SJØLYST

Bygdøy alle 115 A

Eiendomstype **Leilighet**
Prisantydning **6 790 000**
Andel fellesgjeld **202 000**
Totalpris **6 992 000 + omk.**
P-Rom **96 m²**
Bygdøy alle 115 A, 0273 OSLO

INNHOLD

Vedlegg	24
Informasjon om eiendommen	25
Andre opplysninger	29
Vedlegg	32
Les før du gir bud	63
Budskjema	64

NØKKELINFO

Råekker og innholdsrik 3(4)-roms i funkisgård. Solrik balkong. Peis. Nydelig fjordutsikt. V.V & fyring inkl. Parkering*. TG 1 på baderom og kjøkken. Enkel og omgjøres til en 4-roms.

Adresse	Bygdøy alle 115 A, 0273 Oslo
Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 6 992 000
Prisantydning	kr 6 790 000
And.f.gjeld	kr 202 000
Omkostninger	kr 188 700
Totalpris inkl. omkostninger	kr 7 180 700
Felleskostnader	kr 5 155

Bra/P-rom	ca. 96/96 m²
Ant. sov.	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Byggeår	1937
Etasje	4
Energimerking	E

For mer informasjon om eiendommen se side 25

NÆROMRÅDET

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Sjølyst, et spennende område med tur- og rekreasjonsmuligheter, bredt utvalg av servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon like utenfor døren.

Fra leiligheten er det gåavstand til Bygdøy med fine badestrender, sykkel- og turstier gjennom kulturlandskapet og kjente muséer. Det er også muligheter for flotte turer langs Frognerkilen i retning mot Aker Brygge eller motsatt vei, forbi Bestumkilen og hele veien ut til Fornebulandet. Frognerparken er et historisk alternativ som blant sine mange severdigheter inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken.

Med en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Sjølyst, byr boligen med umiddelbar nærhet til et stort utvalg av det du måtte trenge like utenfor døren. Med over 50 butikker, en rekke dagligvarebutikker, kaffebarer, restauranter, treningssentre, apotek og postkontor er utvalget stort. Maschmanns matmarked, Peppes Pizza, Starbucks og Vinmonopol er eksempler på velkjente steder som lokker mange besøkende.

God offentlig kommunikasjon samt sykkelutleie i nærområdet med buss fra Bygdøy Allé, trikk fra Frognerveien og tog fra Skøyen stasjon (gangavstand). Buss nummer 20 (Skøyen - Galgeberg), 30 (Bygdøy/Huk-Nydalen) og 31 (Snarøya - Tonsenhagen). Gode bussforbindelser på nattestid også med buss N30.

evo
evo

Uterom

Leiligheten har en fantastisk balkong på hele 8 kvm. Balkongen er sørvestvendt og gir deg en fantastisk fjordutsikt samt svært gode solforhold.

God plass til å møblere med grill og tilhørende utemøblement. Utsikt også mot sameiets flotte grønne fellesområder samt nærliggende friområder.

Stue

Svært romslig og innbydende stue hvor du enkelt kan møblere etter egne ønsker og i flere "soner". Generøse vindusflater sørger for en svært lys leilighet med nydelig utsikt mot grøntarealer og fjord. Ingen innsyn fra naboer inn i stuen.

Lekkert orginalt, oljebehandlet tregulv. Stuens nydelige peis skaper en svært god atmosfære i leiligheten.

Kjøkken

Nydelig Husebykjøkken fra 2010. Kjøkkenet er svært innholdsrikt og gir deg rikelig med oppbevaringsplass samt arbeidsplass på kjøkkenbenk.

Åpen løsning mellom stue/kjøkken med god plass til en generøs spisestue. Her har du god plass til mange gjester og store selskap.

Det lekre kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 fra takstmann.

Baderom

Svært delikat og innbydende baderom renovert i 2010. Baderommet har flislagte flater, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulv samt en lekker og praktisk innredning.

Takstmann har gitt baderommet tilstandsgrad 1.

Soverom

Leiligheten har to flotte soverom som vender mot rolig gårdsrom.

Hovedsoverommet er romslig med god plass til en stor dobbeltseng samt oppbevaringsløsninger. Stor skyvedørsgarderobe med god lagringsplass. Soverommet kan enkelt omgjøres til to soverom ved å flytte skyvedørsgarderobe og bygge en lettvegg mellom vinduene.

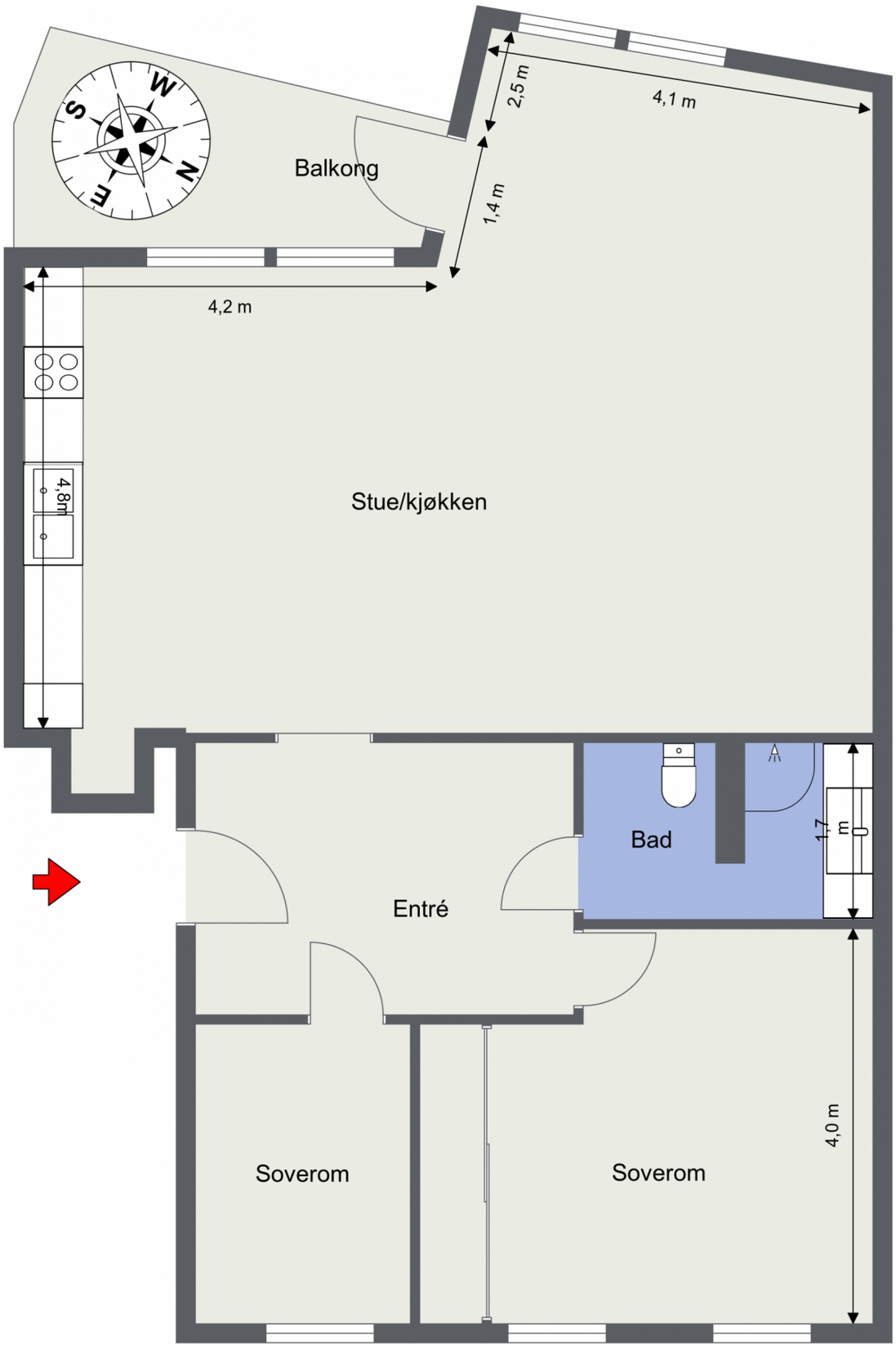
Entré

Svært romslig og åpen entré med direkte adkomst til leilighetens øvrige rom. Plassbygde hyller gir deg et ryddig og åpent inntrykk av leiligheten

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Bygdøy Alle 115A

4. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Bygdøy alle 115 A, 0273 Oslo

REGISTERBETEGNELSE

212/89/0/14 i Oslo

PRIS

Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 6 992 000
Prisantydning	kr 6 790 000
And.f.gjeld	kr 202 000
Omkostninger	kr 188 700
Totalpris inkl. omkostninger	kr 7 180 700

Andelen av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

kr 6 790 000,- (Prisantydning)
kr 202 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 5 750,- (Eierskiftegebyr)
kr 525,- (Tinglysning skjøte)
kr 525,- (Tinglysning pantedok)
kr 174 800,- (Dokumentavgift)
---
kr 181 600,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 7 173 600,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 7 100,- (Help forsikring)
---
kr 7 180 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 5 155 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer Totale felleskostnader kr 5.155,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 4.855,-
Vedlikeholdsfond 300,-

Fellesutgiftene omfatter bl.a. offentlige avgifter, forsikringspremie, strøm til fellesomra°dene, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer, TV/bredbånd. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

SAMEIETS FELLESGJELD

Kr 8 151 883 som utgjør Sameiets totale fellesgjeld pr. 31.12.2018

RENTER, AVDRAG OG ØVRIGE OPPLYSNINGER OM SAMEIETS ØKONOMI

Sameiet har et lån:
Lånenummer: OBOS01-98207605743 A
Restløpetid: 23 år 2 md.
Term pr. år: 12
Type rente: flytende
Rente(02.05.19): 3,65%
Restsaldo: 8.151.883,-

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.
In-Ordning:

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: 96 m²/96 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

EIERFORM

Eierleilighet
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 01.01.2018 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Leilighet

ETASJE

4

PARKERING

Sameiet disponerer 26 faste biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere som selv bruker sine leiligheter. Dersom det er ledige plasser etter at sameiere som selv bruker leiligheten har fått tilbud om å leie en ekstra parkeringsplass, kan styret leie ut parkeringsplass til sameiere som leier ut sine leiligheter. Dette for en begrenset tid og etter fastsatte regler.

For mer informasjon se punkt 12.Parkering i vedlagte vedtekter.

Lading av El-bil/Hybrid:
I følge selger planlegger sameiet å legge til rette for EL-biler og hybrider.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 212, bnr. 89 i Oslo kommune

Tomteareal er ca. 3277,8 m² eiet tomt.

SAMEIEBRØK

114/4630

BYGGEÅR

Ca. 1937 i følge takstmann

INNHOLD

Leiligheten ligger i 4.etasje og består av:
Entré/gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellebod på ca. 11 kvm.

STANDARD

Entré:
Stor og innbydende entré. I entréen er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Direkte adkomst til stue/kjøkken, to soverom og et lekkert baderom. Det er callinganlegg i entréen.

Stue/kjøkken:
Åpen stue/kjøkkenløsning med god plass til stor sofagruppe med tilhørende bord og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Direkte utgang til en flott balkong på ca. 8m² som vender ut mot rolige grøntarealer.

Nydelig kjøkken fra 2010 som er levert av Huseby. Det godt med skap- og benkeplass. Det er aquastop for oppvaskmaskin og system for automatisk avtegning av vann ved eventuell lekkasje. Avtrekksvifte over komfyr med kullfilter.

Tilstandsgrad 1 fra takstmann.

Soverom:
Stort hovedsoverom som har inngang fra entréen. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaring for klær.

Soverom nr. to har inngang fra entréen og har plass til dobbeltseng og en større garderobe som sørger for god oppbevaring av klær.

Bad:
Flott flislagt bad. Inneholder vegghengt wc, servantbenk med tilhørende speil/lys og dusjhjørne med glassdører. Veggskap og innredning med benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel. Tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

Hvitevarene og brunevarer som ikke er integrerte medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

Lampen over spisebordet medfølger ikke salget.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Sjølyst, et spennende område med tur- og rekreasjonsmuligheter, bredt utvalg av servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon like utenfor døren.

Fra leiligheten er det gåavstand til Bygdøy med fine badestrender, sykkel- og turstier gjennom kulturlandskapet og kjente muséer. Det er også muligheter for flotte turer langs Frognerkilen i retning mot Aker Brygge eller motsatt vei, forbi Bestumkilen og hele veien ut til Fornebulandet. Frognerparken er et historisk alternativ som blant sine mange severdigheter inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken.

Med en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Sjølyst, byr boligen med umiddelbar nærhet til et stort utvalg av det du måtte trenge like utenfor døren. Med over 50 butikker, en rekke

dagligvarebutikker, kaffebarer, restauranter, treningssentre, apotek og postkontor er utvalget stort. Maschmanns matmarked, Peppes Pizza, Starbucks og Vinmonopol er eksempler på velkjente steder som lokker mange besøkende.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss fra Bygdøy Allé, trikk fra Frognerveien og tog fra Skøyen stasjon. Buss nummer 20 (Skøyen - Galgeberg), 30 (Bygdøy/Huk-Nydalen) og 31 (Snarøya - Tonsenhagen). Gode bussforbindelser på nattestid også med buss N30. Trikk nummer 12 (Majorstuen - Kjelsås gjennom byen) går rett i nærheten med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Jernbanetorget, Grünerløkka og Storo. Toget tar deg til Nationaltheatret på 4 min, Oslo S på 6 min og Gardermoen på ca. 30 min.

ADKOMST

Direkte adkomst fra Bygdøy alle.
Det vil bli godt skiltet med BN Bolig visningsskilt til fellesvisningene.

BYGGEMÅTE

BYGNING GENERELT
Boligblokk oppført i 1937 med 5 etasjer over bakken pluss kjeller. Bygget er oppført etter byggeskikk ved byggeår. Blant annet kan ikke bygningens energieffektivitet, tetthet og luftutskifting sammenligne med nye bygg.

Eier opplyser om at bygningen har gjennomgått omfattende betongrehabilitering, oppgangen er nylig malt i 2017/18. Arbeid som pågår nå er utbedringer av overvannsledninger og avløpsrør.

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT
Fundamentert med støpte/murte konstruksjoner til antatt faste og stabile masser.

FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE
Etasjeskillere antatt i betongkonstruksjoner.

YTTERVEGGER
Yttervegger av teglstein. Pusset og malt.

TAKKONSTRUKSJON
Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie el.

Informasjon ihht takstmann.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus attestert 27.11.1952

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 15.01.1985
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 11.03.2016
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 28.11.2011
Det foreligger ferdigattest for vedlikehold og utbedring datert 21.06.2011
Det foreligger ferdigattest for vedlikehold og utbedring datert 16.06.2011
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 15.09.2006

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 1935.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. flytting av kjøkken og soverom. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

OPPVARMING

Boligen har oppvarming med radiatorer tilknyttet felles anlegg, elektrisk gulvvarme og åpen peis i stue.

ADGANG TIL UTLEIE

Sameier som leier ut sin leilighet for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. til bruk av sameiets fellesarealer. Ved inngåelse av leieavtale skal utleier sørge for at leietaker signerer på at de har lest og forstått de regler som gjelder for bruk av sameiets fellesareal. En slik signering skal oversendes styret.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

RADON

Denne boligen er ikke radonmålt .

REGULERING

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig med tilhørende anlegg. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Saksnummer: 201817353 Eiendommen er oppført på Gul liste som kommunalt listeført - Bygdøy Allé 115 A er ikke formelt fredet eller vernet, men listeført som bevaringsverdige. Listeføringen er ikke i seg selv råderettsinnskrenkende, og er derfor ikke å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er kulturminnets verneverdi som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, ikke oppføringen i Gul liste.

Bygdøy allé 115 A - Bryting av brannskille - Legge rør inn i vegg
Saksnummer: 201903693

Bygdøy allé 111 og 117 - Oppføring av garasje
Saksnummer: 201001664

Bygdøy allé 111 A og B - Utskifting av vinduer, fjerning av fasadeplater, ny utgangsdør og terrengarrondering
Saksnummer: 201611398

Bygdøy allé 111 A - Ombygging av inngangspartier og innvendig ombygging

For mer informasjon konferer megler eller se: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#597606,6642579,7 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 1 640 190 for primærbolig, kr 5 904 684 for sekundærbolig, for 2017.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

ANDEL FELLES FORMUE

Kr 56 000 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2018

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler.
Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.
Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.
Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.
Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

EIER

Kristin Os

HEFTELSER

Seksjonering:
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114 / 4630

Tinglyst dato 25.03.1988

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE OPPLYSNINGER

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Leiligheten er en del av Sameiet Bygdøy Alle 115/117, org nr. 981.400.038. Et sameie bestående av 40 seksjoner. Årsresultatet for 2018 viste et underskudd på kr 2.843.098. i 2019 er det budsjettert med et underskudd på kr 260.000. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som er vedlagt salgsoppgaven.

Meglers vederlag inkl. mva:

Provisjon med 1,0 % av kjøpesum
Tilretteleggingsgebyr kr 12.500
Visningshonorar per stk kr 2.500
Markedsføringspakke kr 12.500
Gebyr diverse registersøk kr 1.250
Saksbehandling-/Oppgjørsgebyr: 4.000

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

Sameiet er i tvist i forbindelse utførelse av nye rekkverk med rekkverksleverandør, gjelder mellom en enkelt sameier/styret og rekkverksleverandør Midthaug AS. I følge selger omhandler ikke dette seksjonen.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 06.05.2019 av takstmann Andreas Høieggen.

3-roms gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Bygget er oppført i 1937. Leiligheten gjennomgikk omfattende oppussing i 2010 med nytt baderom og nytt kjøkken mm. Det er normalt godt standard på overflater og fast inventar.

Boligen har oppvarming med radiatorer tilknyttet felles anlegg, elektrisk gulvvarme og åpen peis i stue. Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg samt mekanisk avtrekk på baderom og kjøkken.

Bygningskomponenter med tilstandsgrad 2:

-Noen av vinduene pga. elde/tilstand.

Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.
Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/ lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.
Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller

uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

Plantegninger
Byggegodkjente tegninger
Tilstandsrapport 06.05.19
Energiattest 07.05.19
Egenerklæringsskjema
Ekspedisjonsdokument attestert 27.11.1952
Nabolagsprofil
Husordensregler
Reguleringskart
Vedtekter
Årsrapport for 2018

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Tori Fremmerlid
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
97533403
tf@bnbolig.no

Peter Høydal
Fagsjef / Eiendomsmegler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)

Bygdøy Allé 115 A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 85 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Karenslyst allé Linje 30, 30N	1 min 0.1 km	
Nobels gate Linje 12, 13	7 min 0.6 km	
Skøyen stasjon Totalt 12 ulike linjer	12 min 0.9 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 2.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.4 km	

Skoler

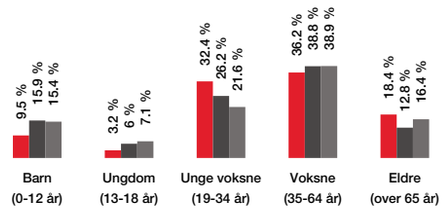
Skøyen skole (1-7 kl.) 529 barn, 25 klasser	20 min 1.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 498 barn, 22 klasser	22 min 1.9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 275 barn, 14 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig Gymnasium Ungdomsskole (8-10 kl.) 380 barn, 13 klasser	10 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	10 min
Hartvig Nissens skole 630 barn	21 min 1.8 km
Oslo Private Gymnasium 167 barn, 9 klasser	4 min 2.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 941	1 243
Oslo og omegn	1 028 278	505 384
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Amigos familiebhg. - Semillitas (8... 8 barn	5 min 0.4 km
De ni musene familiebarnehage (1-3... 4 barn	9 min 0.7 km
Frognerkilen barnehage (1-6 år) 37 barn, 2 avdelinger	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Skøyen	4 min
Coop Mega Sjølyst	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

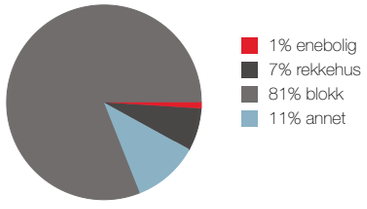
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

Bygdøy stadion	8 min
Madserud Tennisanlegg	14 min
EVO Sjølyst	5 min
SATS Skøyen	5 min

Boligmasse

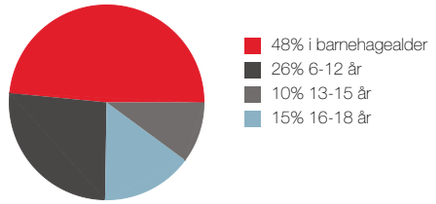


«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	34%
Ikke gift	56%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO
Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
0301 OSLO KOMMUNE
Selveierleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Andreas Høieggen
Telefon: 462 70 000
E-post: andreas@eiendomsressurs.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000
Organisasjonsnr: 922 084 858

Dato befaring: 06.05.2019
Utskriftsdato: 13.05.2019
Oppdrag nr: 1139

94049d

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten beskriver, men vurderer ikke tilstanden på bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Dette gjelder også for det elektriske anlegget i boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert. Dokumentasjon på evt. byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. et tas forbehold om evt. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven.

Det var oppholdsvær og ca. 4 grader i luften på befaringstidspunktet.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Eventuelle spørsmål kan rettes direkte til takstmannen pr. e-post eller telefon.

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Norsk takst

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

3-roms gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Bygget er oppført i 1937. Leiligheten gjennomgikk omfattende oppussing i 2010 med nytt baderom og nytt kjøkken mm. Det er normalt godt standard på overflater og fast inventar.

Boligen har oppvarming med radiatorer tilknyttet felles anlegg, elektrisk gulvvarme og åpen peis i stue. Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg samt mekanisk avtrekk på baderom og kjøkken.

Bygningskomponenter med tilstandsgrad 2:
-Noen av vinduene pga. elde/tilstand.

Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

LANGHUS, 13.05.2019

Andreas Høieggen
Takstmann / daglig leder
Telefon: 462 70 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kristin Os
Takstmann:	Andreas Høieggen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.05.2019. - Andreas Høieggen. Takstmann. Tlf. 462 70 000 - Kristin Os . Tlf. 909 98 924

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Standard:	3-roms gjennomgående leilighet i boligblokk fra 1937. Boligen har normalt god standard på overflater og fast innredning.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (Kilde: Oslo kommune plan og bygg)
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig vann med private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig avløp med private stikkledninger.
Heftelser:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt heftelser. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Servitutter:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt servitutter. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Andre forhold:	Ferdigattest/Brukstillatelse: Takstmann har ikke innhentet informasjon om det foreligger ferdigattest/ brukstillatelse for boligen. Ferdigattest for arbeider i nyere tid foreligger. Søknadspliktige tiltak: Takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning/ombygging er byggemeldt/godkjent av kommunen. Dagens planløsning er søkt og godkjent sameiet og OBOS Prosjekt i 2010. (info fra eier)
Parkering	Sameiet har parkering. Parkering må søkes. Ventetid må påregnes. (Info fra eier)
Sameiet	Styrets godkjenning kreves. Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc. Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.155, pr. md. Herav: Felleskostnader 4.855,- Vedlikeholdsfond 300,- Informasjon om hva som inngår fås hos megler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 89 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 277,8 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Sameiets navn:	Sameiet Bygdøy Alle 115/117
Organisasjonsnr.:	981400038
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	56 001 Dato: 31.12.2018
Andel fellesgjeld:	202 896 Dato: 31.12.2018
Hjemmelshaver:	Kristin Os
Adresse:	Bygdø Allé 115A, 0273 OSLO

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsressurs AS kontrollskjema	06.05.2019		Innhentet		
Seeiendom.no	06.05.2019		Innhentet		
Megler	03.05.2019	Meglerpakke	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	06.05.2019		Innhentet		
Eier	06.05.2019	Befaring: Eier viste og ga informasjon			
Forretningsfører	08.05.2019		Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom forhold oppgitt i egenerklæringen og forhold avdekket under befaring.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: IF Skadeforsikring. Avtalenr: 565695.. Info fra forr. fører.
Skattetakst:	Ikke innhentet
Ligningsverdi:	Ikke innhentet

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1937 Kilde: Eiendomsverdi.n0
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
4. etasje	104	96	96		Entré/gang, 2 soverom, kjøkken/stue m. utg. balkong, baderom
Sum bygning:	104	96	96	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet ut i fra antatt veggtykkelse. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler (Leica Disto D2) og er ca. angitt. Alle rom er beskrevet ut i fra den faktiske bruken slik rommene fremsto ved befaring. Det blir ikke vurdert om rommenes bruk er i strid med forskrifter og/eller godkjente byggetegninger. Takhøyde ble målt i entré/gang til 247 cm og i stue til 265 cm. Bod i kjeller: Bod i betong og tre. Areal målt til ca. 10,5 m². Takhøyde opp til rørføringer målt til ca. 213 m. I tillegg er det vaskerom og sykkelbod i fellesarealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, baderom/vaskerom, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	BYGNING GENERELT Boligblokk oppført i 1937 med 5 etasjer over bakken pluss kjeller. Bygget er oppført etter byggeskikk ved byggeår. Blant annet kan ikke bygningens energieffektivitet, tetthet og luftutskifting sammenligne med nye bygg. Eier opplyser om at bygningen har gjennomgått omfattende betongrehabilitering, oppgangen er nylig malt og utbytting/renovering av originalt soilrør pågår nå. GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT Fundamentert med støpte/murte konstruksjoner til antatt faste og stabile masser. FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE Etasjeskillere antatt i betongkonstruksjoner. YTTERVEGGER Yttervegger av teglstein. Pusset og malt. TAKKONSTRUKSJON Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie el.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - 4. etasje		
Beskrivelse:	Vinduer i treramme i malt utførelse. Vinduer i kjøkkendel er antatt fra byggeår (enkelt glass). Vinduer i stue har 2-lags isolerglass datert 1986. Soverom har vinduer med 2-lags glass datert 1968.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder kan det ikke forventes samme isolasjonsevne som for nyere vinduer. Vinduene er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om at vinduene på kjøkken en gang i tiden er malt igjen og kan ikke åpnes. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av elde/slitasje.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Ytterdører og porter - 4. etasje		
Beskrivelse:	Entrédør i slett, finért utførelse med kikkehull og ekstra lås. Døren er ny i 2010 (info fra eier). Brannklasse EI-30 og lydklasse 35 dB.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Døren er funksjonstestet og funnet i orden.	TG: 1

Innvendige dører - 4. etasje		
Beskrivelse:	Formpressede innerdører med kjerne av papp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle innerdører er funksjonstestet og funnet i orden.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper - 4. etasje	
Beskrivelse:	Felles trappeoppgang.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Balkonger, terrasser ol. - 4. etasje		
Beskrivelse:	Balkong på ca. 8 m². Dekke av betong. Utebelysning. Delvis overbygget. Rekkverk av mur/ betong og metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avrenning er opplyst å være tilfredsstillende. Dreneringen er nylig renovert (eier). Til informasjon: Rekkverket er målt til høyde på ca. 92 cm. Dagens forskrift krever 100 cm. Tilstandsgrad er satt på observerbare flater. Selve konstruksjonen er en del av sameiets felles eiendomsmasse og tilstandsgrad settes ikke.	TG: 1

Piper og ildsteder - Boligblokk

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 4. etasje	
Beskrivelse:	Antatt teglsteinspipe fra byggeår. Åpen peis i stuen. Feieluke i felles kjellerrom.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet, men opplyses av eier å fungere som det skal. Pipen er feid for ca. 3 år siden. Det er foretatt branninspeksjon (info fra eier). Pipeløp er en del av sameiets felles eiendomsmasse. Tilstandsgrad settes ikke.

Bad - Boligblokk

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 4. etasje / Baderom/vaskerom	
Beskrivelse:	Pusset opp i 2010. Fliser på vegg og gulv. Malte plater i himling. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører. Servant i benk og underskap. Speil over benk. Mekanisk avtrekk i dusjsonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Fall på gulv er målt med krysslaser og funnet i orden. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Det er ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Dette er mest sannsynlig på grunn av konstruksjonens art. Eier har dokumentasjon på utførelse av arbeider. Det forutsettes riktig utført membran og vanntett tilslutning ved sluk. Eier opplyser om at våtromsarbeidene ble kontrollert underveis av kontrollør fra OBOS. Det mangler tilluft ved dørblad. Det er anbefalt tilluft tilsvarende ca. 80x3 cm. Vær spesielt obs. på fuktproblematikk ved endret/øke belastning. TG: 1

Kjøkken - Boligblokk

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 4. etasje	
Beskrivelse:	Huseby kjøkkeninnredning fra 2010. Sette, folierte fronter. Over- og underskap. Heltre benkeplate. 1 ½ oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin (smal type), vinskap, komfyr med keramisk topp, fryseskap og kjøleskuffer. Malt tapet over benk. Det er aquastop for oppvaskmaskin og system for automatisk avtegning av vann ved eventuell lekkasje. Avtrekksvifte over komfyr med kullfilter. Mekanisk avtrekk i nisje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Installasjoner er ikke funksjonstestet. Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje. Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum samt inne i benkeskap. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det anbefales montert komfyrvokter. TG: 1

Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 4. etasje	
Beskrivelse:	Type: Originalt, oljet parkett/tregulv i stue/kjøkken. Parkett fra 2010 ellers.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parkett i entré/gang har noe merker etter fuktpåkjenning ellers er det normalt bruksslitasje i forhold til alder. TG: 1

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Norsk takst

Overflater på innvendige vegger - 4. etasje	
Beskrivelse:	Malt strietapet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene fremstår for det meste som godt vedlikeholdt. TG: 1

Overflater på innvendig himling - 4. etasje	
Beskrivelse:	Malt betong, malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling i entré/gang er nedfóret. Det er etablert luftekanal for avtrekksventil kjøkken og røranlegg for kjøkken over himling. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Varmtvann fra felles opplegg. For det meste nyere plastrør. Fordelerstokk med stoppekraner i fordelerskap på baderom. Avløpsrør i plast til felles soil i originalt støpejern. Inspeksjonsluke for soil og rørføringer i luke på minste soverommet. Radiatorer med vannbåren varme. Kjøkken har montert kvern i kjøkkenbenk og pumpe samt røropplegg for gråvann.
Tilstandsvurdering:	Det er ukjent for takstmann om kjøkkenkvernen er godkjent løsning. Noen nyere radiatorer. Radiatorer på soverom er av eldre modell, men har fått byttet enkelte komponenter i tråd med sameiets anbefalinger. Lekkasjer fra anlegget har forekommet i andre leiligheter i bygget (info fra eier). Det foreligger dokumentasjon på VVS-arbeider utført i 2010. Det settes ikke tilstandsgrad på røropplegget da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Det var ingen tegn til lekkasje/fuktproblematikk på befaringsdagen.

Varme, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Oppvarming via fellesanlegg (bergvarme) med veggmonterte radiatorer (Info fra eier). Elektrisk gulvvarme på baderom. Åpen peis i stue.
Tilstandsvurdering:	Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstandgrad settes ikke.

Brannslokking, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Brannslukningsapparat 6 Kg. 2 stk. brannvarslere.
Tilstandsvurdering:	Tilstanden på brannslukningsutstyr og brannvarslerutstyr er ikke vurdert. Til informasjon: Ved omsetning av boligeiendom skal det følge med godkjent brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr.

Luftbehandling, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken og på baderom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opprinnelige ventiler i vinduer er tettet og erstattet med støydempende ventiler i yttervegg (arbeider i regi av sameiet). Mekanisk avtrekk på baderom og kjøkken med avkast over tak (info fra eier). Det mekaniske avtrekket synes å ha noe redusert kapasitet på befaringstidspunktet. Effekten er ikke målt. Merk at ventiler alltid skal være åpne. Gjelder både friskluftsventiler og avtrekksventiler. Vær spesielt oppmerksom på fruktproblematikk ved endret bruksmønster og/eller belastning. TG: 1

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Sikringsskap i felles trapperom med automatsikringer og jordfeilsbrytere. Hovedbrytere med skrusikringer. Delvis åpnet og skjult anlegg.
Tilstandsvurdering:	Alt av EL-installasjoner i leiligheten ble byttet i 2010. Det meste i sikringsskapet er fra 2010. Samsvarserklæring på EL-arbeider foreligger (info fra eier). Det har ikke vært foretatt kontroll fra det lokale eltilsyn. EL-anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og det settes ikke tilstandsgrad på anlegget. Det er likevel gjort visuell inspeksjon av sikringsskap samt visuell inspeksjon (ingen demontering) av noen tilfeldige stikkontakter og koblingspunkter.

Belysningsutstyr - 4. etasje	
Beskrivelse:	Takpunkter. Armatur over benk på kjøkken. Vegglys og innfelte downlights i himling på baderom. Utebelysning på balkong.
Tilstandsvurdering:	Belysning er en del av Elkraft-anlegget og tilstandsgraden vurderes derfor ikke.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Callinganlegg

Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler - 4. etasje	
Beskrivelse:	Ekstra skap montert på vegg ved kjøkken. Stor skyvedørsgarderobe hovedsoverom. Garderobeskap på soverom og i entré/gang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte garderobedører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal bruksslitasje. TG: 1

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO

Eiendomsressurs AS
Postboks 3, 1403 LANGHUS
Telefon: 462 70 000

Annet - Boligblokk

Annet - 4. etasje	
Beskrivelse:	Det er ikke gjennomført radonmåling i leiligheten. Søppelsjakten er ikke i drift. Det er oppdaget sølvkre. Noen få individer med flere måneders mellomrom. (info fra eier) Eier opplyser om at det ved to anledninger har vært vannlekkasje i forbindelse med radiatorene fra leiligheten over. Skadene er utbedret i regi av forsikringselskap.
Tilstandsvurdering:	Radon er normalt ikke et problem i 4. etasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Annen bolig
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☑ Selveierleilighet
- ☐ Boliger som ikke er as is

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer fritliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
212	89	14		

Adresse: Bygdøy alle 115 A — Postnr.: 0273
Sted: OSLO — Kommune: OSLO

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	2010	9 år	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Polise-/avtalenr.

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Os	Kristin

Tlf.privat	Mobil	E-post
	+4790998924	os.kristin@outlook.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Bygdøy allé 115 A	0273	OSLO

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Totalrenoverte badet i 2010, utvidelse slik at det ble bedre plassutnyttelse og plass til vaskesøyle. Ny membran, fliser og baderomsinnredning.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Arbeidet ble gjort av godkjent rørlegger med Per Berglie som prosjektleder for elektrisk og rør.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Har samsvarserklæring fra arbeidet, samt godkjennelse fra sameiets styre, OBOS Prosjekt og Oslo Plan- og bygningsetat. OBOS Prosjekt kontrollerte arbeidet underveis, f.eks membran.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3.2. Er arbeidet utført av faglært?
☐ Ja ☐ Nei — Kommentarer:

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☐ Ja ☐ Nei — Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer: Boligen er fra 1937. Bygningen er bygd på en "flåte" på leirgrunn. Mindre setningsskader i kjeller, men ikke i leilighet.

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Har sett sølvkre på bad, sjeldent, kanskje en sølvkre tre - fire ganger med mange måneders mellomrom.

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Betongrehabilitering av bygning i 2017

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Betongrehabilitering ble utført av Oslo Murmesterbedrift AS, og OBOS Prosjekt var prosjektleder.

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Per Berglie i 2010.

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Ja, kontroll utført av sameiets styre.

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Jeg bygget om leiligheten i 2010. Flyttet kjøkken til stue, endret romplan der to soverom er slått sammen til et stort, entreen og bad er utvidet.

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Redegjør for dette: Godkjennelse hos Oslo Plan- og byggningsetat.

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☑ Ja ☐ Nei Type rapport og dato: Vannskade fra nabo over to ganger, en i stue og en i soverom. Årsak glemt å skru igjen radiator etter lufting på høsten. Ca 2016. If forsikring.

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Tvist i forbindelse utførelse av nye rekkverk med rekkverksleverandør, gjelder mellom en enkelt sameier/styret og rekkverksleverandør Midthaug AS.

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer: 86-19-00016

Firma: BN Bolig

Avdeling: BN Bolig Frogner

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: Tori Fremmerlid

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

✓ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

✓ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

✓ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

✓ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

Sted

Selger (1) underskrift

Selger (2) underskrift

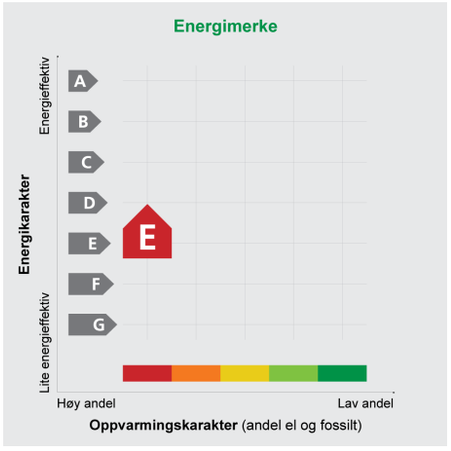
NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.11.2018

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bygdøy Alle 115A
Postnr	0273
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	89
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1002151
Dato	07.05.2019



Innmeldt av	Andreas Høieggen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy Alle 115A	Gnr: 212
Postnr/Sted: 0273 Oslo	Bnr: 89
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 14
Bolignr:	Festenr:
Dato: 07.05.2019 17:35:44	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1002151	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Andreas Høieggen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÈ 115/117, OSLO

Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2019
Endret på ordinært sameiermøte 29.03.2017
Endret på ordinært sameiermøte 09.04.2015
Endret på ordinært årsmøte 13.04.2010
Endret på ekstraordinært sameiermøte 20.06.06
Vedtatt på ordinært årsmøte den 24.04.03
Erstatter vedtekter av 21.04.99

Disse vedtekter er ment å utfylle Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende er det loven som gjelder.

§ 1. Eiendommen

Eiendommene Bygdøy Allè 115/117, gnr. 212 bnr. 89 i Oslo er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 3. Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.

§ 4. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende kjellerbod – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler.
Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

§ 5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

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

§ 6. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesutgiftene) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. offentlige avgifter, forsikringspremie, strøm til fellesområdene, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer.

Den enkelte seksjonseier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

§ 7. Årsmøtet
§ 7-1. Årsmøtets myndighet Årsmøtet er sameiets øverste organ.

§ 7-2. Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 7-3. Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

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

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7-4. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7-5. Hvem kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 7-6. Møteledelse og protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en tilstedeværende seksjonseier utpekt av årsmøtet skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7-7. Saker årsmøtet skal behandle

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- Valg av styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret
- Andre saker som er angitt i innkallingen.

Et ekstraordinært årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 7-8. Beregning av flertall. Flertallskrav.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
E. Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
F. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjons- lovens §32 åttende ledd.
G. Endring av vedtektene.
H. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo - eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, hvis tiltaket årlig fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 8. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet.
Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.
Styret skal bestå av fem medlemmer inklusiv styrets leder.
Styremedlem tjenestegjør i to år. Det femte styremedlemmet velges for 1 år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
Gjenvalg kan skje.

§ 9. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11. Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Denne bestemmelsen (hele § 11) erstatter alle tidligere vedtak, bestemmelser og praksis knyttet til styrets kompetanse og arbeid.

§ 12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13. Vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret.

Unnlater seksjonseier å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper eller skader, kan styret sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for vedkommendes regning.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

§ 14. Ettersyn m.v.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

§ 15. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§16. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende

Seksjonseier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg og gulv, endre vindustype eller lignende. Skjer dette kan styret, uten begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for seksjonseiers regning.

Det kan heller ikke uten slikt samtykke settes opp parabol-/TV- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til felles signalanlegg må skje med forskriftsmessig utstyr.

Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Seksjonseier plikter straks og uten opphold å melde fra om enhver skade som må utbedres. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Dersom det unnlates å gi pliktig melding, taper seksjonseier sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 17. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 18. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom seksjonseiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

§ 19. Generelt

7

For øvrig gjelder lov av 16. juni 2017 nr.65 om eierseksjoner.

Ordensregler for Sameiet Bygdøy Allé 115/117

Sist endret på sameiermøtet 29.03.2017
Sist endret på sameiermøtet 09.04.2015
Endret på ordinært sameiermøte 11.04.2012
Endret på ordinært sameiermøte 16.04.09
Endret på ekstraordinært sameiermøte 20.06.06
Ordensreglene er vedtatt på sameiets årsmøte den 29.04.97.

1. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.
Det skal være ro mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager. På søn- og helligdager skal det være ro hele døgnet (helligdagsfred!) Større oppussingsarbeider skal avklares med styret og nærmeste naboer. Varsel med angivelse av start og varighet må settes opp i de berørte oppganger i god tid – senest en uke på forhånd. Arbeider som medfører sterk støy for eksempel langvarig bruk av pressbor i mur/betong, banking, med mer., skal utføres i "normalarbeidstiden", dvs. mellom kl. 0800 og 17.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 1400 på lørdager."

2. Dører

Ytterdør og dører til indre fellesrom skal holdes låst.

3. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke, postkasse og ev. biloppstillingsplass hos styret. Styret fremskaffer disse for eiers regning. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

4. Endring av eierseksjon

4.1. Fasadeendring
Seksjonseiere kan ikke, uten samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong. Seksjonseier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes.
Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

4.2. Byggtekniske endringer
Seksjonseier kan ikke utføre følgende inngrep i egen leilighet uten forutgående skriftlig samtykke, samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn:

a) Flytte utvide bad eller kjøkken
b) Foreta endringer/inngrep/hulltaking i leilighetens betong-/bærende konstruksjon i vegger/tak eller gulv. Samme gjelder brudd på branncellebegrensende konstruksjon.
c) Tiltak som påvirker sameiets felles ventilasjonsanlegg, eller vann-, radiator- eller avløpsrør.

4.3. Grunnlag for samtykke
Sjekkliste for gjennomføring av ulike tiltak utleveres av styret. Seksjonseier må levere sjekklisten med underlagsdokumentasjon på ønsket endring til styret for godkjenning.
Styret oversender søknaden til eksternt konsulentfirma, valgt av sameiermøtet, for kontroll og uttalelse. Det gis samtykke til søknaden hvis det er dokumentert at endringen vil komme til å tilfredstille off. regler og forskrifter. I motsatt fall, eller hvis konsulenten fraråder det, gis det ikke samtykke. Avslag skal begrunnes skriftlig.
Dokumenterbare kostnader som sameiet har hatt i forbindelse med vurdering av søknaden viderebelastes søkeren uansett utfallet.

4.4.
For mindre vesentlige arbeider som nevnt i 4.2.c) kan styret dispensere fra 4.3. og gi samtykke.

5. Lufting

Lufting må ikke skje til sjenanse for sameiet. Det er forbudt å banke teppe, riste klær o.l. fra balkong eller vindu. Dette kan foretas på plassen mellom gårdene.
Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong.

6. Klesvask

Klesvask kan skje i vaskeriene etter å ha ført seg opp på vaskeliste. Som regel bør det være minimum 14 dager mellom hver seksjons vaskedag. Blir det ledig tid oftere kan man føre seg opp, høyst 3 dager framover. Vaskeriet skal ikke benyttes på søn- og helligdager, julaften (24/12), nyttårsaften (31/12) og påskeaften. Bruker av vaskeriene plikter å forlate dem i ryddig og rengjort stand.

7. Kjellere

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted. I kjeller er bruk av åpen ild og røking forbudt.
I vintertiden skal kjellervinduene holdes lukket.

8. Fellesarealene

På gårdsplass, i oppgang, kjellergang o.l. steder må det ikke plasseres motorsykler, mopeder, vogner, sykler, kjelker, ski mv., uten etter nærmere anvisning fra styret.
Til hver oppgang er det en egen sportsbod for sykler, ski, kjelker mm.

9. Søppel

Søppelsjakten i oppgangene er stengt. Avfall skal pakkes inn og kastes i miljøhusene ved innkjøringen til eiendommen. Avfall skal sorteres og avhendes i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Avfall skal aldri hensettes ved siden av miljøhusene eller andre steder ute på sameiets eiendom.

10. Haven

Haven skal bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00
Støy skal unngås og bruk skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

11. Dyrehold

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse av styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom.
Ved gjentatte klager på dyreholdet eller ved brudd på forutsetningene, kan styret inndra tillatelsen.

12. Parkering

A.
Sameiet disponerer 26 faste biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere som selv bruker sine leiligheter. Dersom det er ledige plasser etter at sameiere som selv bruker leiligheten har fått tilbud om å leie en ekstra parkeringsplass, kan styret leie ut parkeringsplass til sameiere som leier ut sine leiligheter. Dette for en begrenset tid og etter fastsatte regler.

B.
Tildeling av fast parkeringsplass skjer etter ansiennitet. Ansiennitet regnes som tidspunktet sameier har søkt om plass etter innflytting. Bruksretten bortfaller i alminnelighet senest 3-tre måneder etter at sameier ikke lenger har bil eller når en sameier leier ut sin seksjon. Sameier som fristiller sin plass, stiller automatisk øverst på ansiennitetslisten og vil bli tildelt første ledige plass.

C.
Hver seksjon kan bare benytte plass for en bil.
Eventuelt bil nr. 2, kan parkeres på sameiets eiendom hvis kortvarig leierett er gitt fra styret pga. ledige plasser.

D.
Utleide plasser følger ikke med når en seksjon selges. Fremleie er ikke tillatt. Styret har adgang til å dispensere fra tildelingsreglene. Eksempelvis handikapparkering.

E.
Sameiere som ikke benytter sin plass over lengre tid, eks. om vinteren, anmodes om å stille plassen til disposisjon for annen sameier som ikke har fått plass.

F.
Biler må ikke plasseres utenfor oppmerkede parkeringsfelt.
Seksjonseiere plikter å påse at deres gjester/håndverkere parkerer ihht. reglene.
Ved gjentatt eller grov overtredelse av parkeringsbestemmelsene, eller at kjøretøy er til ulempe for framkommelighet på sameiets eiendom, kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

13. Utleie av seksjon
Sameier som leier ut sin leilighet for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. til bruk av sameiets fellesarealer. Ved inngåelse av leieavtale skal utleier sørge for at leietaker signerer på at de har lest og forstått de regler som gjelder for bruk av sameiets fellesareal. En slik signering skal oversendes styret.

14. Skade
Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Sigurd Moe	Bygdøy Alle 115 A
Styremedlem	Dag Henning Edvardsen	Bygdøy Alle 117 A
Styremedlem	Håvard Lindgård Fagernes **(På valg)**	Bygdøy Alle 117 B
Styremedlem	Hans Haagaas **(På valg)**	Bygdøy Alle 117 A
Styremedlem	Ingerd Husøy **(På valg)**	Bygdøy Alle 117 B

Valgkomiteen

Endre Berner	Bygdøy Alle 115 B
Kristin Os	Bygdøy Allé 115 A
Ebbe Torp	Bygdøy Alle 115 B
Ola Valen-Senstad	Herremyrvegen 49

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 115/117
Sameiet består av 40 seksjoner.
Sameiet Bygdøy Alle 115/117 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981400038, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 115
Bygdøy Alle 117

Gårds- og bruksnummer:
212 89

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO Oslo.

Styrets arbeid

Styremøter i 2018
Siden sist årsmøte er det avholdt 14 styremøter. Mindre viktige saker har i også blitt behandlet via epost. Styret har i året som har gått hatt et velfungerende samarbeid. Alle vedtak er fattet med enstemmighet blant styremedlemmene.

Informasjon til/fra beboerne
Styret ønsker en god kommunikasjon med sameiere. Informasjon fra styret til alle sameiere og beboere skjer gjennom e-post, informasjonsskriv og egne sammenkomster. Siste driftsår er det gått ut ca. 30 informasjonsskriv/e-poster og vi har hatt 1 sammenkomst i forbindelse med dugnad.

Ekstraordinært årsmøte og informasjonsmøter
Det er avholdt et ekstraordinært årsmøte og to informasjonsmøter.

Ekstraordinært årsmøte ble holdt den 16. januar 2019 etter krav fra fire seksjonseiere. Møtet behandlet deres to forslag til vedtak:
- A Styret deaktiverer betalingssystemene og de tas ikke i bruk.
- B Styret deaktiverer adgangssystemene for vaskeriene og de tas ikke i bruk.
Forslagene ble vedtatt med 17 mot 16 stemmer. Protokoll fra møtet er utsendt.

I ettertid har flere seksjonseiere meldt inn forslag vedrørende vaskeriene til det ordinære årsmøtet.

Informasjonsmøte den 4. september diskuterte beboernes opplevelser av brannen i første etasje i nr. 115A, tiltak knyttet til rehabilitering av leiligheten og oppgangen samt til informasjon overfor beboerne der når leiligheten igjen skal tas i bruk.

Informasjonsmøte i etterkant av ekstraordinært årsmøte den 16. januar gjaldt ulike saker knyttet til vedlikehold og drift av gårdene som vann- og avløpssystemet, mulig anlegg for el-billading, oppgradering av området for avfallshåndteringen. I tillegg orienterte Asgeir Tannum fra OBOS om innholdet/konsekvensene av den nye eierseksjonsloven.

Etter rehabiliteringen av fasadene har det vært en rekke leilighetssalg. Noen av disse har ført til omfattende oppussinger. Ikke alle har fulgt de fastlagte retningslinjene som legges frem ved kontraktsmøtene. Dette har denne høsten vært en belastning for beboerne i nr. 115 og krevd mye oppfølging fra styret.

Kort oversikt over de viktigste sakene som det sittende styret har behandlet i perioden

Løpende vedlikehold

- Løpende tiltak knyttet til vedlikehold og drift av bygningsmassen og lignende hasteoppgaver av forskjellig karakter
- Arbeid i forbindelse med strømbrudd
- Etterarbeid og kontroll med bergvarmeanlegget
- Utredning av tilstand på rør og kummer for overvann, soilrør og bunnledninger
- og spesielt til overvann, soilrør og avløpssystemet

Oppfølging av fasaderehabilitering
- Oppfølging, møter og arbeid i forbindelse med fasaderehabilitering
- Oppfølging av nye ventiler
- Utbedring av feil og mangler, spesielt rekkverk, manglende pullerter og ventiler med mer.
- Tilrettelegging for utskifting av vinduer i etterkant av fasaderehabilitering og brann.
- Forberedelse til ettårsbefaring.

- Brannen i H-0101 i 115A
  - Dialog med forsikringsselskapet, takstmann og deres valgte entreprenører.
  - Dialog med Boligbygg (eier) og Frogner Boligkontor
  - Oppfølging og befaringer

Vaskeriene
- Arbeid for igangsetting av adgangskontroll og betalingssystem av vaskeriene
- Opplæring i bruk av vaskeriet med hensyn til reservasjon og bruk.
- Håndtering av konflikt knyttet til betalingssystemet

Nye sameiere
- Oppfølging av nye seksjonseiere
- Tilsyn med oppussingsarbeider i ulike leiligheter
- Bearbeiding av søkerutiner ved oppussing og ombygging

Langsiktig drift
- Vurdering av mulige endringer knyttet til sentralfyr og spissvarme
- Utredning av plan for systematisk vedlikehold av eiendom
- Mulig anlegg for ladning av el-biler
- Endret avtale for kabel-tv og mulig bredbånd
- Utredning og undersøkelser knyttet til oppgradering av inngangssiden

Organisatorisk
- Nye vedtekter. Tilpassing til endret Eierseksjonslov.
- Oppfølging av forslag til ny reguleringsplan for Skøyenområdet
- Initiativer overfor Byrådet, Bymiljøetaten, vegvesenet og Bane Nor for å få iverksatt tiltak som kan redusere trafikkstøy og luftforurensning.

Kritikk og krav til saklighet
Det vil alltid være uenighet og diskusjon rundt måten Sameiet styres og drives. At sameierne følger med og melder fra når de mener noe er galt er bra og bidrar til at man alltid spør seg om det man gjør er riktig og nødvendig.

I vårt sameie mottar imidlertid styret og dets medlemmer en nesten konstant strøm av indignerte meldinger med mishagsytringer knyttet til det meste de gjør. Disse er ofte basert på rykter, antagelser og personlige feiltolkninger og kan ha en påståelig og insinuerende form med stadige krav og trusler. Dette har vart i mange år og kommer uavhengig av hvem som sitter i styret. Vekslende styrer har lenge prøvd å overse dette, men opplever situasjonen som sterkt demotiverende og tidkrevende.
Vi har derfor tatt noen første skritt for å gjøre arbeidssituasjonen lettere.

Status i undersøkelser av VA anlegg, mulig oppgradering av uteområder etc. har løpende blitt lagt frem for sameierne og vil bli gjennomgått på Årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 3 049 304,-.
Dette er over budsjett og skyldes i hovedsak andre inntekter, kr 438 256,-, som er viderefakturerte kostnader (vinduer, lamper) etter tilvalg fra seksjonseiere.
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til budsjett.

Kostnader
Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 5 641 862,-.
Dette er godt over budsjett men korrigert for kostnadene i vedlikeholdsprosjektet, som ble budsjettert i 2017, så er kostnadene i henhold til budsjett.

Kostnader til energi/fyring har vært ca. kr 100 000,- over budsjett og en stor del skyldes prisøkning.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr –2 843 098,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 2 268 995,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 824 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 10 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring
Forsikringspremien for 2019 har økt med ca. kr 15 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 115/117.

Lån
Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

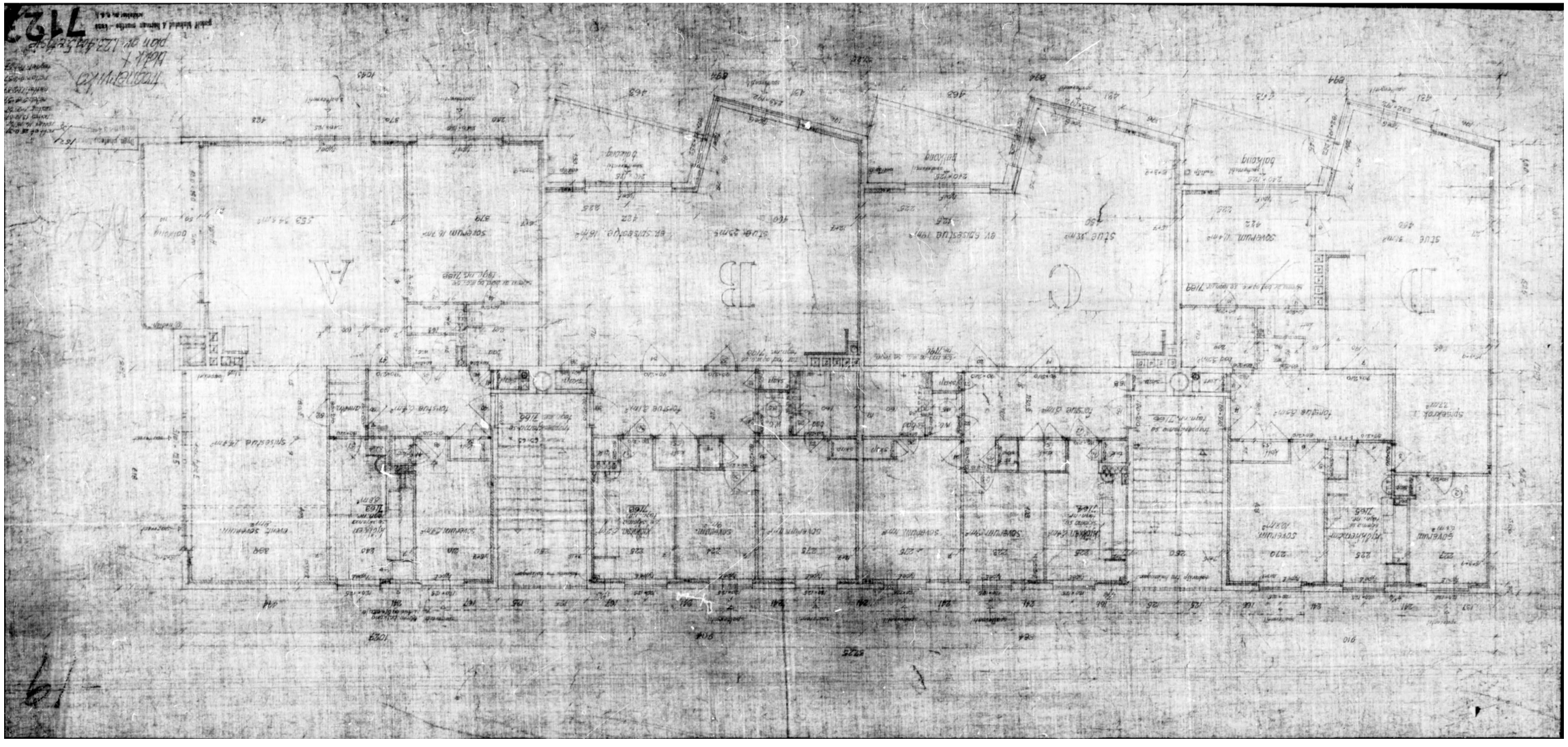
Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



[illegible]

Ant. [illegible]

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 89, 91 m. fl. Bygdö Alle – Blokk 1 –

Innlevert 26 jan. 1935. Attestert 27 NOV. 1952

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 januar 1935

[illegible signature]

Opm.chefen j. ___
[illegible] 1935

Oversendes hr. reguleringschefen.

Det anmeldte bygg blir liggende dels på umatrikulert grunn og dels på grunnen nr. 89 Bygdö allé, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.

På nr. 19 Bygdö allé hviler refusjon for erhvervelse av grunn til Bygdö allé med Kr. 408.20

Oslo 31/1 35

[illegible signature]

Grunnbrevet [illegible] 29/8 38

Bygdö allé 89

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Integrasjon
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dato: 02.05.2019

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86380358
41891 / 41891STINTGR

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 89

Vi viser til bestilling av 20190502 for BYGDØY ALLÉ 115A.

GNR. 212 BNR. 89

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.07.1937.

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

3279 m²

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

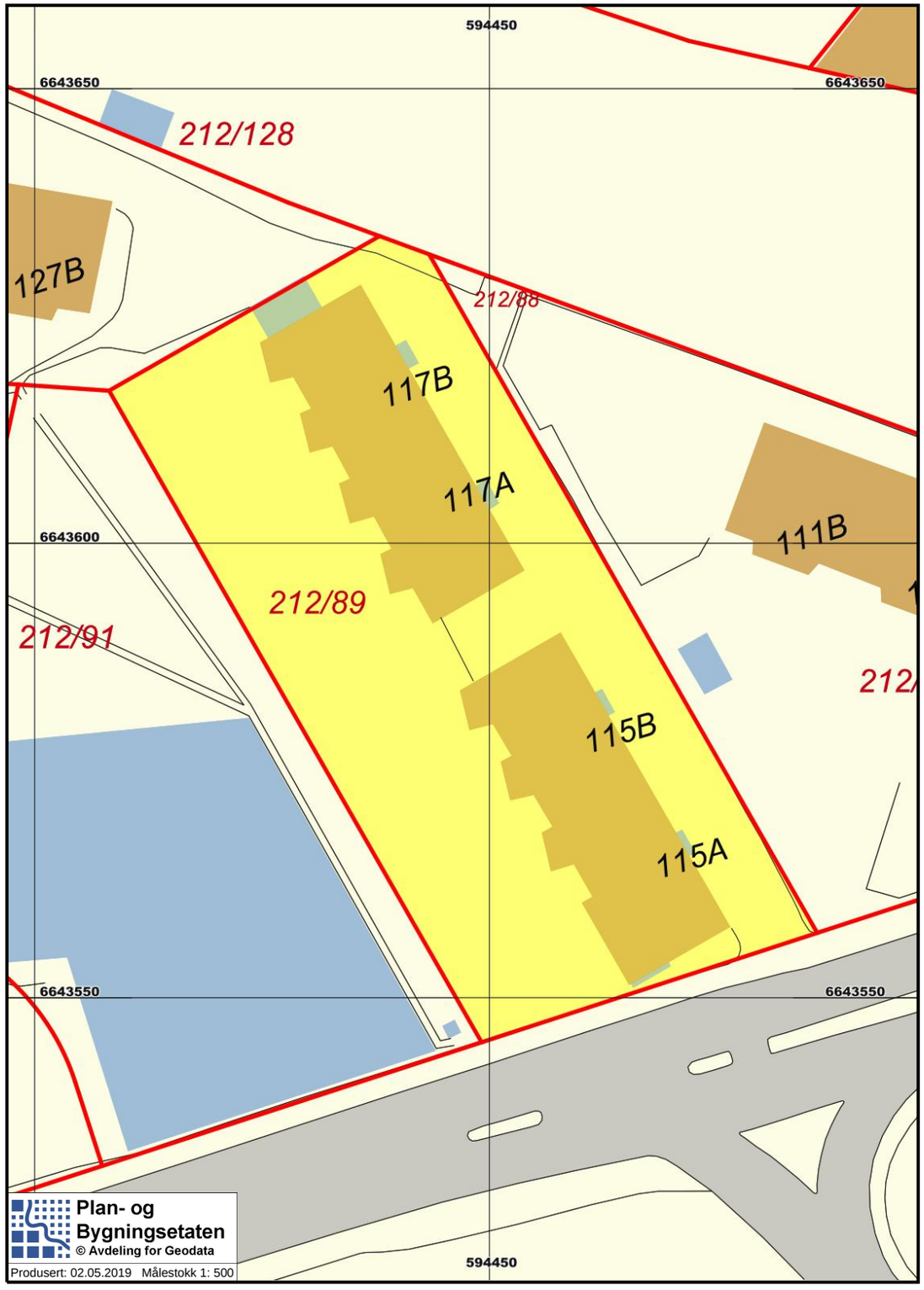
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

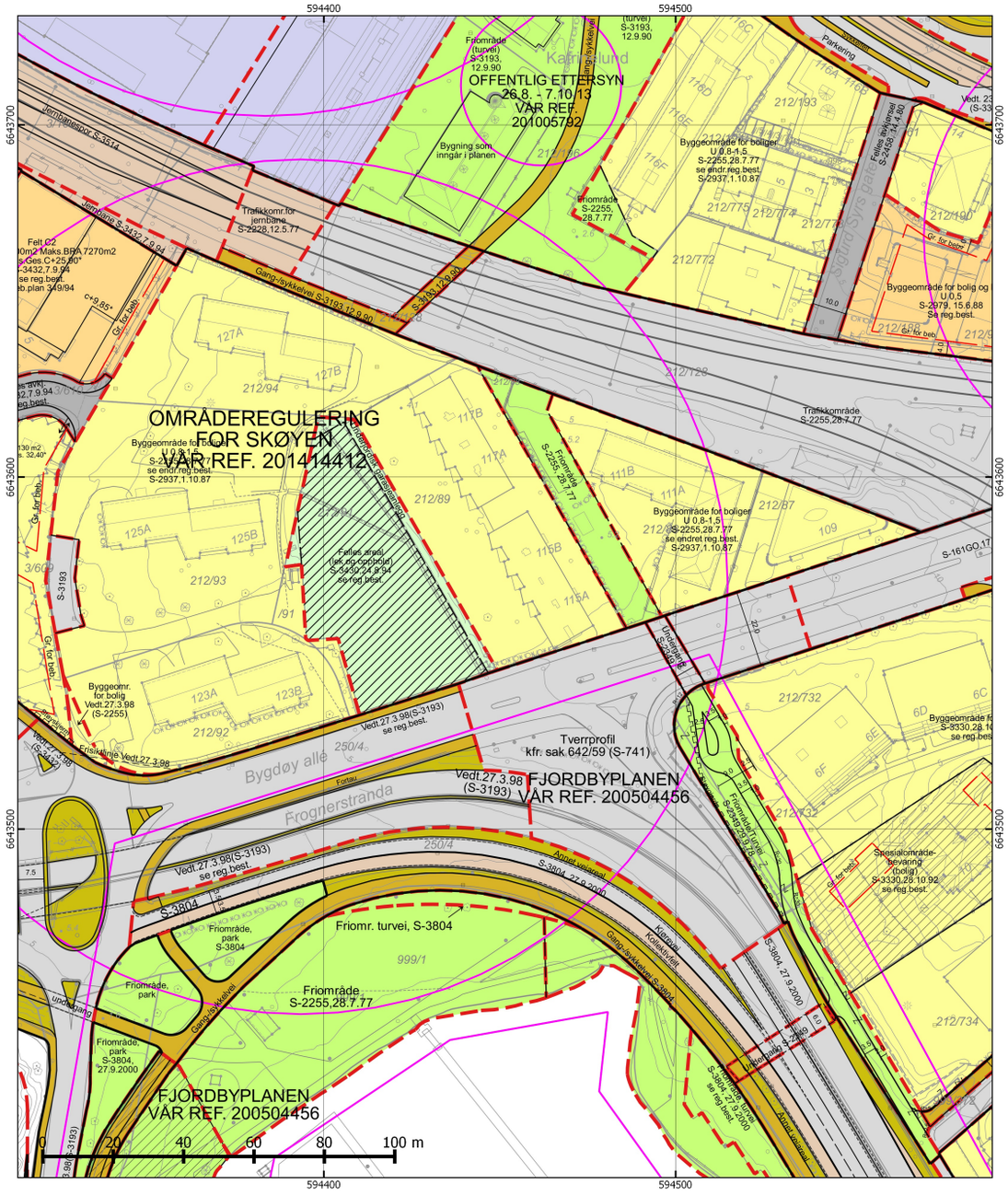
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og bygningsetaten	Adresse: BYGDØY ALLÉ 115A	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 02.05.2019	Gnr/Bnr: 212/89	PlottID/Best.nr: 108783 / 86380358	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-1/9	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.		
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 673 - Spesialområde bevaring gangareal

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 912 - Grense for foreløpig plan
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

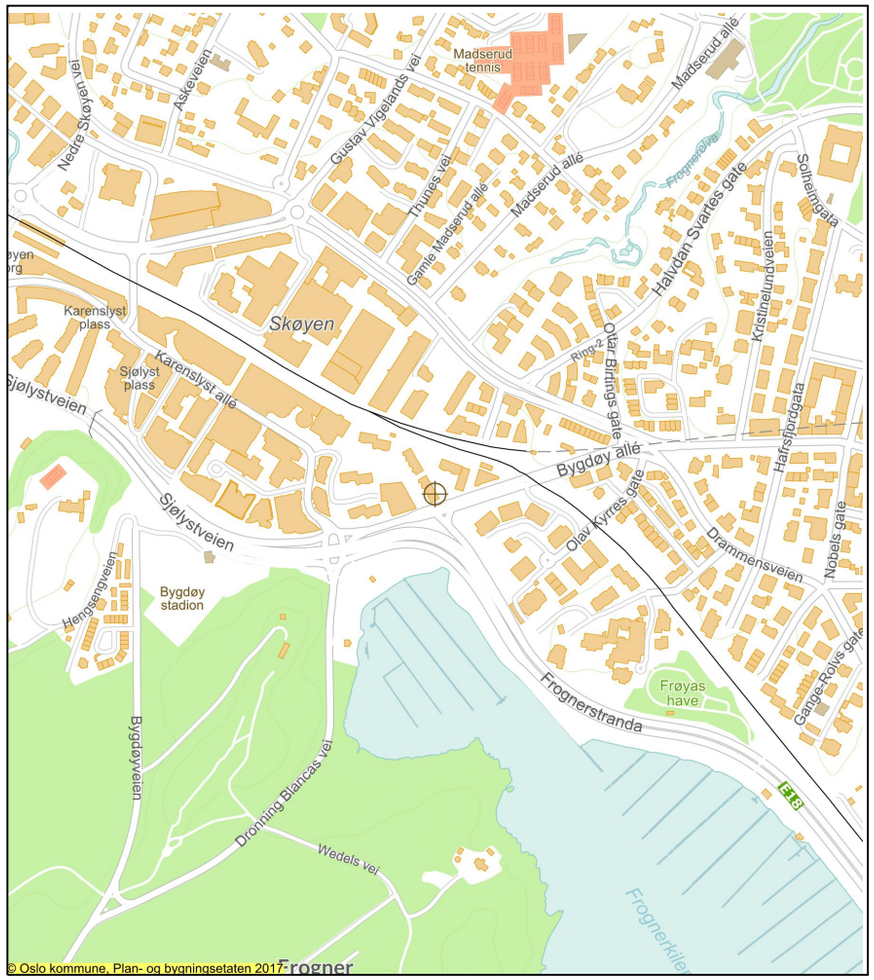
Oversiktskart

Adr.: BYGDØY ALLÉ 115 A

Gnr bnr : 212 / 89

Bydel : FROGNER

Skolekrets (2015/2016): RUSELØKKA



Dato: 02.05.2019 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Europavei
Kommunal vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

NOTAT

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400/3 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker.
Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.
For komplette vilkår se www.help.no

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 BUDGIVING

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 kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av bud runden. 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 krevekopi 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.

Budskjema

BN Bolig Frogner, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no

BN Bolig

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Bygdøy alle 115 A, 0273 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 212, bnr. 89, snr. 14 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 86-19-00016
Megler: Tori Fremmerlid

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. ,-

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ tlf. kr

Lån i v/ tlf. kr

Egenkapital i v/ tlf. kr

Finansiering kr. bekreftet av Dato / kl.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

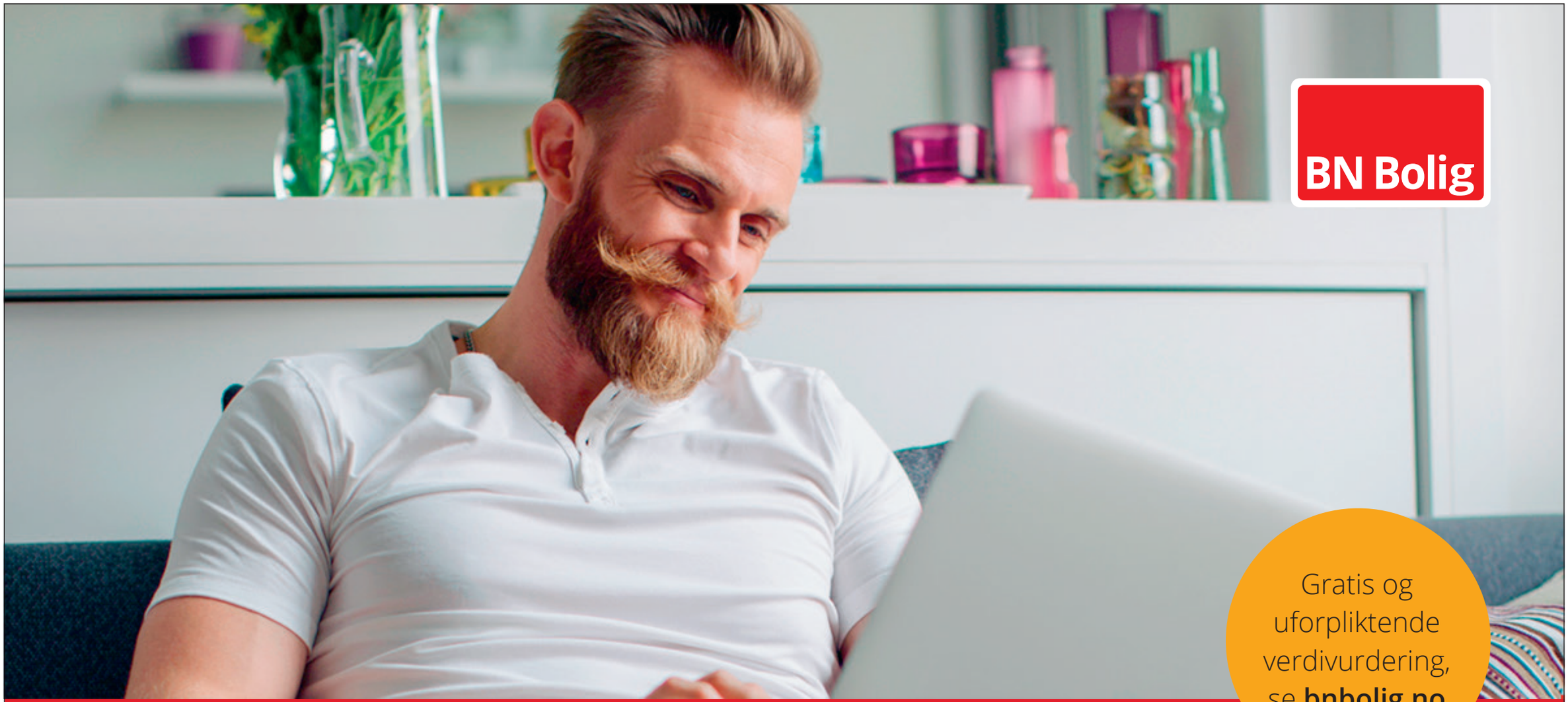
E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift



Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolig.no

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en rålekker leilighet i Bygdøy Alle 115 a med fjordutsikt samt gode solforhold i en svært velholdt funkisgård!

Tori Fremmerlid
Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Telefon 47 975 33 403
E-post tf@bnbolig.no

Tori Fremmerlid
Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: 47 975 33 403
E-post: tf@bnbolig.no

BN Bolig

BN Bolig Frogner
Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no