# VEDTEKTER

## AS BYGDØY ALLÉ 27

**Fastsatt i konstituerende generalforsamling med senere endringer, senest 17. desember 2001, 29. juni 2005, 28.mai 2008, 24.mai.2013, 25. juni 2015, 24.april 2019, 8.juni 2021 og 18.06.2025.**

BRÆKHUS DEGE

# VEDTEKTER

# BYGDØY ALLÉ 27 AS

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

## § 1 Navn

Selskapets navn er Bygdøy Allé 27 AS

## § 2 Forretningsadresse

Selskapets kontor er i Oslo.

## § 3 Formål

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

## §4 Aksjer og aksjekapital.

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

## § 5 Styret

Selskapets styre bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. In tensjonen er å ha representanter fra A, B og næringsseksjonene med en balansert representasjon. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

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

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

## § 6 Tilknytning mellom aksje og bruksenhet

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

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

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

## § 7 Leieforholdet

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

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

## § 8 Driftsår og regnskap

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

## § 9 Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Generalforsamlingen skal behandle:

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

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

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

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

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

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

## §10 Generalforsamlingens kompetanse

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

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

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

## § 11 Bruk

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

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

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

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

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

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

## §12 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.

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

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

## § 13 Godkjenning av ny aksjonær

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

Godkjenning må foreligge før erververen kan ta bruksenheten i bruk.

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

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

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

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

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

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

## § 14 Bruksoverlatelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 15 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## §16 Veggelus, skadedyr og utøy

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

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

## § 17 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

## §18 Særskilt om vedlikehold av våtrom

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

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

## § 19 Selskapets tilgang til bruksenhet

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

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

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

## §20 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

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

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

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

## § 21 Forandringer

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

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

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

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

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

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

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

## § 22 Dyrehold

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

## § 23 Fellesutgifter

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

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

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

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

## § 24 Panterett

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

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

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

## § 25 Oppsigelse

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

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

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

## §26 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

## § 27 Forsikring og skadeansvar

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

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

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

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

## § 28 Erstatningsansvar

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

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

## § 29 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

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

## § 30 Eierskiftegebyr

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

## § 31 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

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

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

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

## § 32 Særrettigheter

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

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

## § 33 Overvåking

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

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

---

# Tilstandsrapport

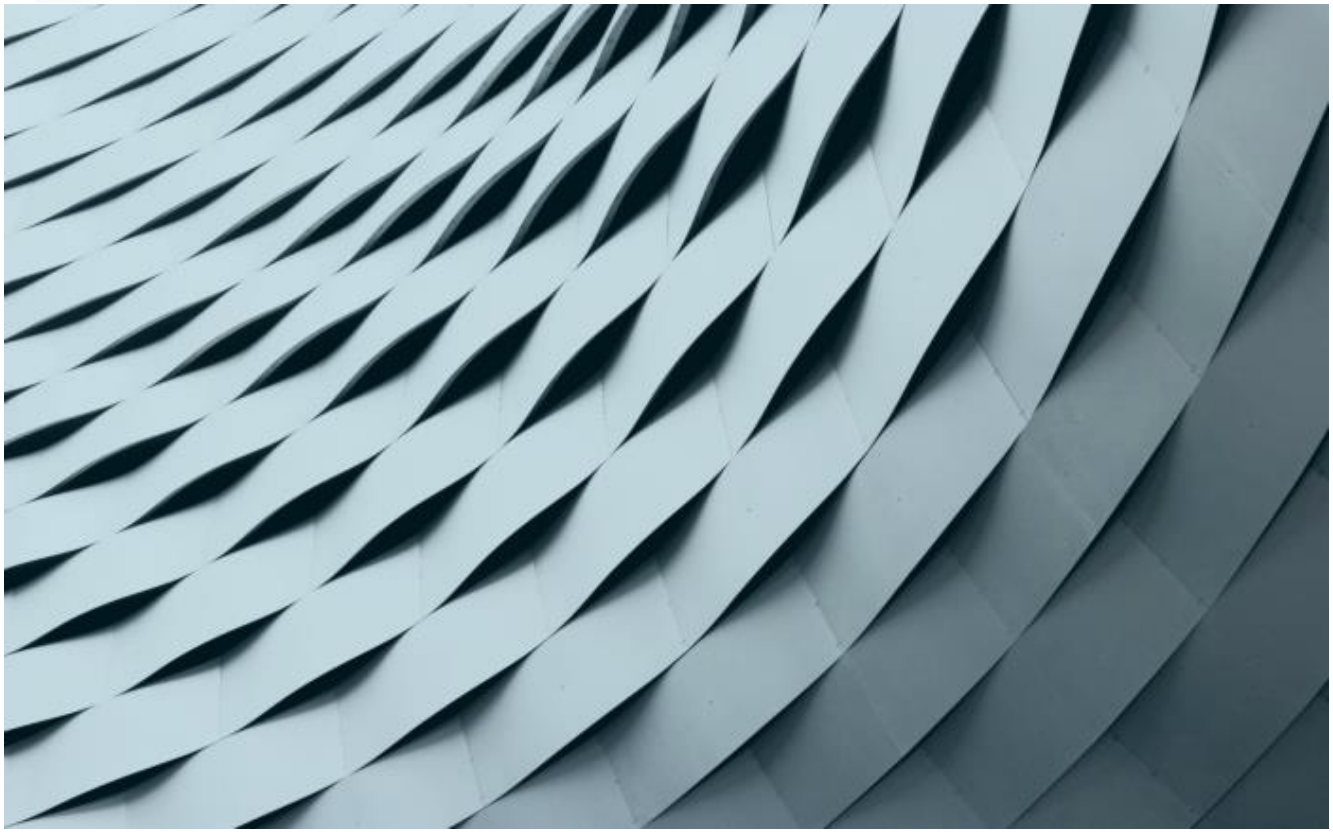
En del av Norske Boligrapporter

Bygdøy allé 27 B, 0262 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 34

**Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 202 m²**



**Befaringsdato:** 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1752 **Referansenummer:** TA7899

**Foretak:** BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

**Rapportansvarlig**

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Fiskebensparkett.
- Vegger: Malte overflater og panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,98 meter i stuen, og 2,82 meter i kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

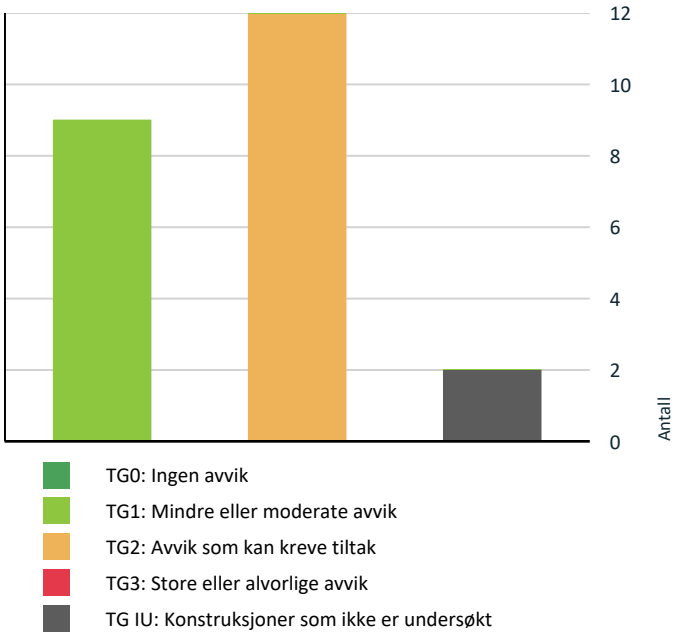
Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og kakkelovn.
- Varmekabler i bad.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (Hybel) > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (Hybel) > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (Hybel) > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Soverom/Kjøkken (Hybel) > Avtrekk** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1915

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med enkle glass, av eldre dato.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Eldre entrédører, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Inngangsdøren er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Eldre dørkonstruksjoner vil normalt ha redusert lydisolering, tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Slitasje på overflater, pakninger og beslag må forventes, og det kan bli behov for vedlikehold, justeringer eller utskiftning på sikt som følge av alder og bruk.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## INNVENDIG

### TG IU Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Kakkelovn i hall.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

# Tilstandsrapport

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

### Innvendige dører

**Beskrivelse**

eldre.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er opprinnelig pusset opp av forrige eier i ca. 2010 (dette i følge tidligere salgsoppgave), og ble i perioden 2023 - 2026 overflateoppusset med flis på flis av nåværende eier.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast.

Eier opplyser at det er lagt smøremembran i forbindelse med at det ble lagt flis på flis. Dette ble gjort i 2025.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet og tegn på utettheter/skadelig fukt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er lagt smøremembran i 2025, men sluket er ikke opplyst byttet ut i forbindelse med overflate oppussing, og denne har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Dette gir økt risiko for utettheter over tid mellom eldre sluk og nyere smøremembran. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Elekstrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## 1. ETASJE > BAD (HYBEL)

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er opprinnelig pusset opp av forrige eier i ca. 2010 (dette i følge tidligere salgsoppgave).
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## 1. ETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

## 1. ETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

## 1. ETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet og tegn på utettheter/skadelig fukt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

## 1. ETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikro. Vinskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## 1. ETASJE > STUE/SOVEROM/KJØKKEN (HYBEL)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Alder på innredning: Ifølge eier er kjøkkenet montert i ca. periode 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 1. ETASJE > STUE/SOVEROM/KJØKKEN (HYBEL)

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Lekkasjesikring: Fordelerskap i hybel har avrenning mot badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2009 i kjøkkenbenk i hoveddel, og en bereder på ca. 200 liter plassert i rom/skap i hybel.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Dette innebærer at berederen er koblet til med stikkontakt i en periode hvor det var krav til fast tilkobling.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Jordfeilautomater og automatsikringer.

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

**Generell kommentar**

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er en avsluttet tilsynssak, nyere enn fem år.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

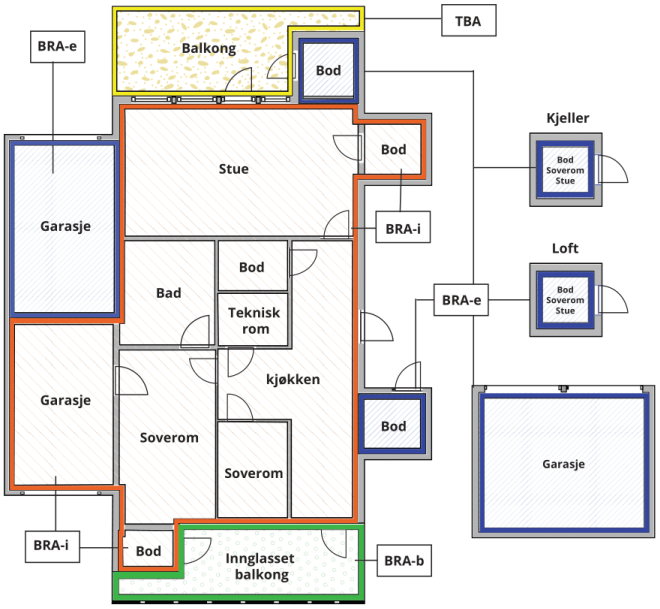
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| 1. Etasje | 202 | | | 202 | 3 |
| **SUM** | **202** | **5** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **207** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| 1. Etasje | Entré, stue/soverom, stue 2, bod 1, bod 2, stue 3, bad, stue/kjøkken, soverom, entré (hybel), bad (hybel), gang (hybel), stue/soverom/kjøkken (hybel) | | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.6.2026 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
| | Sjur Waagbø | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Bygdøy allé 27 B

**Hjemmelshaver**
Bygdøy Alle 27 AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.06.2026 | |
| 2 | 29.06.2026 | |
| 3 | 13.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BYGDØY ALLE 27 AS

**Organisasjonsnummer:** 933117863
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 19:00, Home Hotel Gabelshus, Gabels gate 16, 0272 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslå at styrets leder fungere som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars-Andre Skari er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> **Vedtatt. 14 Aksje eiere tilstede + 2 fullmakter**
>
> ✓
>
> **755 aksjer er representert.**

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

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslå at forretningsfører Sverre Hermanstad fra OBOS velges til protokollfører og at Elisabeth Rønneberg velges som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Elisabeth Rønneberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63.000,- som er det samme som fjoråret og ihht budsjett. Som tidligere år blir styret enig om fordelingen av honoraret internt.

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 63.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Forslag til vedtektsendring - paragraf 5 Styret

De nåværende vedtektene sier følgende:

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

Styret har foreslått at vedtektene endres til:

Selskapets styre bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

**Styrets innstilling**
Styret er forslagsstiller og støtter foreslåtte endring av vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Selskapets styre skal bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Intensjonen er å ha representanter fra A, B

og næringsseksjonene med en balansert representasjon. Av blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder.

✓ **Vedtatt.**

## 8. Forslag til vedtektsendring av Morten Ruud

**Undertegnede ber om at det i innkalling til årsmøte kommer forslag til**

**vedtektsendring. I vedtekten står det i dag at kun privatpersoner kan eie.**

BEGRUNNELSE:

**Har i flere år å selge, men kun hatt interessenter som ønsker å kjøpe gjennom**

**sitt A/S.**

**Styrets innstilling**
Styret behandlet nevnte problemstilling på møtet 3/6 og bemerket følgende:

Morten Ruud har bedt om å få legge frem saken sin til styret. Styret har ikke funnet det hensiktsmessig da det så vidt de er kjent med ikke har fremkommet noen nye momenter. Dette med bakgrunn i at saken har vært behandlet på to tidligere generalforsamlinger.

Styret besluttet følgende: Styret har vedtatt å ikke følge opp saken på nåværende tidspunkt.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

De nåværende vedtektene sier følgende:

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

Styret har foreslått at vedtektene endres til:

Selskapets styre bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

**Innstilling**
Det foreslås følgende kandidater til Styret:

- Helge Slinning
- Reidar Charles Fredrik Fougner
- Lars-Andre Skari
- Elisabeth Rossebø Rønneberg
- Geir Myhre

Styret vil foreslå en kandidat til på GF.

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Styret velger selv leder

Følgende stilte til valg:
Styret velger selv leder

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Reidar Charles Fredrik Fougner
Geir Myhre
Elisabeth Rossebø Rønneberg
Lars-Andre Skari
Helge Slinning

Følgende stilte til valg:
Reidar Charles Fredrik Fougner
En beboer fra A-oppgangen
Hans Peter Schlytter Grønn
Geir Myhre
Elisabeth Rossebø Rønneberg
Lars-Andre Skari
Helge Slinning

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Hans Peter Schytter Grønn

Følgende stilte til valg:
En beboer fra A-oppgangen
Hans Peter Schytter Grønn
Geir Myhre
Lars-Andre Skari
Helge Slinning

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Hugo Andrieux Korsm
Anders Løken

Følgende stilte til valg:
Hugo Andrieux Korsm
Anders Løken

# Nabolagsprofil

Bygdøy allé 27B - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Lille Frogner allé<br>Linje 12N | 2 min<br>0.2 km |
| Lille Frogner allé<br>Linje 12 | 2 min<br>0.2 km |
| Nationaltheatret<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 12 min<br>1 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 17 min<br>1.5 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 17 min<br>1.5 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 12 min<br>1 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 6 min<br>3 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 7 min<br>0.5 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 9 min<br>0.8 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

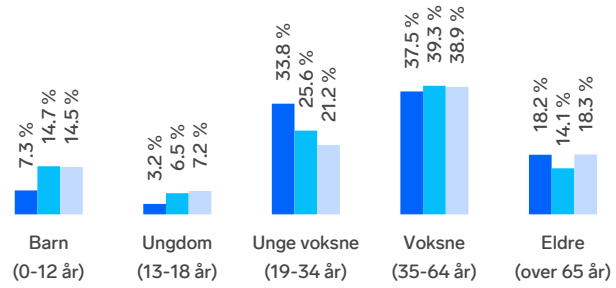
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Tusindhuus barnehage (0-2 år)<br>35 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Hydroparken barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Skillebekk barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Bygdøy Allé | 2 min |
| Coop Extra Gimle | 2 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

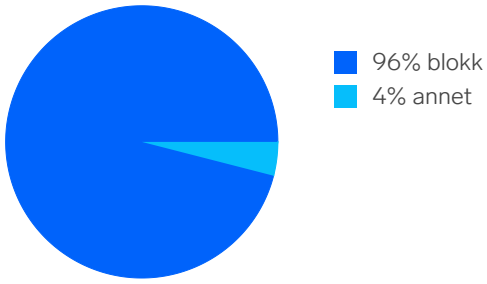
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Inkognito terrasse balløkke<br>Ballspill | 8 min<br>0.6 km | |
| Trafotaket streetbasketanlegg<br>Ballspill | 8 min<br>0.7 km | |
| SATS Solli plass | 6 min | |
| Friskis & Svettis Oslo | 14 min | |

## Boligmasse



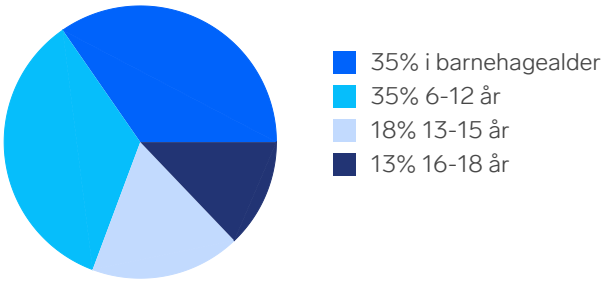

«Kort vei til alt jeg trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| VIA Vika Shopping & Restauranter | 13 min |
| Vitusapotek Fredrik Stangs gate | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



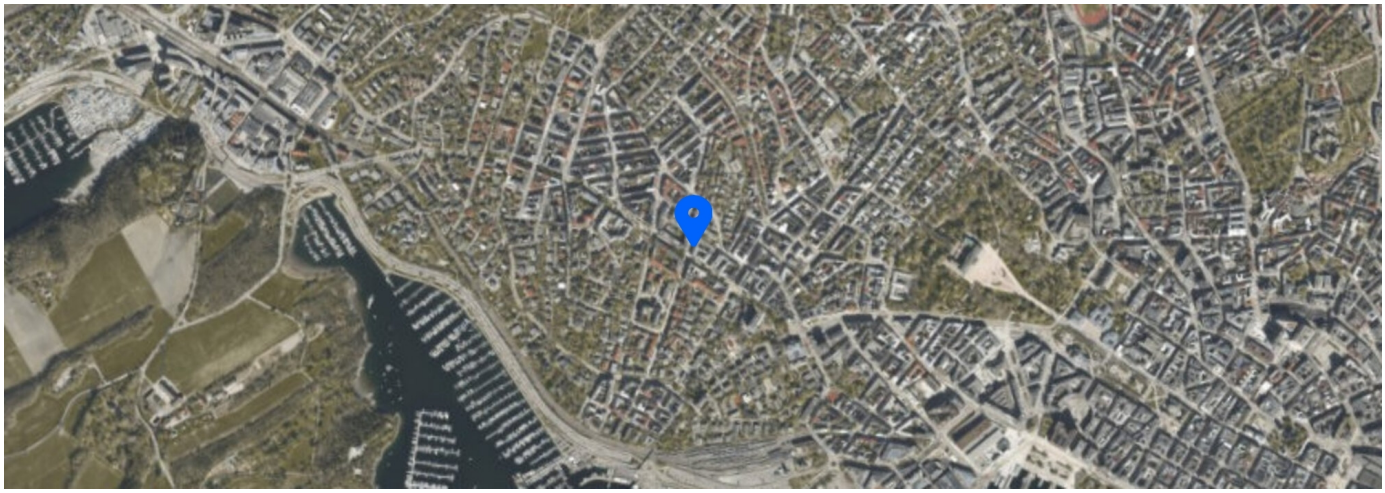

## Familiesammensetning

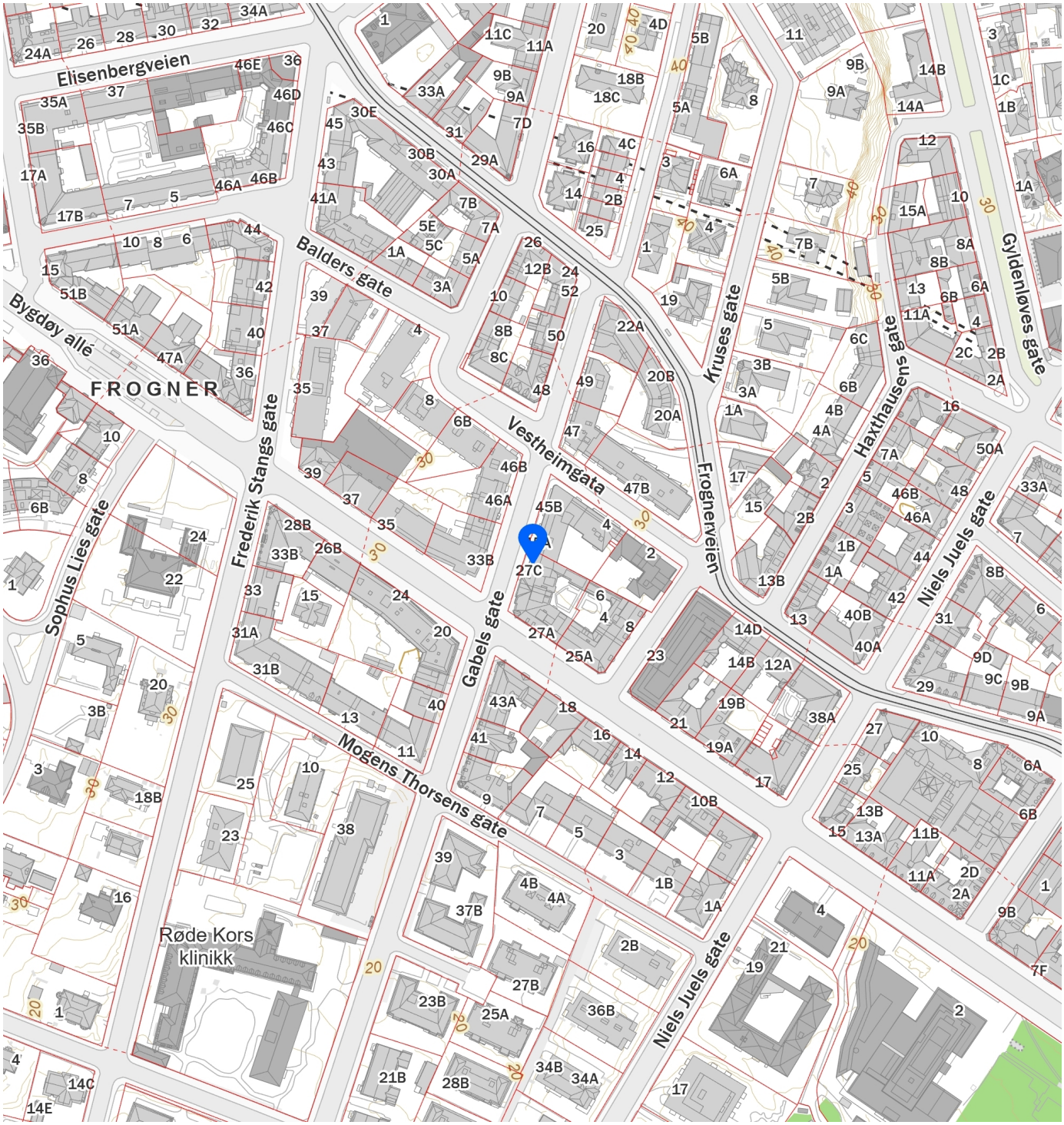



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 60% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Husordensregler for bolig

### Ytre orden

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

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

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

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

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

### Fellesrom

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

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

### Indre orden

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

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

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

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

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

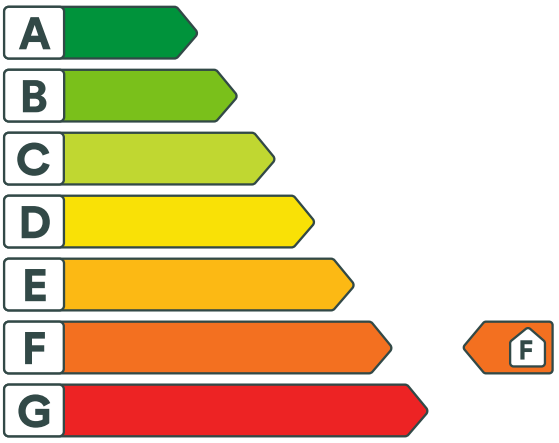
**Standard formular fra Huseiernes Landsforbund**
**Fred. Olsensgt. 5, 0152 Oslo. Tlf: 22 47 75 00 - Faks: 22 41 19 90**
**www.huseierhl.no**

3/2000

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bygdøy allé 27B, 0262 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**13.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-332500** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80492529** |
| Gårdsnummer<br>**211** | Bruksnummer<br>**34** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0202** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1915** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**207,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**202,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**6** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**266,94 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**266,94 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**57 173 kWh** |




# Bygdøy allé 27B, 0262 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Bygdøy allé 27B, 0262 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260421 |
| Addresse | Bygdøy allé 27 B | | |
| Postnr. | 0262 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Sjur Waagbø | | |
| Selgers navn | Kathrine Mørtvedt Andersen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år 10 mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vannuttak på bad i hoveddel for dusj er montert feil. Kommer kaldt ut der det skal være varmt, og motsatt. Gjør at man må ha en spesiell dusj for å få det til å fungere, eller montere dusj oppned slik som vi har gjort.

Initialer selger:
S W
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Smøremembran på bad + flis på flis og montering av baderomsmøbler.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Viken Bad AS, Avdo Hasanbasic

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Smøremembran.

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S W
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etablert el for kjøkken på hybel, installert nye lyskilder, dratt kabler ifm el til kjøkkenøy. Rettet ut avvik knyttet til elkontroll i 2026 (byttet stikkontakter på hybel).

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Flere tilbydere. For lysskinner og el til kjøkken benyttet vi Elmann AS. Det samme for utbedring etter vi hadde eltilsyn.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Robin Arcilla fra Rejlers Ellsikkerhet AS på dato 16.02.2026

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S W
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Lagt gulv i leiligheten i perioden November 2023 - Februar 204. Samt lagt vegg med lydisolasjon for å skille ut hybeldel.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bolig selges med hybel.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene. Tidspunkt og størrelse er ikke avklart. Økningen blir inntil 9,5 % på delen utenom heislån og TV/internett, og totalen havner et sted mellom dagens kr 8 519,57 og ca. kr 9 208 per måned.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.08.2026

Signert av *Sjur Waagbø*

Signert av *Kathrine Mørtvedt Andersen*

Initialer selger:
S W
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5269
BYGDØY ALLE 27 AS

# Velkommen til årsmøte i BYGDØY ALLE 27 AS

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

**Dato for årsmøtet:**

18. juni 2025 kl. 19:00, Home Hotel Gabelshus, Gabels gate 16, 0272 Oslo.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Beboermøte**

Det gjennomføres beboermøte i etterkant av ordinær generalforsamling. Styret ønsker innspill om følgende:

- Internett - hastighet, stabilitet, fiber
- Trampolinen - sikkerhet og vedlikehold
- Andre ting?

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring - paragraf 5 Styret
8. Forslag til vedtektsendring av Morten Ruud
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i BYGDØY ALLE 27 AS**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslå at styrets leder fungere som møteleder.

**Forslag til vedtak**
[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslå at forretningsfører Sverre Hermanstad fra OBOS velges til protokollfører og at Elisabeth Rønneberg velges som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 signert uten signid.pdf
2. 5269 Bygdøy Alle 27 AS revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63.000,- som er det samme som fjoråret og ihht budsjett. Som tidligere år blir styret enig om fordelingen av honoraret internt.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslag til vedtak.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 63.000,-

---

Sak 7

## Forslag til vedtektsendring - paragraf 5 Styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

De nåværende vedtektene sier følgende:

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

Styret har foreslått at vedtektene endres til:

Selskapets styre bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

**Styrets innstilling**

Styret er forslagsstiller og støtter foreslåtte endring av vedtektene.

**Forslag til vedtak**

Selskapets styre bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer personer, som for hvert år velges av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets medlemmer velges hvert år styrets leder

---

Sak 8

## Forslag til vedtektsendring av Morten Ruud

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Undertegnede ber om at det i innkalling til årsmøte kommer forslag til**

**vedtektsendring. I vedtekten står det i dag at kun privatpersoner kan eie.**

BEGRUNNELSE:

**Har i flere år å selge, men kun hatt interessenter som ønsker å kjøpe gjennom**

**sitt A/S.**

**Styrets innstilling**

Styret behandlet nevnte problemstilling på møtet 3/6 og bemerket følgende:

Morten Ruud har bedt om å få legge frem saken sin til styret. Styret har ikke funnet det hensiktsmessig da det så vidt de er kjent med ikke har fremkommet noen nye momenter. Dette med bakgrunn i at saken har vært behandlet på to tidligere generalforsamlinger.

Styret besluttet følgende: Styret har vedtatt å ikke følge opp saken på nåværende tidspunkt.

**Forslag til vedtak**

Næringseiendommene  kan i tillegg til privat eierskap også eies av A/S selskap.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

De nåværende vedtektene sier følgende:

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

Styret har foreslått at vedtektene endres til:

Selskapets styre bestå av minimum 4, inntil 5 medlemmer personer, som for hvert år velges  av generalforsamlingen. Dessuten velges et varamedlem til styret. Av og blant styrets  medlemmer velges hvert år styrets leder

**Innstilling**

Det foreslås følgende kandidater til Styret:

- Helge Slinning
- Reidar Charles Fredrik Fougner
- Lars-Andre Skari
- Elisabeth Rossebø Rønneberg
- Geir Myhre

Styret vil foreslå en kandidat til på GF.

### Roller og kandidater

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

- Styret velger  selv leder

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Rossebø Rønneberg
- En beboer  fra A-oppgangen

- Geir Myhre
- Helge  Slinning
- Lars-Andre  Skari
- Reidar Charles Fredrik Fougner

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

- En beboer  fra A-oppgangen
- Geir Myhre
- Helge  Slinning
- Lars-Andre  Skari

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapet tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder

Lars-Andre Skari

(2024-2025)

Styremedlem

Geir Myhre

(2024-2025)

Styremedlem

Helge Slinning

(2024-2025)

Styremedlem

Egil André Iversen

(2024-2025)

Varamedlem

Jan Terje Karlsen

(2024-2025)

### Valgkomiteen

Ikke valgt på forrige generalforsamling.

### Likestilling

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

### Kontaktinformasjon

### Styret

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bygdøy Alle 27 AS

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

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

Gårds- og bruksnummer: 211 - 34

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

Bygdøy Alle 27 AS har 0 ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Aksjeselskapets revisor er BDO AS .

**Styrets arbeid – en oppsummering:**

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter, til sammen 6 stykker:

- 10/6/2024: i OBOS systemet
- 10/9/2024: i OBOS systemet (utsatt fra 3/9)
- 27/11/2024: i OBOS og PowerPoint (utsatt fra 20/11/2024)
- 18/12/2024: kansellert som følge av besøk på sykehus
- 12/3/2025: i OBOS systemet og PowerPoint
- 3/6/2025: i OBOS systemet

Styret har kun delvis lykkes med ambisjonen om å ta i bruk OBOS styrerommet til alle møtene. Det har ikke vært avholdt beboermøte utover møtet i etterkant av forrige generalforsamling.

Som følge av sykdom og uforutsette hendelser er 3 styremøte blitt kansellert på kort varsel. Totalt sett har det derfor vært noe mindre aktivitet i styret i perioden 2024/2025 enn tidligere år. Utover utbedring av heisen i A-oppgangen har det ikke vært gjennomført større planlagte oppgraderingsarbeider.

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

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

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

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

I perioden har vi ikke hatt unødvendig utløsning av slukkegass som følge av ufornuftig bruk av peis og manglende kunnskap om bruk av brannalarm og slukkeanlegg. Styret har derfor ikke vært nødt til å viderefakturere merkostnader knyttet til dette i perioden. Styret ønsker likevel å minne på at alle beboere er selv ansvarlig for å ha nødvendig kunnskap om betjening av brannanleggene. Basert på diskusjoner på GF i mai 2023 har styret ihht §27 i vedtektene, prinsipielt besluttet at merkostnader knyttet til unødvendig og uaktsom utløsning av slukkegass skal belastes de enkelte enheter.

Heisen i A-oppgangen har stått over lengre perioder. Bakgrunnen er at det har oppstått en feil som ikke lar seg reparer. Som følge av lang leveringstid og montering bli ikke heisen satt i drift før i desember 2024.

**Styrets arbeid – detaljer knyttet til utvalgte fokusområder:**

**Heis reparasjon A oppgangen**

Etter flere runder landet Styret i April 2024 på å ikke gå for fullstendig fornying av heisen i A-oppgangen (Kone: ca kr 900.000,- / Motum ca kr 850.000,-) men for utskifting av dør og elektronikk (Kone: Styret forhandlet prisen ned fra ca 250.000 til 235.000,-). Som følge av misforståelser knyttet til signering av kontrakt, sen befaring av heis (august) og lang bestillingstid på deler var det ikke mulig å ferdigstille arbeidene før i uke 50 2024. Heis var derfor ute av drift i litt over ett år. Styret opplever dette som alt for lang tid og har gitt tilbakemelding til Kone om at vi ikke er fornøyd. Beboere ble informert på GF i mai og via Vibbo 13/10 og 18/12.

**Feil og kostnader knyttet til drift av Heis i A og B**

Bygdøy Alle 27 AS har de siste årene hatt store utgifter knyttet til drift og vedlikehold av heis og da spesielt heisen i A-oppgangen. Styret har gått over gjeldene driftsavtaler og vært i dialog med Kone for å redusere kostnadsnivået. Så langt i 2025 har kostnadene vært mindre enn foregående år, men dessverre ser det ut til at utfordringene med heisen i A-oppgangen vedvarer selv i etterkant av den store reparasjonen som ble gjennomført i slutten av 2024.

**Feil og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av brannvern anlegget**

Styret opplever at det for ofte oppstår feil ved brannalarmanlegget til tross for at det gjennomføres årlig kontroll. Som følge har vi gått over gjeldene driftsavtale og vært i dialog med Firesafe for å sikre bedre og mer kostnadseffektiv oppfølging. Styret ser for seg at dette arbeidet vil fortsette inn i det kommende året.

**Utleie av kjellerlokaler**

Etter å ha prøvd over flere år blant annet gjennom bruk av uteleiemegler, lykkes styret å finne en leietager i oktober 2024. Dessverre har det dratt ut i tid å få på plass en signert leieavtalen. Ihht til muntlig avtale skal leietager betale utleie fra og med 1/12/2024. Leietager har ved to anledninger bekreftet den muntlige avtalen. Med dette som bakgrunn har styret gitt styreleder mandat til å undersøke om OBOS kan starte opp med å send ut faktura basert på inngått muntlig avtale.

**Sykkelboden – bruk, plass og rydding**

Sykkelboden vår ser ut til å være i minste laget. Styret har et par ganger i løpet av året ryddet bort ting som strengt tatt ikke hører hjemme i en sykkelbod men dette ser ikke ut til å ha vært nok. Styret oppfordrer derfor alle til å kvitte seg med sykler som ikke er regelmessig i bruk (alternativt å plassere dem i boden. Dette gjelder også barnesykler som er blitt for små.

**Fordeling av felleskostnader basert på henvendelse fra advokat Hedblad på vegne av Harald Sturla Esbjug.**

Styret har utarbeidet et forslag til svar, men dette avventer innspill fra OBOS Advokaten før det oversendes.

**Morten Ruud ønsker vedtektsendringer slik at A/S selskaper kan eie næringsseksjoner i tillegg til privat personer.**

Styret behandlet nevnte problemstilling på møtet 3/6 og bemerket følgende:

Morten Ruud har bedt om å få legge frem saken sin til styret. Styret har ikke funnet det hensiktsmessig da det ikke har fremkommet noen nye momenter og saken har vært behandlet på to tidligere generalforsamlinger.

Styret besluttet følgende: Styret har vedtatt å ikke følge opp saken på nåværende tidspunkt.

**Vedlikehold av fasade – august 2024**

Synlige skader på fasadene Bygdøy Allé og Gabelsgate ble reparert av fagpersoner høsten 2024. Som følge av lengden på liften ble det kun gjort arbeider opp til 3 etg. Siden da har det oppståtte noen nye skader høyt oppe på fasaden mot nabogården i Gabelsgate.

Styret planlegger å male om den nedre delen av fasaden mot Gabelsgate med riktig farge i løpet av sommeren / tidlig høst.

Fasaden mot Gabelsgate og Bygdøy Alle ble vasket (ikke høytrykkspylt) i fjor og styret vil anbefale at dette gjøre hvert 2./3. år fremover for å forlenge levetiden til fasaden.

**Oppdeling av lån for å forenkle administrasjon av skjevfordelt lån**

Basert på forslag fra OBOS har styret stilt seg positiv til skille heislånet (det skjevfordelte lånet) fra resten av fellesgjelden for å forenkle administrasjonen av lånet. Dette har styret gjort med forbehold om at utskilling ikke vil medføre en kostnadsøkning.

**Salg av leiligheter**

Det har vært omsatt en rekke leiligheter i Bygdøy Alle 27 AS i foregående periode og styret ønsker med dette å ønske alle nye beboere hjertelig velkommen

**Fremtidige planer:**

- Forbedre informasjon til beboere gjennom aktiv bruk av Vibbo (prioritet)
- Forbedre informasjonsflyt og oppfølging av pågående og planlagte oppussingsprosjekter (i nær fremtid)
- Fortsette fokus på å optimalisere økonomien i gården inkludert vurdere om det er mulig å betale tilbake deler av lånet og om det er behov for å justere felleskostnader
- Forestående vedlikehold for kommende periode inkluderer:
* reparere vannlekkasje i takvindu oppgang A (nær fremtid)
* Male veggene og dørene i tunellen (innen 1-2 år)
* utbedre fasaden i bakgården rundt brann-/luftebalkongene (innen 1-2 år)
* vurdere og gjennomføre oppgradering av bakgården (2-3 år)

**Annen informasjon om aksjeselskapet**

**Forsikring**

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

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

I løpet av 2024 og 2025 har prisen for strøm og offentlige tjenester inkludert vann, kloakk og renovasjon økt. Parallelt med dette har vi fått full effekt av den høye lånerenten. Det har vært betydelige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av heis og brannanlegg. Som følge av vask av fasade har kostnader knyttet til renholdt økt. Til sammen har dette lagt press på totalkostnad for drift og vedlikehold av gården.

I lys av at mange av kostnadsøkningene skyldes periodiske vedlikehold og da det er forventet at renten vil gå noe ned i inneværende periode har styret landet på at det er formålstjenlig å benytte seg at selskapets bankreserver til dekke underskuddet. Styret har som følger unngått å øke felleskostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12 var kr. 1 148 538.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 322 990 | 2 067 059 | 2 282 000 | 2 323 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 267 031 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 322 990** | **2 334 090** | **2 282 000** | **2 323 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 883 | -8 883 | -11 000 | -11 000 |
| Styrehonorar | 4 | -63 000 | -63 000 | -72 000 | -63 000 |
| Avskrivninger | 13 | -232 724 | -219 296 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -10 543 | -18 607 | -12 500 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -58 819 | -56 125 | -59 500 | -62 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -10 179 | -29 181 | -30 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -518 058 | -1 735 254 | -260 000 | -265 000 |
| Forsikringer | | -255 778 | -210 969 | -232 000 | -306 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -546 243 | -491 308 | -306 000 | -566 039 |
| Energi/fyring | | -80 626 | -73 420 | -64 000 | -64 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -136 846 | -130 453 | -140 000 | -146 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -165 855 | -110 585 | -96 100 | -100 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 087 554** | **-3 147 080** | **-1 283 100** | **-1 633 039** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **235 436** | **-812 990** | **998 900** | **689 961** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 37 942 | 38 959 | 34 000 | 34 000 |
| Finanskostnader | 11 | -701 347 | -606 467 | -670 000 | -639 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-663 405** | **-567 508** | **-636 000** | **-605 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-427 969** | **-1 380 498** | **362 900** | **84 961** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -427 969 | -1 380 498 | | |



Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 5 231 389 | 5 464 112 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **5 231 389** | **5 464 112** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 15 012 | 255 398 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 148 109 | 140 128 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 160 194 | 1 367 173 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 165 740 | 159 958 |
| Innestående i andre banker | | 17 794 | 17 915 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 506 850** | **1 940 572** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **6 738 238** | **7 404 684** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 14 | 117 500 | 117 500 |
| Udekket tap | 15 | -4 529 267 | -4 101 299 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-4 411 767** | **-3 983 799** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 10 791 694 | 11 291 686 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **10 791 694** | **11 291 686** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 56 658 | 25 001 |
| Leverandørgjeld | | 260 852 | 30 688 |
| Påløpte renter | | 40 802 | 41 108 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **358 312** | **96 797** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 738 238** | **7 404 684** |
| | | | |
| Pantstillelse | 17 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, __.__.2025
Styret i Bygdøy Alle 27 AS

Lars-Andre Skari Geir Myhre Helge Slinning

Egil André Iversen



Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader2 | 1 750 296 |
| Lånekostnad 1 | 231 552 |
| TV/Internett | 118 560 |
| Eiendomsskatt | 222 582 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 322 990** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 543.


Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 179 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-10 179** |

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -14 638 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 316 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 954 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -348 685 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -146 465 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-518 058** |

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -262 908 |
| Vann- og avløpsavgift | -140 869 |
| Feieavgift | -4 896 |
| Renovasjonsavgift | -137 570 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-546 243** |

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -5 980 |
| Container | -5 808 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -13 003 |
| Vaktmestertjenester | -22 031 |
| Renhold ved firmaer | -102 108 |
| Snørydding | -5 051 |
| Gressklipping | -5 000 |
| Andre fremmede tjenester | -75 |
| Andre kontorkostnader | -100 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -4 571 |
| Øreavrunding | 2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-165 855** |

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 23 079 |
| Renter bank | 13 574 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 289 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **37 942** |



Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -693 603 |
| Renter på leverandørgjeld | -7 744 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-701 347** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 1 329 318 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 3 720 071 |
| Bygningsmessige anlegg - Brannslukingsanlegg | 182 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **5 231 389** |

Gnr.211/bnr.34 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2007 | 1 342 745 | |
| Avskrevet i år | -13 427 | |
| | | 1 329 318 |
| Tak | | |
| Tilgang 2017 | 2 100 000 | |
| Avskrevet tidligere | -560 000 | |
| Avskrevet i år | -70 000 | |
| | | 1 470 000 |
| Heis | | |
| Tilgang 2011 | 4 218 882 | |
| Avskrevet tidligere | -1 828 182 | |
| Avskrevet i år | -140 629 | |
| | | 2 250 071 |
| Brannslukningsanlegg | | |
| Tilgang 2017 | 260 000 | |
| Avskrevet tidligere | -69 333 | |
| | -8 667 | |
| | | 182 000 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **5 231 389** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-232 724** |

**NOTE: 14**
**AKSJEKAPITAL**

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


Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

**NOTE: 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,04 %. Løpetiden er 21 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -12 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 208 314 | |
| Nedbetalt i år | 499 992 | |
| | | -10 791 694 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-10 791 694** |

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

| | |
|---|---|
| Pantelån | 10 791 694 |
| **TOTALT** | **10 791 694** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 5 049 389 |
| **TOTALT** | **5 049 389** |


Transaction 09222115557546372748 Signed SH, LAS, GM, HS, EAI

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i BYGDØY ALLE 27 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BYGDØY ALLE 27 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T760D-YH5DT-YBZVB-JE5EF-0065H-E66L4

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

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

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-06-04 19:02:37 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: T760D-YH5DT-YBZVB-JE5EF-0065H-E66L4*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.06.25
**Selskapsnummer:** 5269 **Selskapsnavn:** BYGDØY ALLE 27 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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