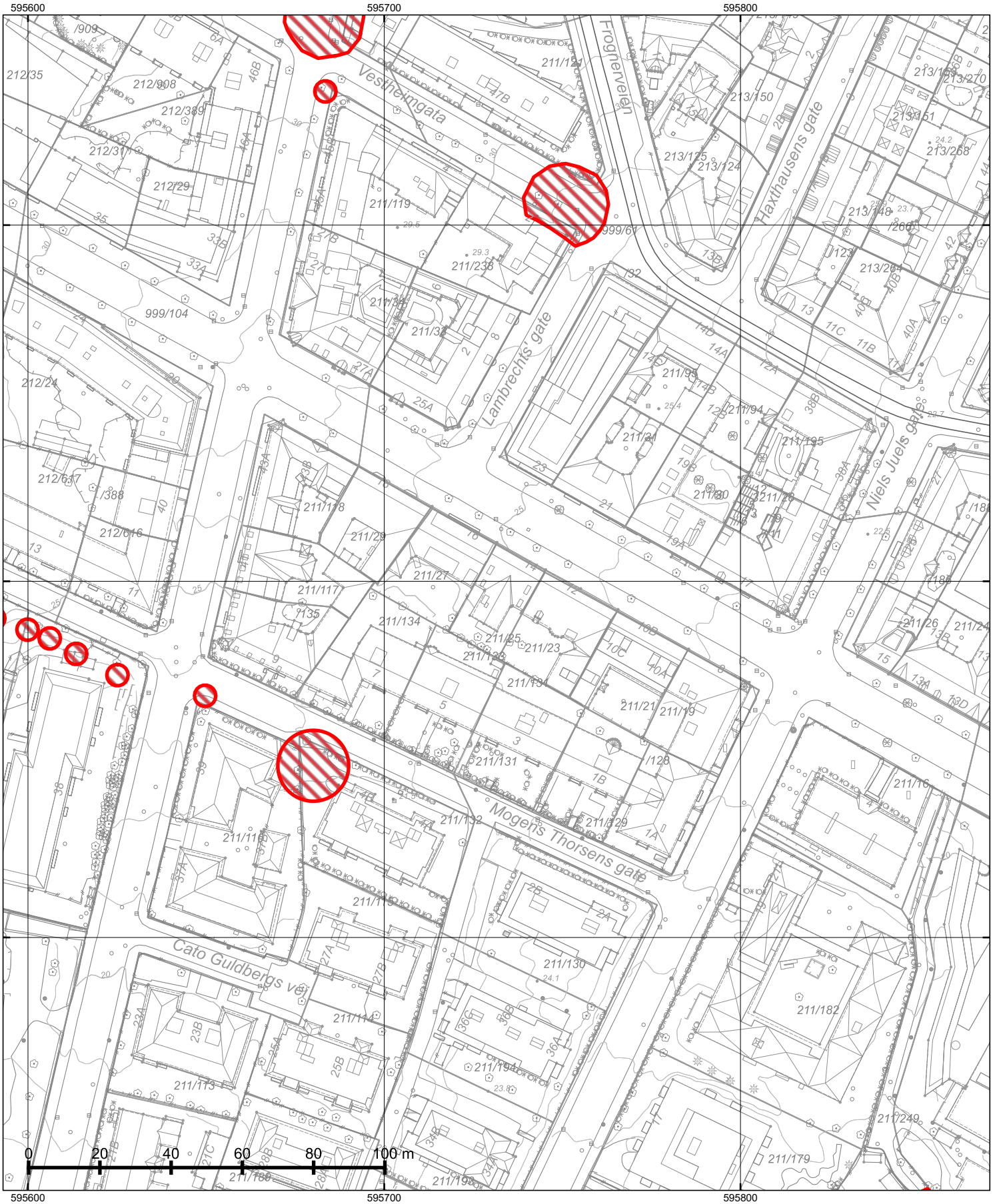
PlottID/Best.nr: 138999/ 86506479
Adresse: BYGDØY ALLÉ 14
Gnr/Bnr: 211/25
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

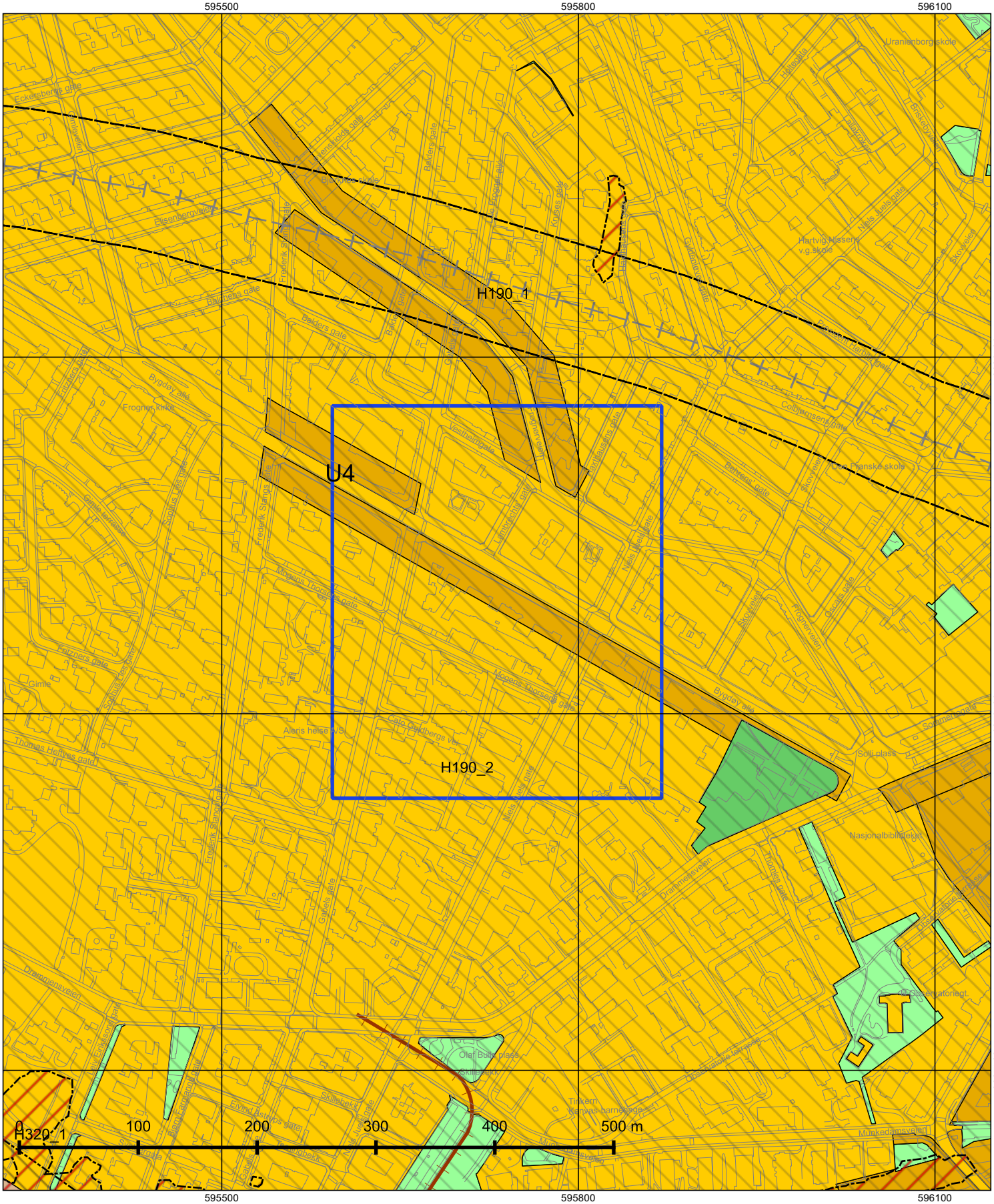
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138999/ 86506479
Adresse: BYGDØY ALLÉ 14
Gnr/Bnr: 211/25

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138999/86506479
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bygdøy allé 14
Andelsnr. 10 Orgnr. 921653913 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0079

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater