

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165
E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 2 000,-
Total ink omk.: Kr 6 992 000,-
Felleskostn.: Kr 3 172,-
Selger: Fredrik Guneriussen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total: 79/100 m²
Tomtstr.: 297.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 45

Oppdragsnr.: 1007240129

Flott 3-roms i klassisk bygård med god takhøyde (3,3m) og originale

Velkommen til Bygdøy Allé 57!

Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Beliggenheten er skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og med gåavstand til "alt". Alle typer servicetilbud finnes i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder bl.a. Sommerro, Vineria Ventidue, Kaffebrenneriet, , Gimle Kino, m.m.

Leiligheten kan skryte av:

- Sentral beliggenhet
- Lave omkostninger
- Peisovn
- 3 boder
- Generøs takhøyde i stue på 3,3 m!
- Rosett og stukkatur
- Kjøkken som har rikelig med skap- og benkeplass
- Moderne bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- 2 soverom

Ta kontakt med Sindre Holt (41 28 71 65) ved spørsmål



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Ekspedisjonsdokument	65
Årsoppgjør	75
Protokoll	78
Årsberetning	79
Vedtekter	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² 2 boder

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré , Gang , Soverom , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Mellomstue , Stue

BRA-e: 2 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier har påvist to stk bod i kjeller, samt en bod ut mot bakgård som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 9,2 m².

Kjellerbod 2) er målt til ca 9,5 m².

Arealene er summert sammen under BRA-e i kjelleretasjen. Bod mot bakgård er målt til ca 1,8 m². Arealet er lagt med under BRA-e i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

297.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør

tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder.

Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene der.

Beliggenheten er skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og med gåavstand til "alt".

Alle typer servicetilbud finnes i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder bl.a. Sommerro, Bølgen og Moi, Vineria Ventidue, Kaffebrenneriet, Gimle Kino, m.m.

Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/ Majorstuen og Aker Brygge/Tjuvholmen for å nevne noen. Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Frognerparken, og ca. en 15 minutters spasertur til idylliske Bygdøy med naturskjønne turområder. Innen få minutters gange fra leiligheten ligger flere holdeplasser for buss og trikk som tar deg direkte til sentrale steder som Majorstuen, Bislett, Grünerløkka, sentrum/Oslo S, og deretter videre til ytterkantene av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. Her kommer du deg smidig praktisk i og ut av Oslo.

Av dagligvarehandler er det både Extra, Joker og Kiwi innen kort gangavstand, i tillegg til eksklusive detaljhandler slik som Fjeldberg Fisk og Vilt samt Frogner Special.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet SATS på Solli Plass, Skøyen og Colosseum (Majorstuen). Ellers er det fantastisk å ta seg en løpetur langs Frognerkilen og ut til idylliske Bygdøy eller til anerkjente Frognerparken.

Adkomst

Adkomst direkte fra Bygdøy Allé. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Frogner International Pre-School

Skolekrets

Uranienborg skole, Ruseløkka skole, Majorstuen skole, Skøyen skole, Kristelig gymnasium, Oslo Handelsgymnasium og Wang Toppidrett.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Frogner kirke med linje 30 og 31 ca 100 m

Trikk: Elisenberg med linje 12 ca 300 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,7 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 1,7 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fundamentert med natursteinmur. Saltak i trekonstruksjoner. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Membran, sluk og rør til dusj og toalett fornyet i 2013.

Arbeid utført av: Kjenner ikke til navnet

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Membran, sluk og rør til dusj og toalett fornyet i 2013.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyig av avløpsrør hvor avløpet er under bygning/hus og/eller uteareal.

Arbeid utført av: Olimb

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

Ja

Beskrivelse: Naturlig elde fikk pålegg om oppgradert pipeløp. Utført av fagarbeider i løpet av de siste ti årene. Metallavrør kjørt ned i mursteinspipa.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringssskap og downlights installert på kjøkken og mellomstue i 2013.

Arbeid utført av: T-elektro Orgnr. NO988299324MVA

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

Ja

Beskrivelse: Godkjenning etter tilsyn av el-anlegg i 2023.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Veranda pusset opp i 2021.

Arbeid utført av: Murpartner A/S og Tobbe Malm Sculptor

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

Ja

Beskrivelse: Styret skal godkjenne overdragelsen av aksjene tilhørende leiligheten med krav om at eier skal benytte leiligheten som bolig.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje i en flott klassisk bygård på beste Frogner. Den inneholder entré, to soverom, gang, mellomstue/spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og stue.

Når man først kommer inn i leiligheten er det flott entré med jakkeoppheng på vegg samt mellomdør som gjør at det fungerer også som et vindfang. Så er det på venstre side et soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverom og entré er det gang frem til mellomstuen som fungerer perfekt som en spisestue. Spisestuen har dører som leder til stuen på høyre side, og både wc, bad, soverom og kjøkken på venstre side. Kjøkkenet har avlangt med plass til kjøkkenbord, har alle hvitevarer og rikelig med både skap- og benkeplass. Det er også vindu på kjøkkenet med hyggelig utstyn til rolig bakgård. Badet har tidløst design og er fra 2013. Flislagt med varmkabler i gulv, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Toalettrommet har gulvfestet toalett samt servant. Stuen har en generøs takhøyde på hele 3,3 m samt flott rosett og stukkatur i taket. Store vindusflater som gir mye lys, og en peis i hjørnet som kommer bra med når de kalde vinterdagene kommer! Det medfølger også totalt 3 eksterne boder som gir leiligheten rikelig med lagringsplass.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Dører:

Brann-klassifisert entrédør (B30). Døren er utstyrt med dørpumpe og glassfelt. Profilerte, folierte innerdører.

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom. Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater. Rosett og stukkatur i stuen. Downlights på bad, i mellomste og i sittedelen av kjøkkenet. Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,31 m.

Pipe og ildsted:

Frittstående peisovn i stuen. Det er montert ildsikker plate (stål) under/foran.

Bad:

Eier opplyser at badet ble pusset opp/modernisert i 2013. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv. Støpejernsluk med klemring i plast og synlig membran. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med integrert belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjkabinett, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj (integrert i kabinett). Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal.

Kjøkken:

Eldre, original kjøkkeninnredning. Kjøkkenet holder en enkel standard. Innredning med profilerte, heltre fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast. Lys under overskap og fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap. Kjøkkenet har opplegg for komfyr med topp og kjøleskap (mini). Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv. Glatte, malte vegg og himlingsflater. Servant hengende på vegg med fliser på vegg over servant. Mekanisk avtrekksvifte og frittstående toalett.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber på kjøkkenet og toalettrom. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap lokalisert i mellomstuen. Automatsikringer med jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser.

Info fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten disponerer tilsammen tre eksterne boder, hvorav to av disse er i felles kjeller.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Våtrom sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom ventilasjon
- Våtrom overflater gulv
- Innvendig overflater
- Innvendig radon
- Kjøkken overflater og innredning
- Toalettrom overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner avløpsrør
- Tekniske installasjoner ventilasjon

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

5822061

Diverse

Utenom i særlige tilfelle er det en forutsetning for styregodkjennelse at kjøper skal ha bostedsadresse i gården.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt peisovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Formuesverdi primær

Kr 2 156 243

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 193 724

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Eiendomsskatt betales to ganger årlig.

2 631,- 1.juli og 1. oktober 2630,-

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, felles strøm, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 172

Andel fellesformue

Kr 37 837

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Bygdø Alle 57 AS

Organisasjonsnummer

933706761

Om aksjeselskapet

Bygdøy alle 57 AS er et selskap i Oslo hvor aksjonærene har rett til å leie og bebo henholdsvis leiligheter og forretningslokale i eiendommen som er eid av selskapet. 85% av leieinntektene kommer fra leilighetene og 15 % fra forretningslokalet.

Bygdøy alle 57 AS består av 4 leiligheter og et forretningslokale.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2023 var kr 86 134,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 276 656,-

Følgende vedlikeholdsoppgaver ble meldt på ordinær generalforsamling 2024:

Lamper over port dør som gir lys til lås selve dør.

Frostskader i kjeller: Vannskader under nederste vindu under trappen.

Vannskader under vannrenne 2 steder bakgård, utett vannrenne.

Ytterdør bakgård og vinduer baktrapp, skiftes.

Pussarbeid i porten, vegg ved postkasser dårlig.

Lakke hoved trapp mellom 1.og 2.etg.

Lesbare navn på ringeklokke.

Styret vurderer Budsjett i sammenheng med vedlikeholdsoppgaver og vannrør pålagt av kommunen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Utenom i særlige tilfelle er det en forutsetning for styregodkjennelse at kjøper skal ha bostedsadresse i gården. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres høst og vårdugnad. Gården har en "vaktmesterrullering" hvor leilighetene ruller på vaktmesteransvaret. Ansvaret består blant annet av å organisere disse dugnadene.

Dersom man følger samme rullering vil denne leiligheten ha dette ansvaret i 2025.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ellen Margrethe Spørck Gabriel

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 45 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/45:

20.07.1899 - Dokumentnr: 900700 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

14.11.1931 - Dokumentnr: 990580 - Bestemmelse om bebyggelse

ang. skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.09.1899 - Dokumentnr: 900375 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA ELISENBERGVEIEN 15 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ekspedisjonsdokument fra 1900.

Originale byggetegninger er vanskelige å tyde med tanke på om butikken har vært en del av leiligheten eller ikke. Det er ingen registrerte byggesaker som omhandler oppdeling av butikk og leilighet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt, og i et område regulert til boligformål.

Eiendommen inngår i et område som i kommuneplanen for Oslo er avsatt som område med nasjonale kulturminneinteresser. Plan- og bygningsetaten har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering.

Adgang til utleie

Utleie er ikke tillatt.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på byantikvarens gule liste.

Eiendommen inngår i et område som i kommuneplanen for Oslo er avsatt som område med nasjonale kulturminneinteresser. Plan- og bygningsetaten har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 Prisantydning

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

2 000 Transportgebyr

2 000 Omkostninger totalt

9 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 992 000 Totalpris. inkl. omkostninger

6 999 200 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 002 000 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 2 000

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 990,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt

Eiendomsmeglerfullmektig

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus

Eiendomsmeglerfullmektig

leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

31.03.2025





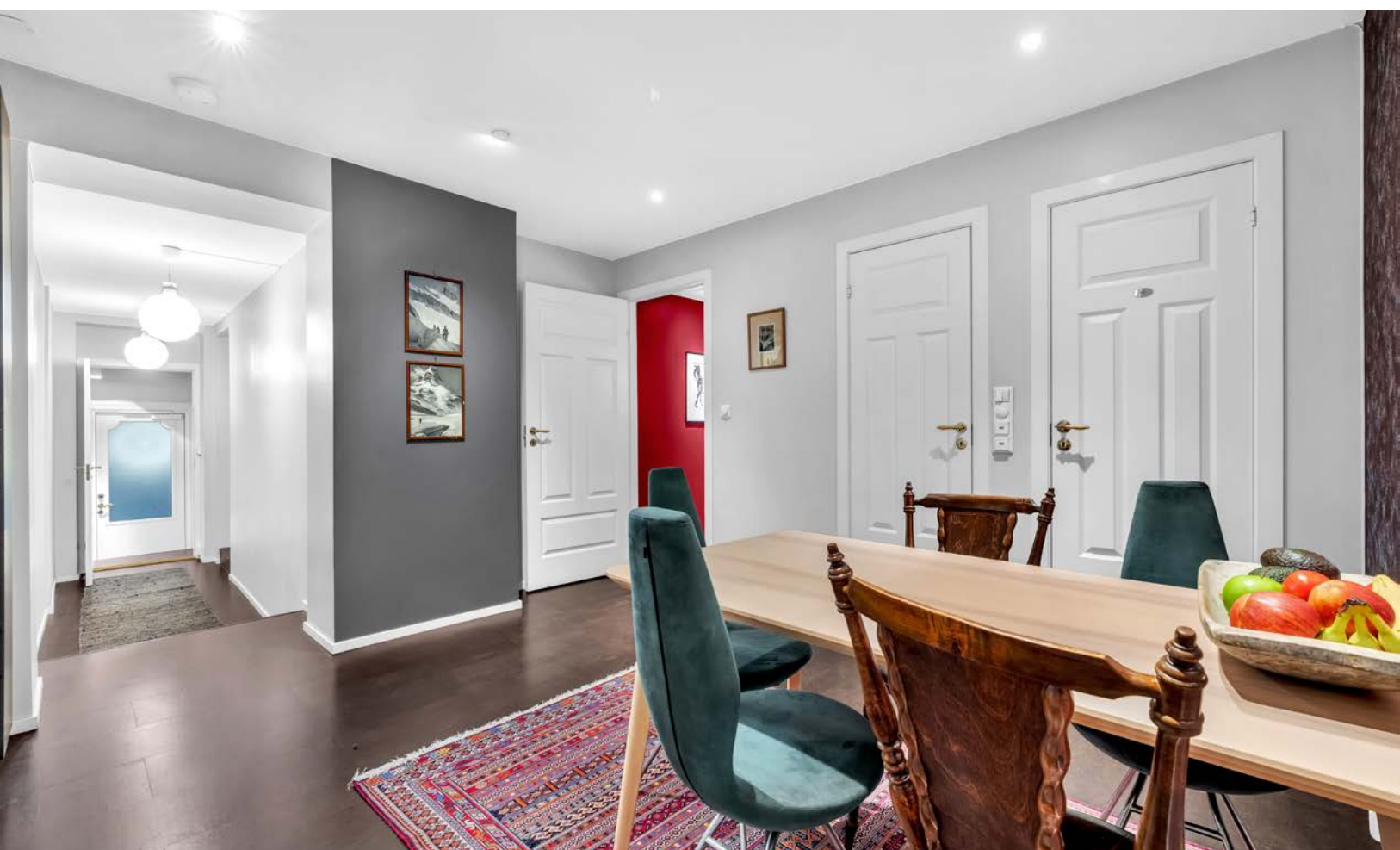
1. Etasje
Bygdøy allé 57













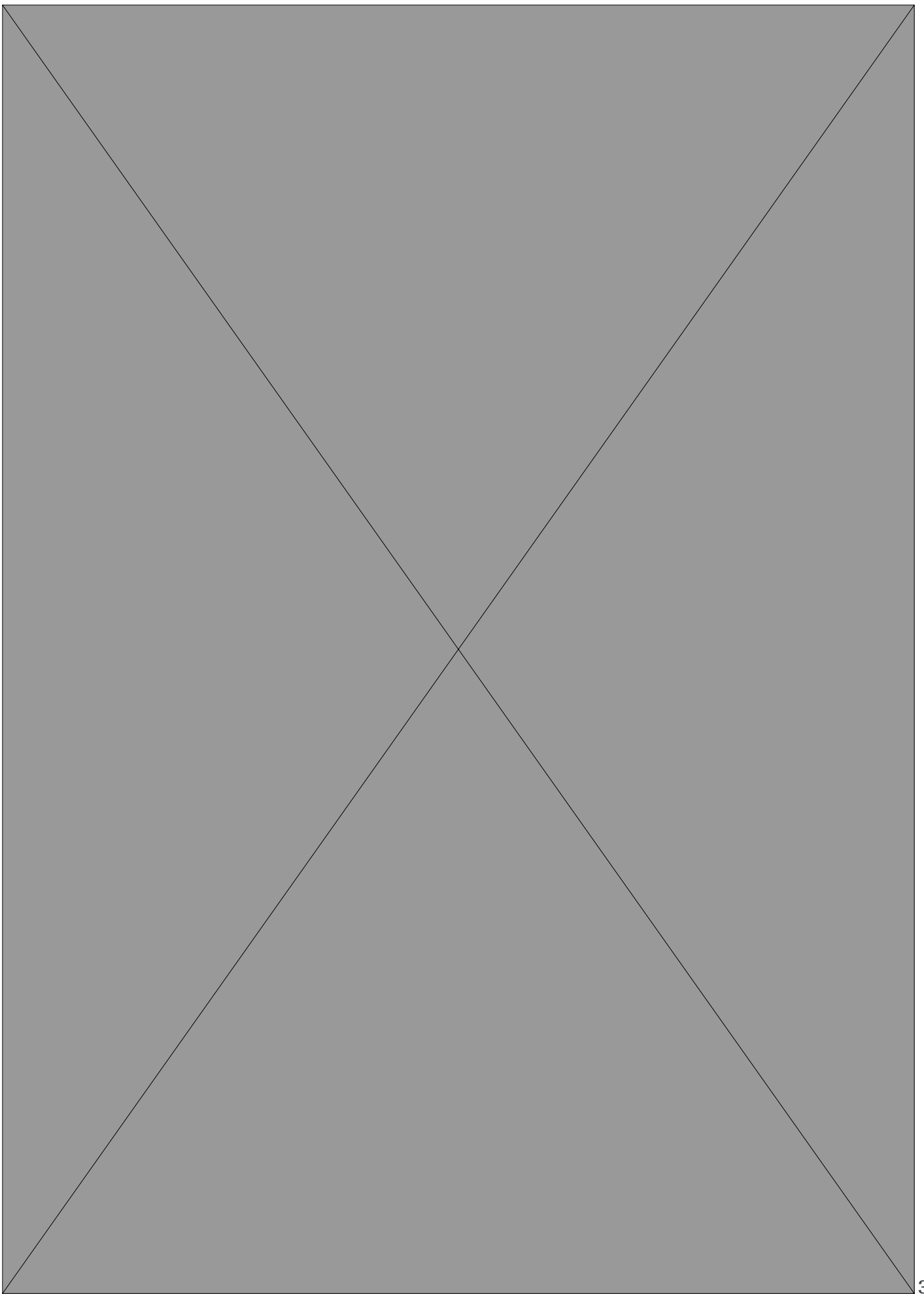


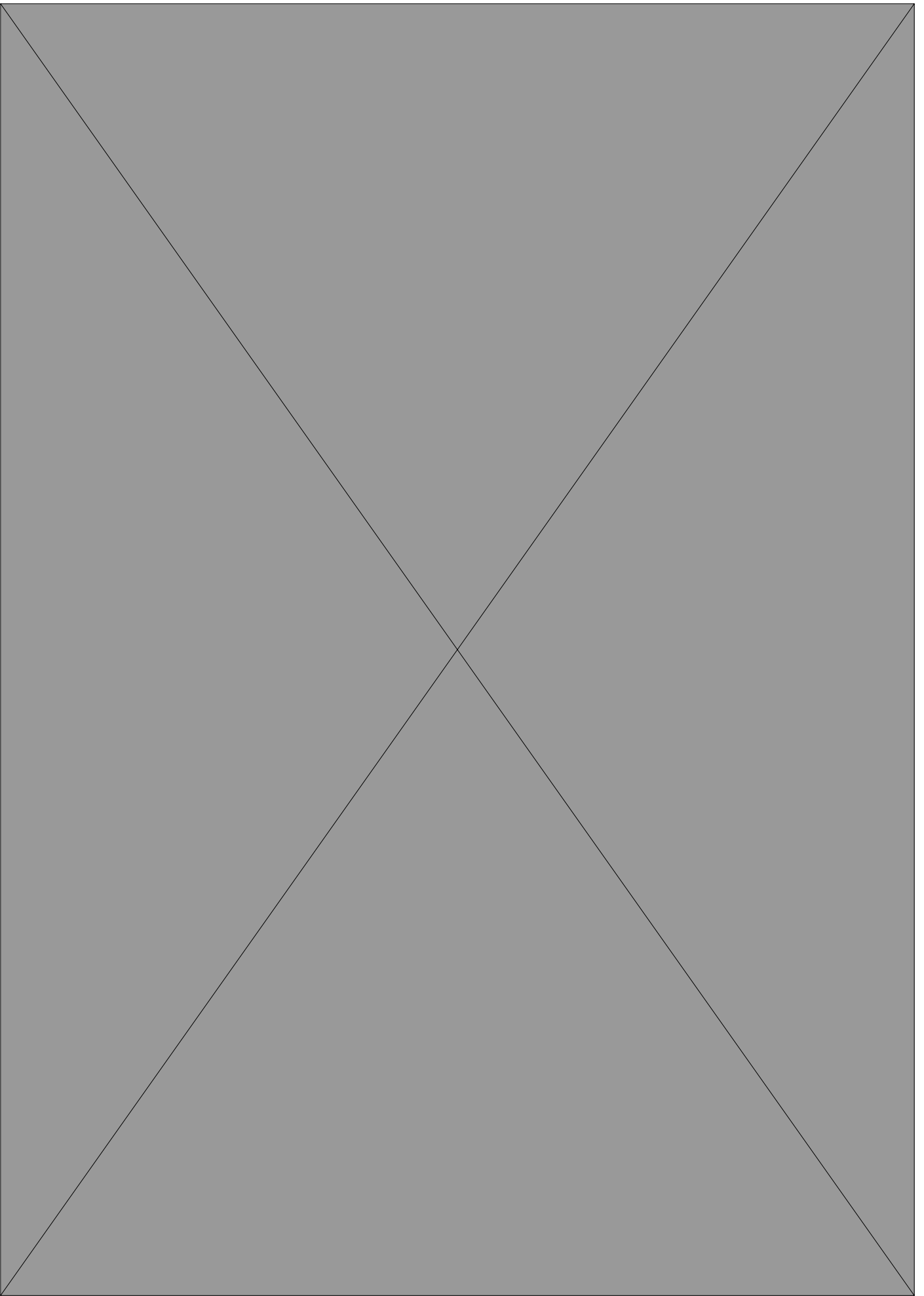


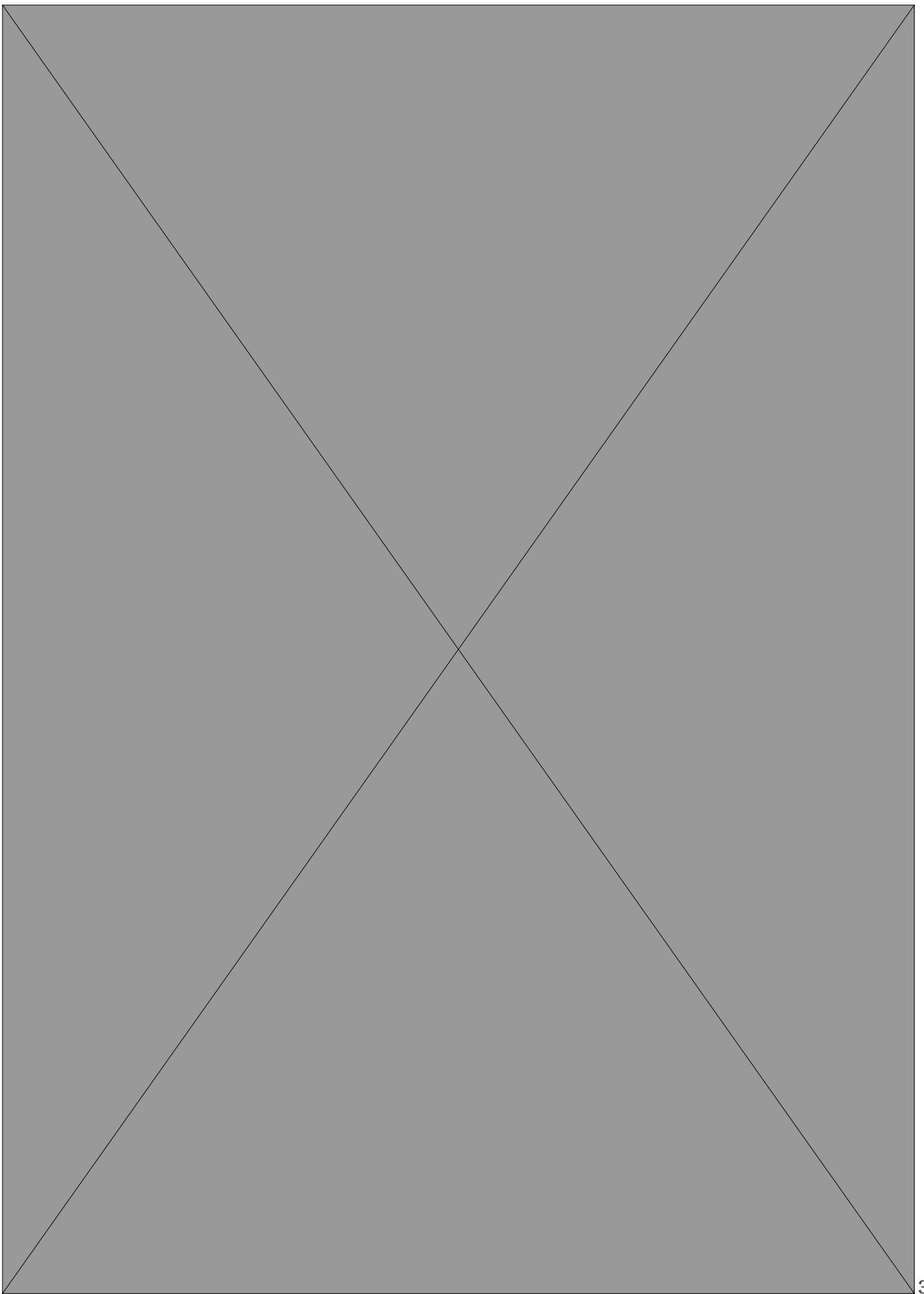


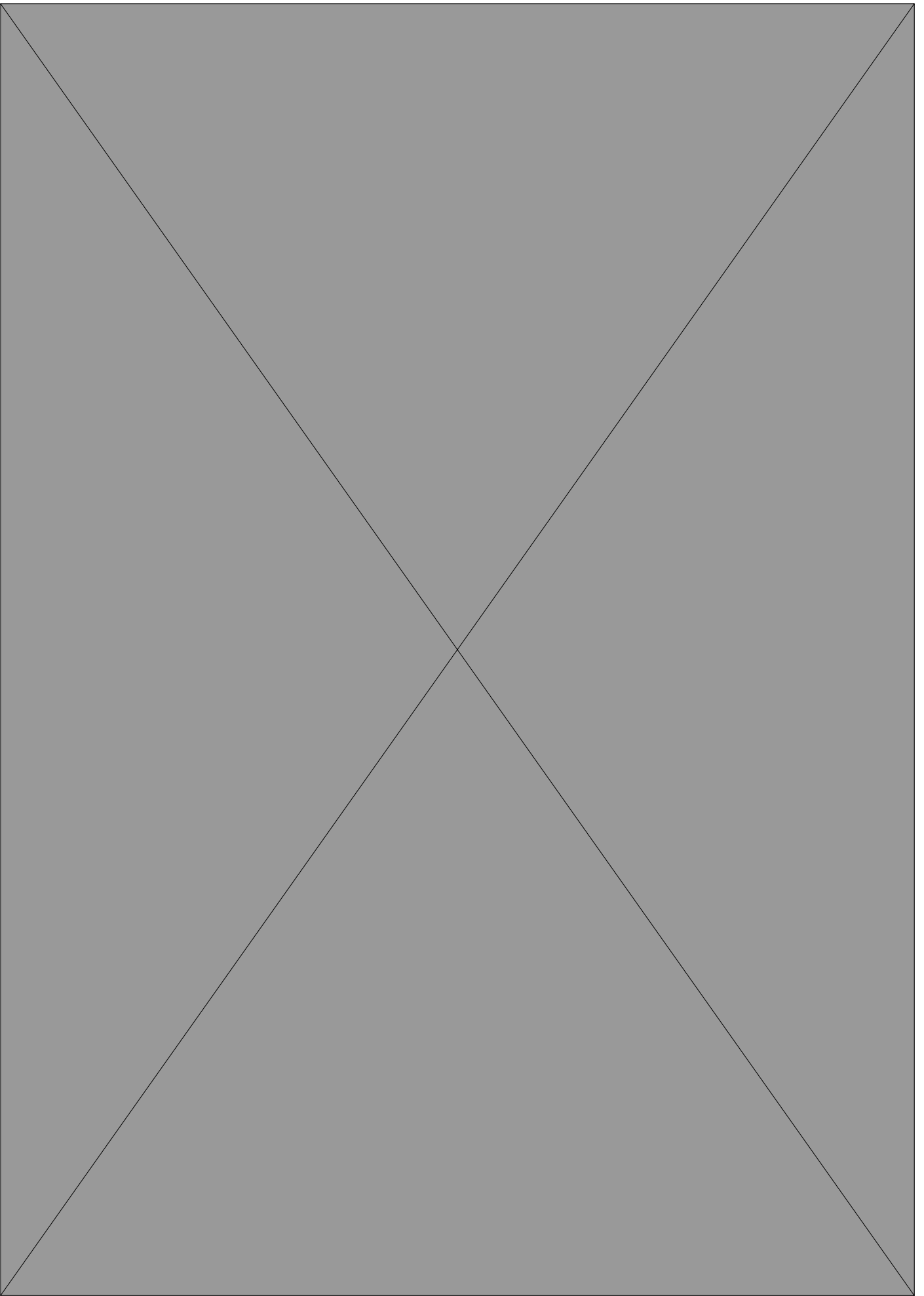


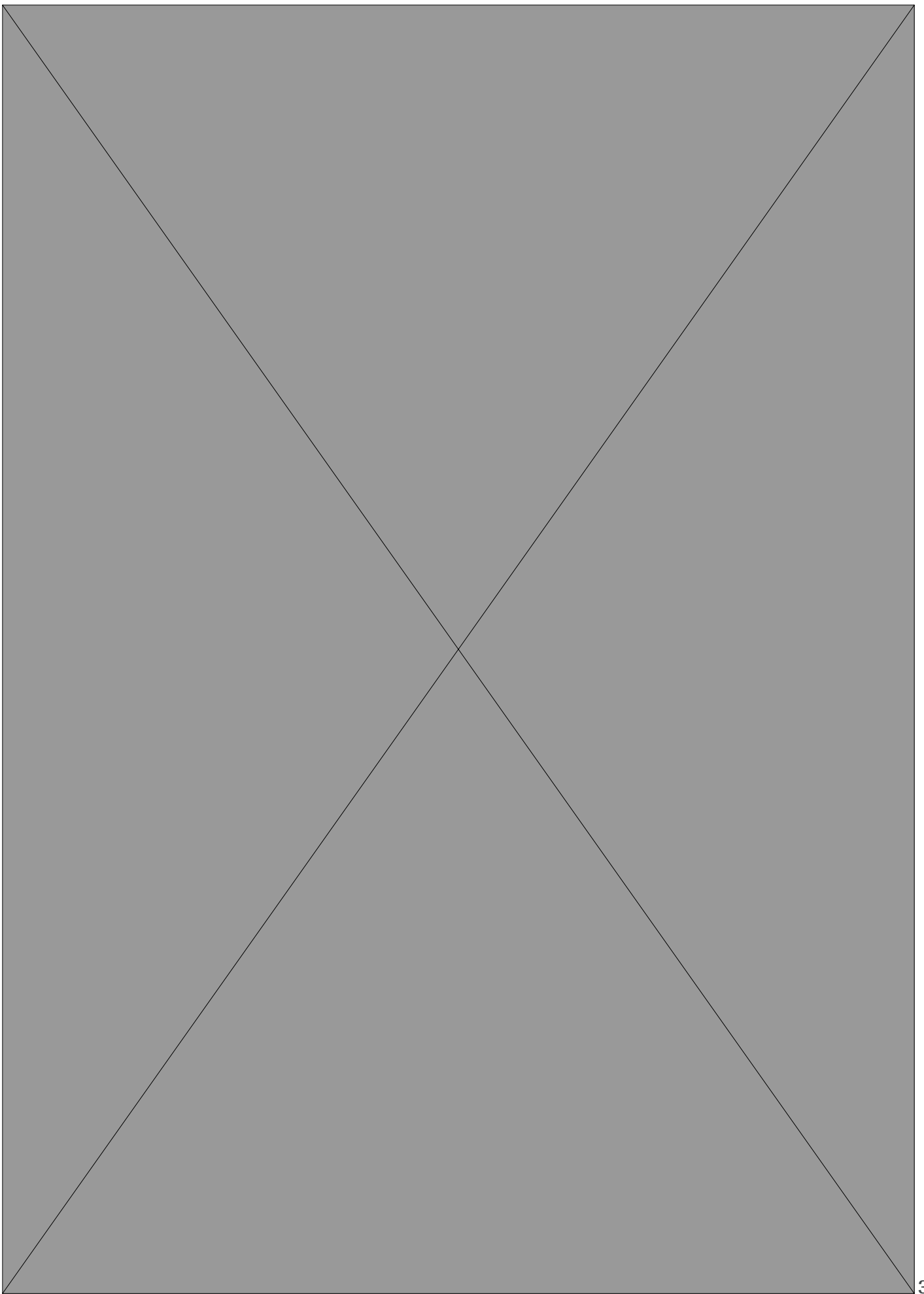
Vedlegg

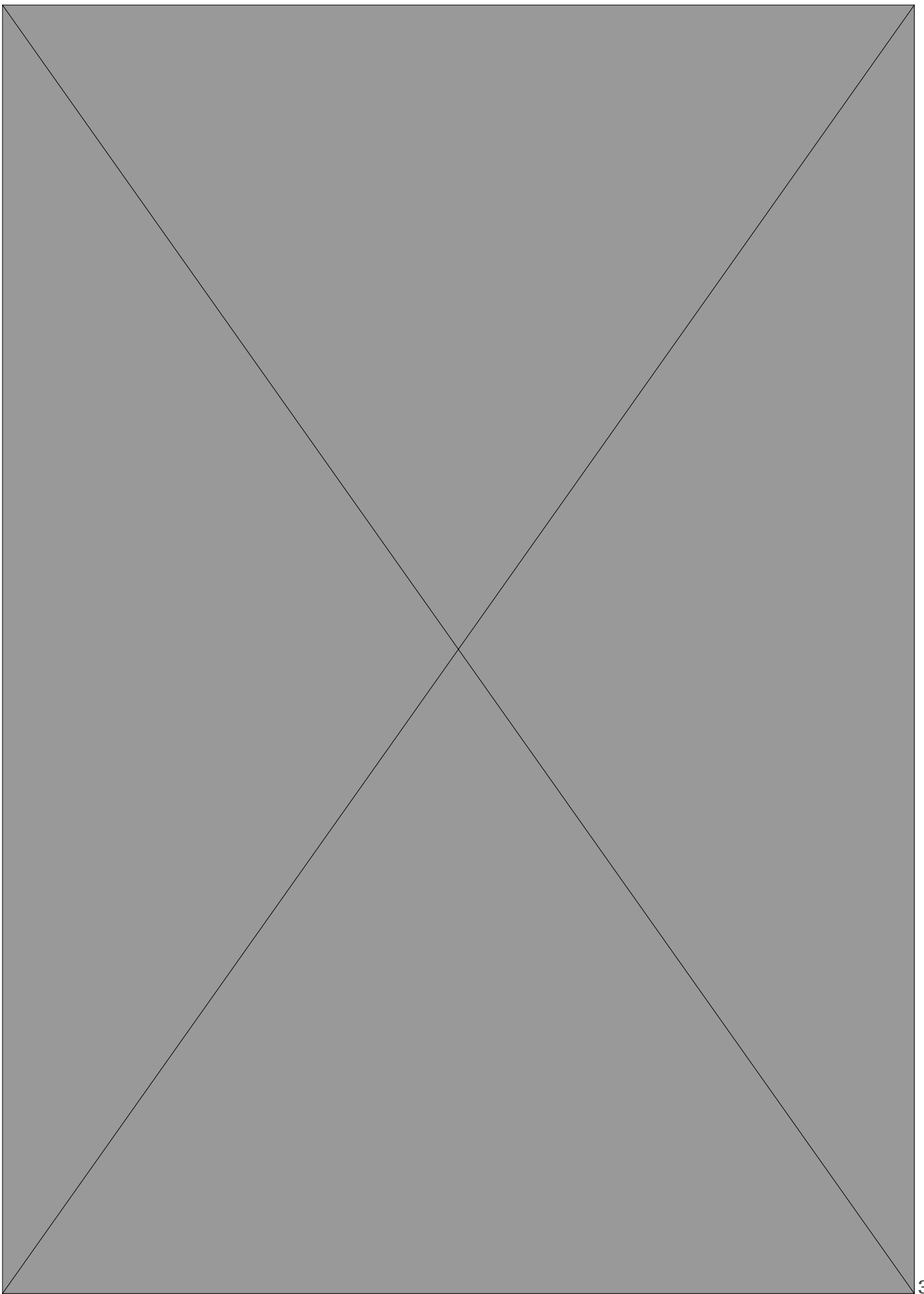


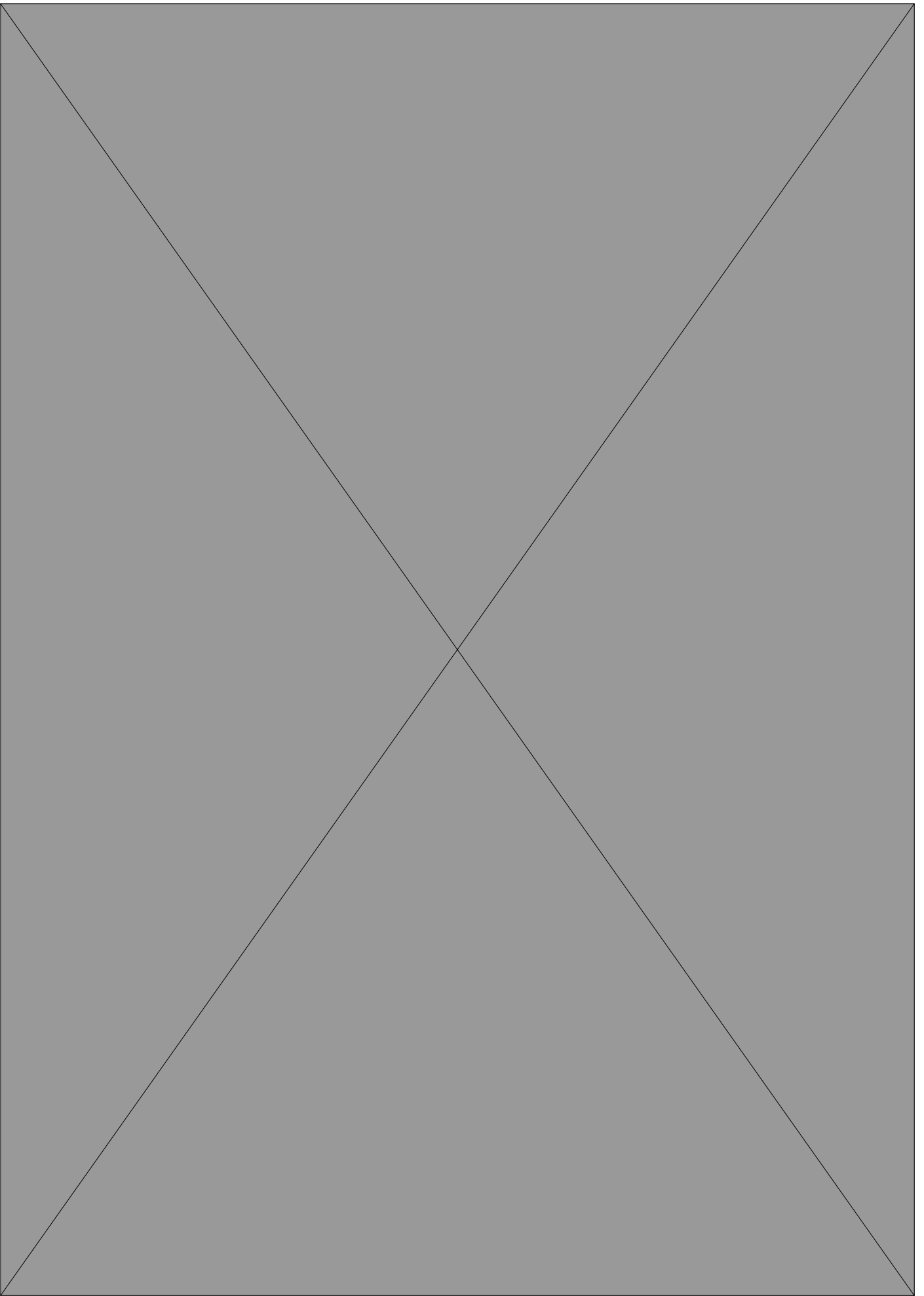


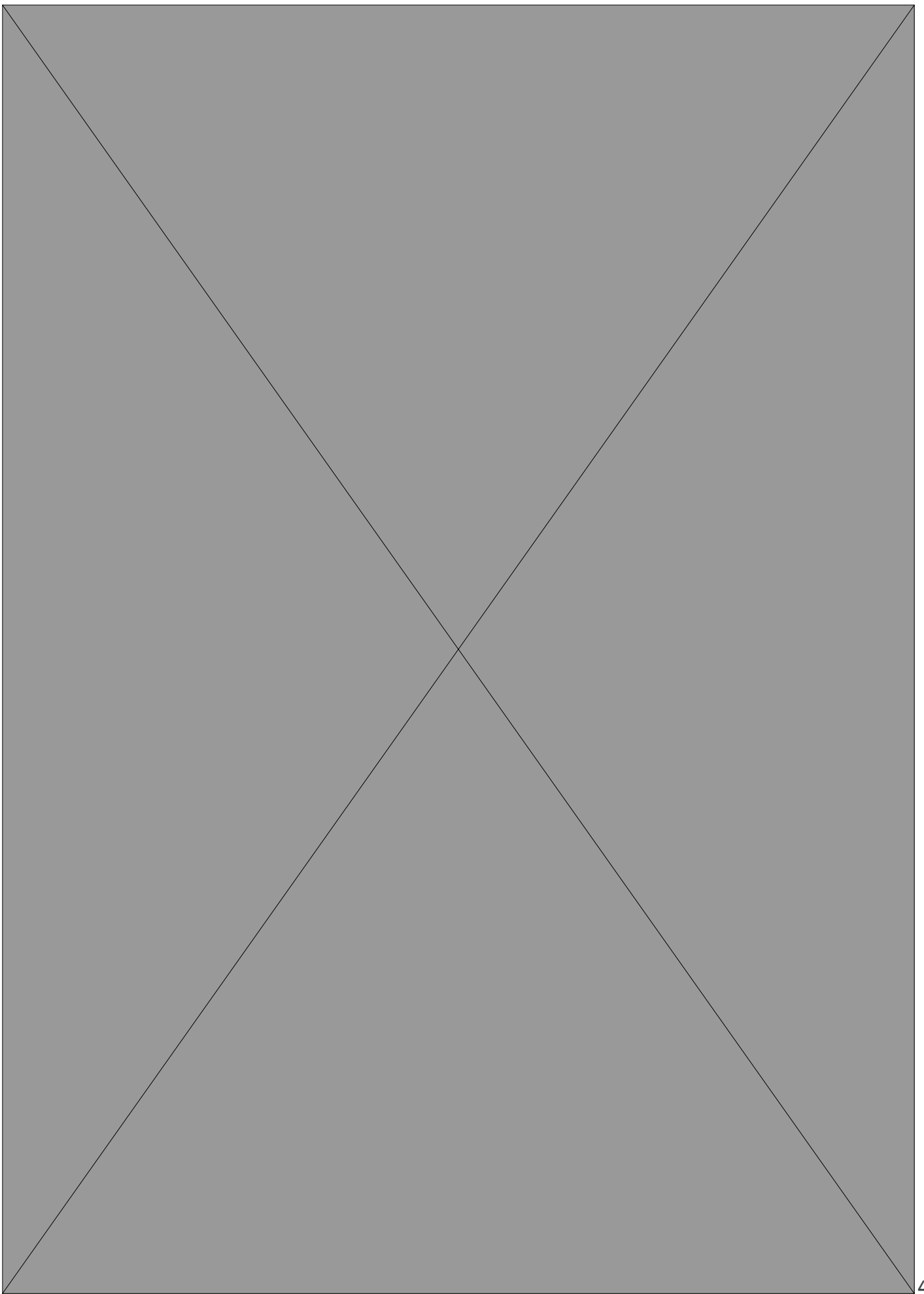


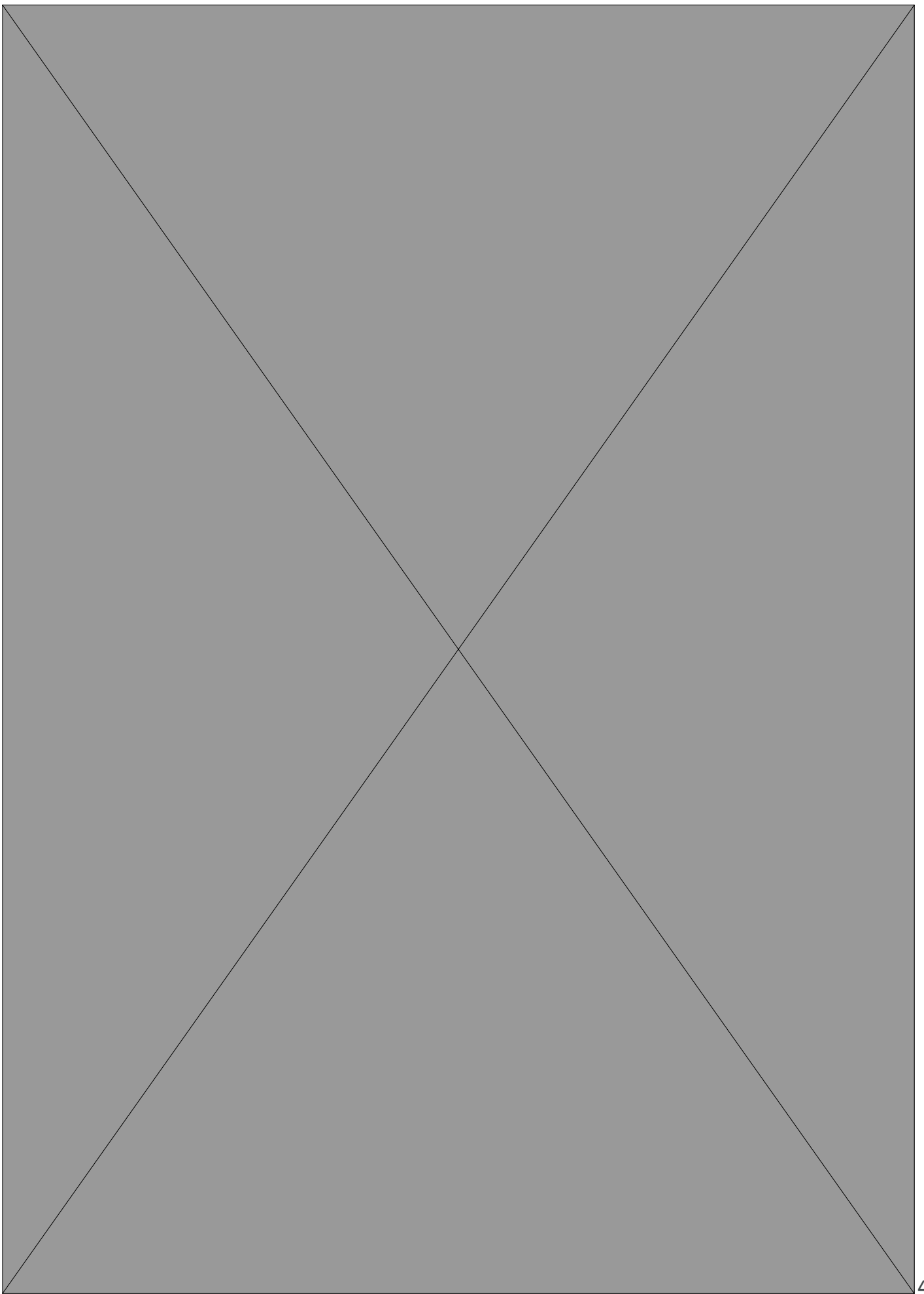


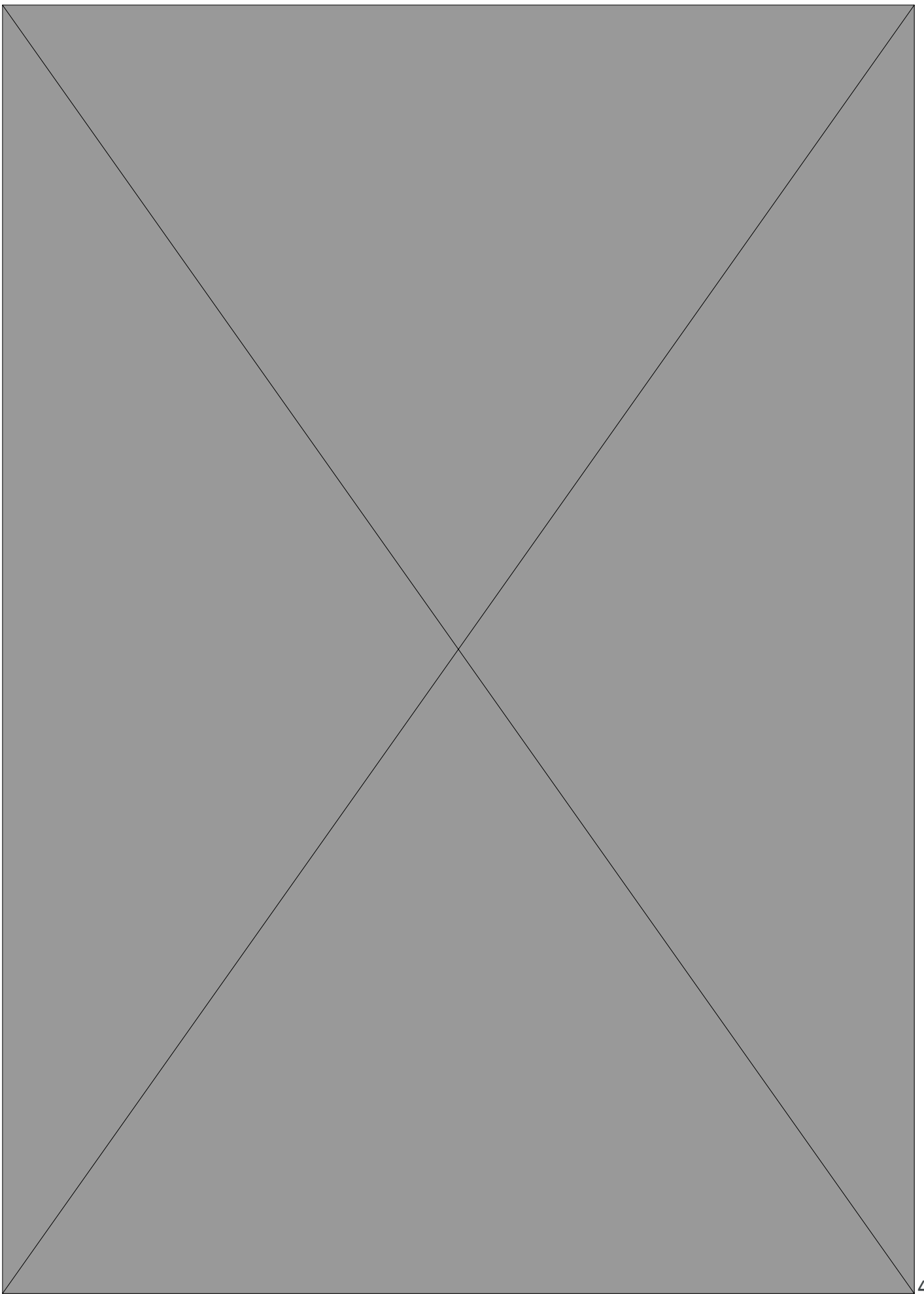


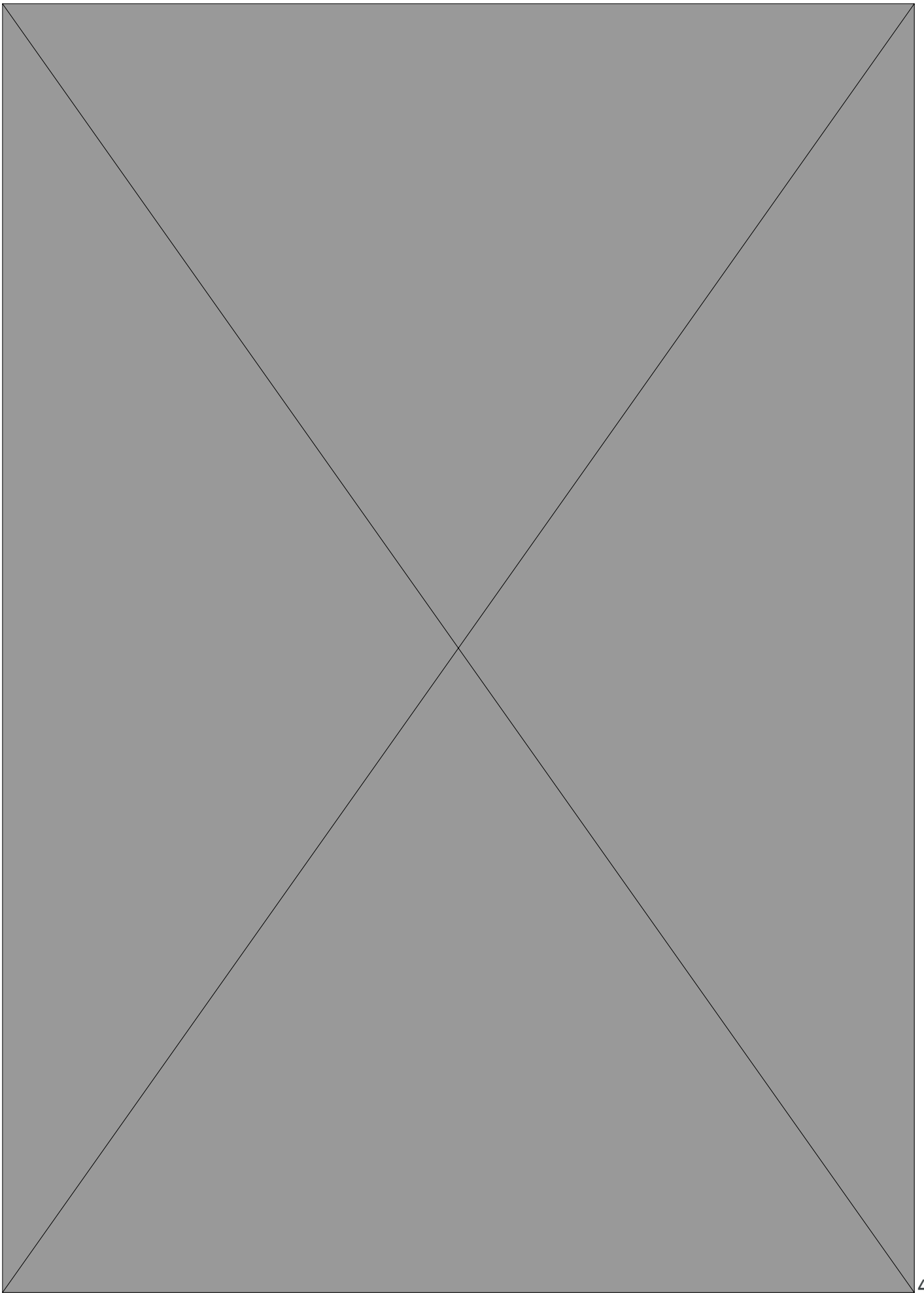


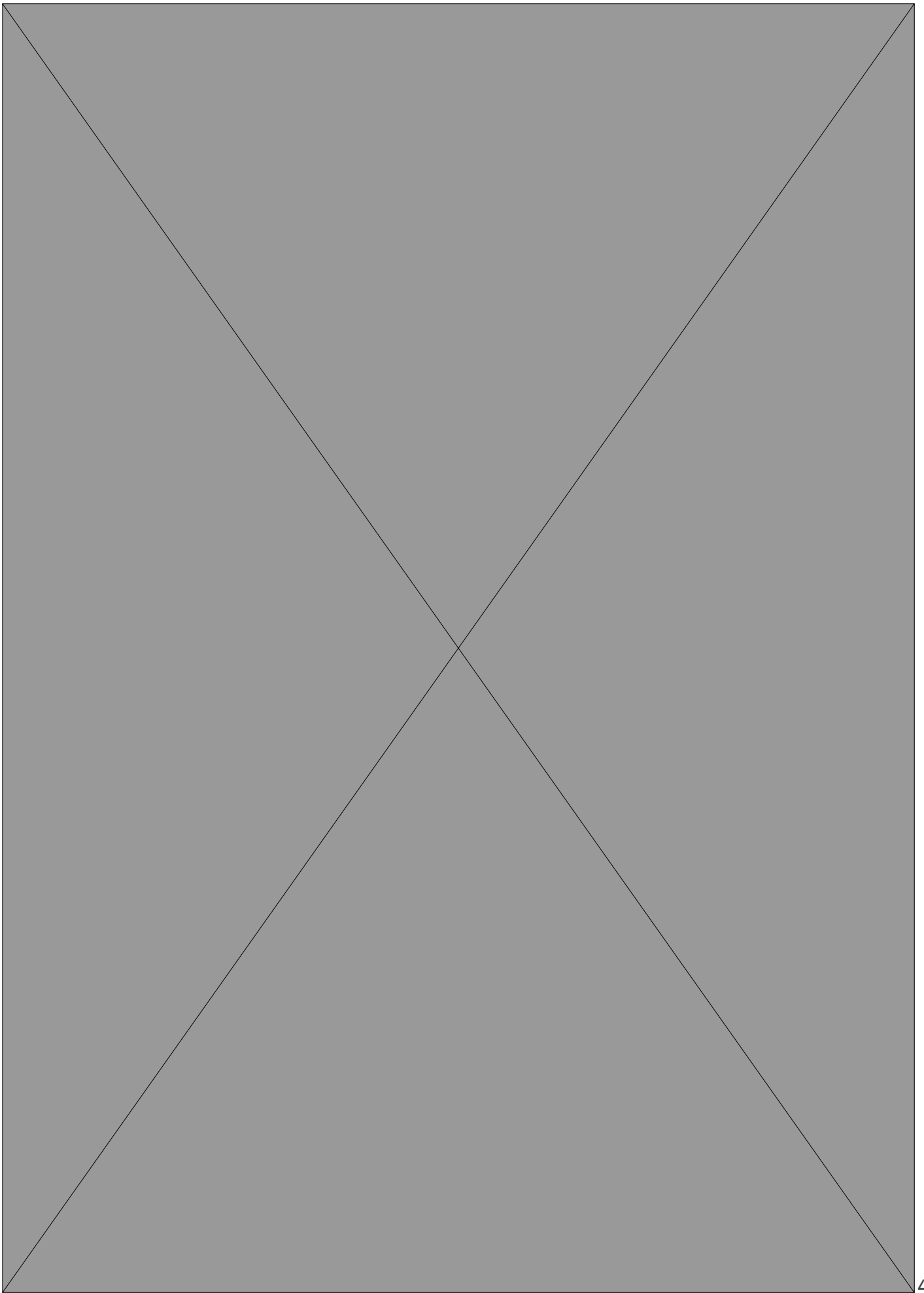


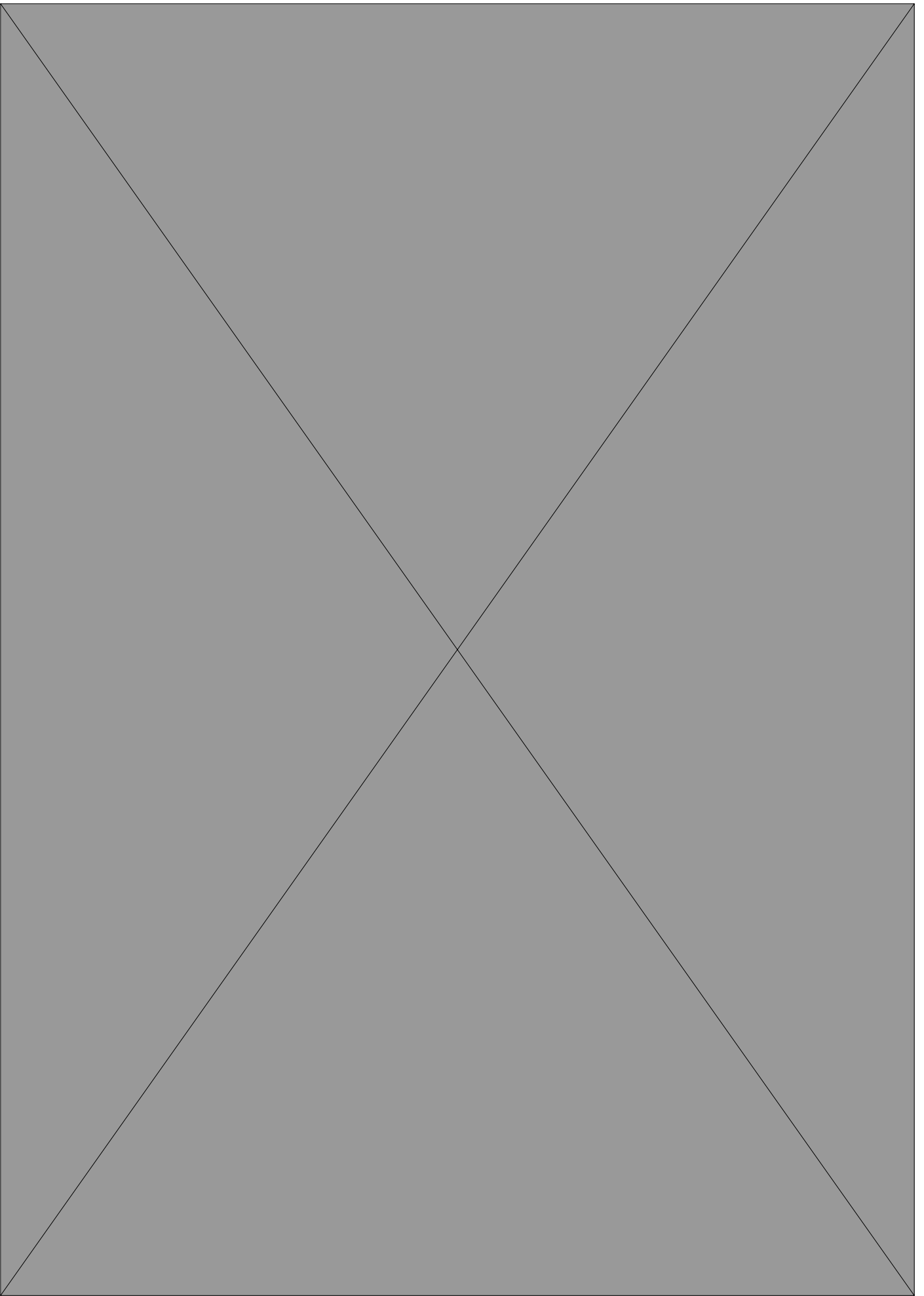


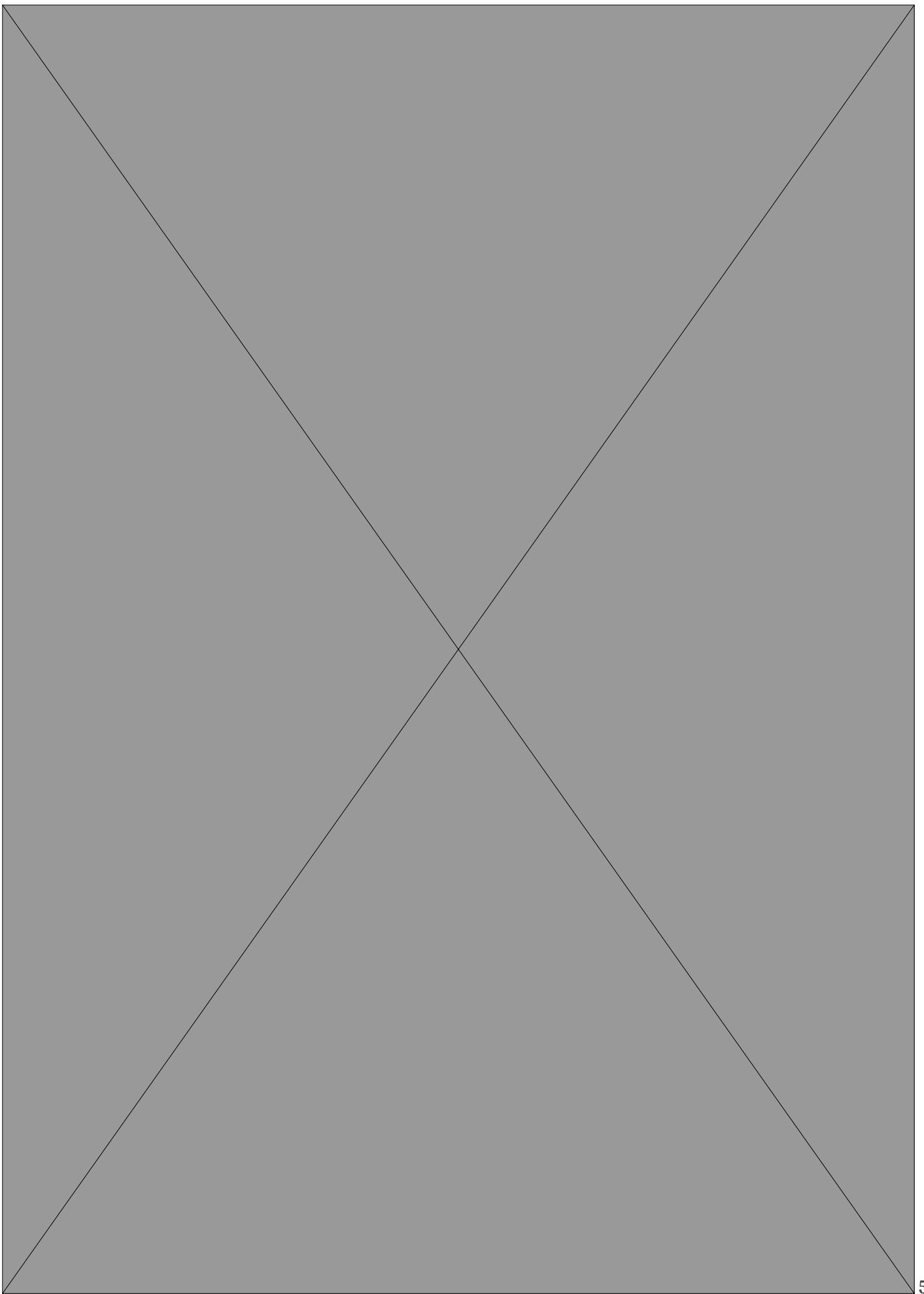


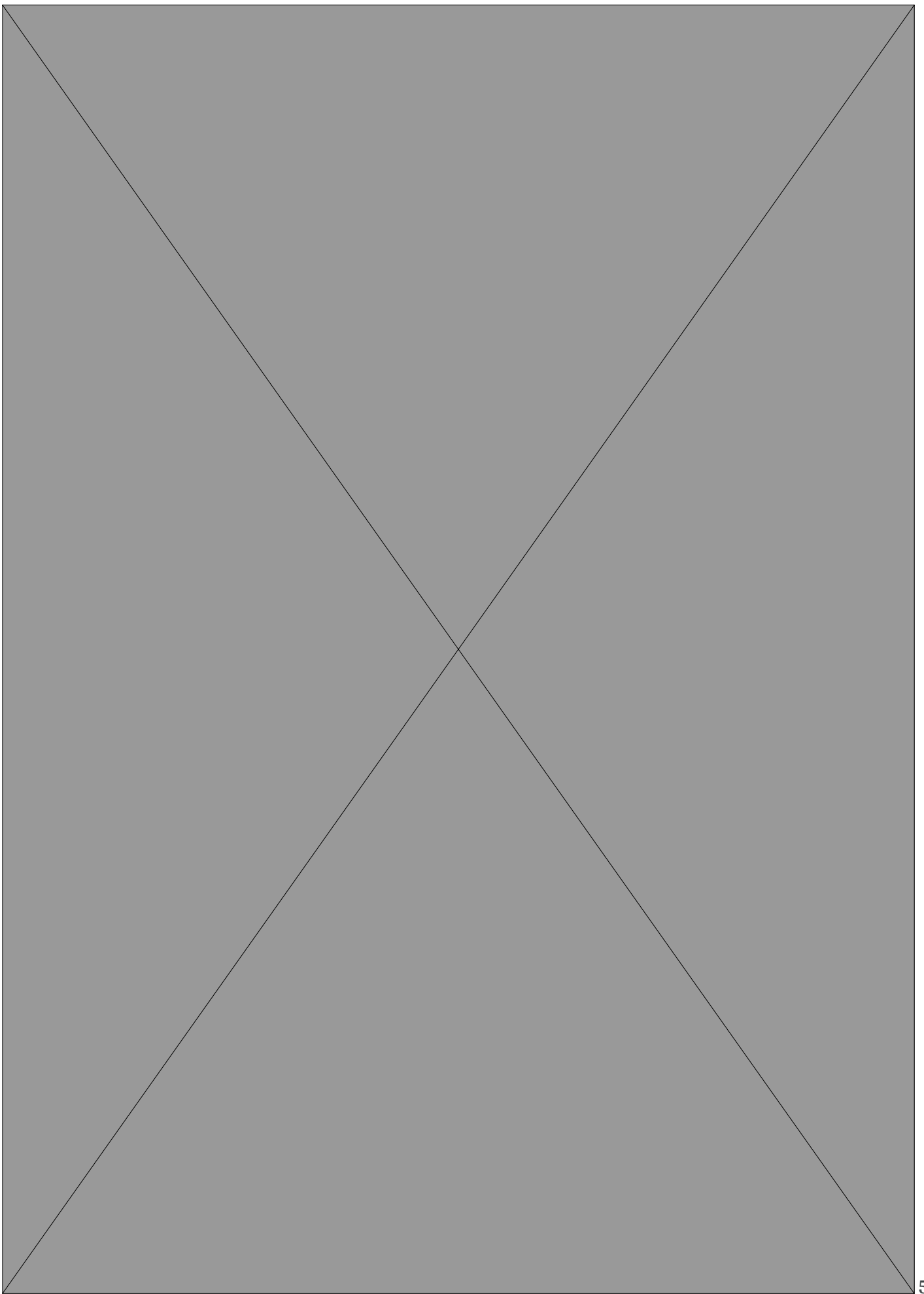


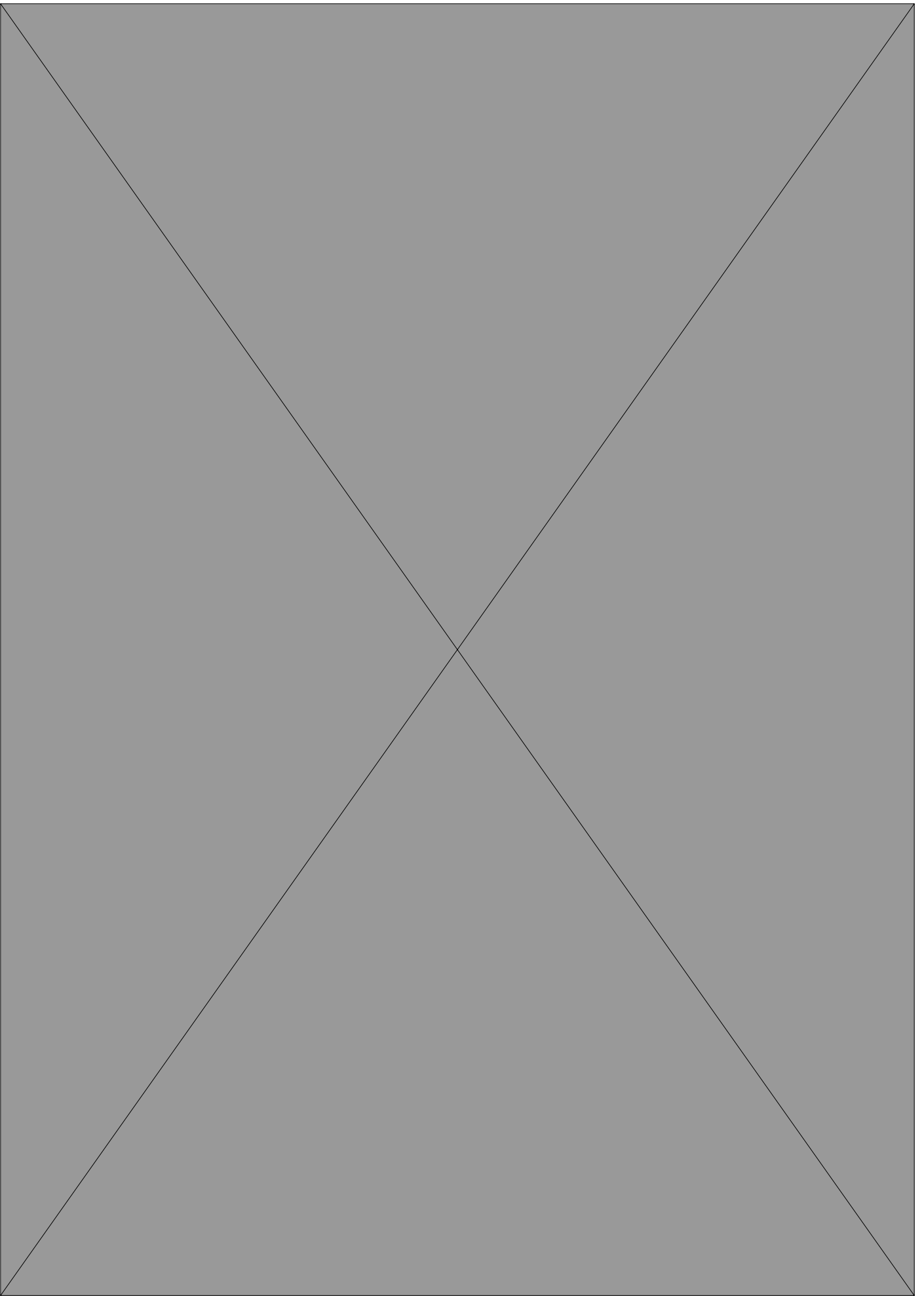


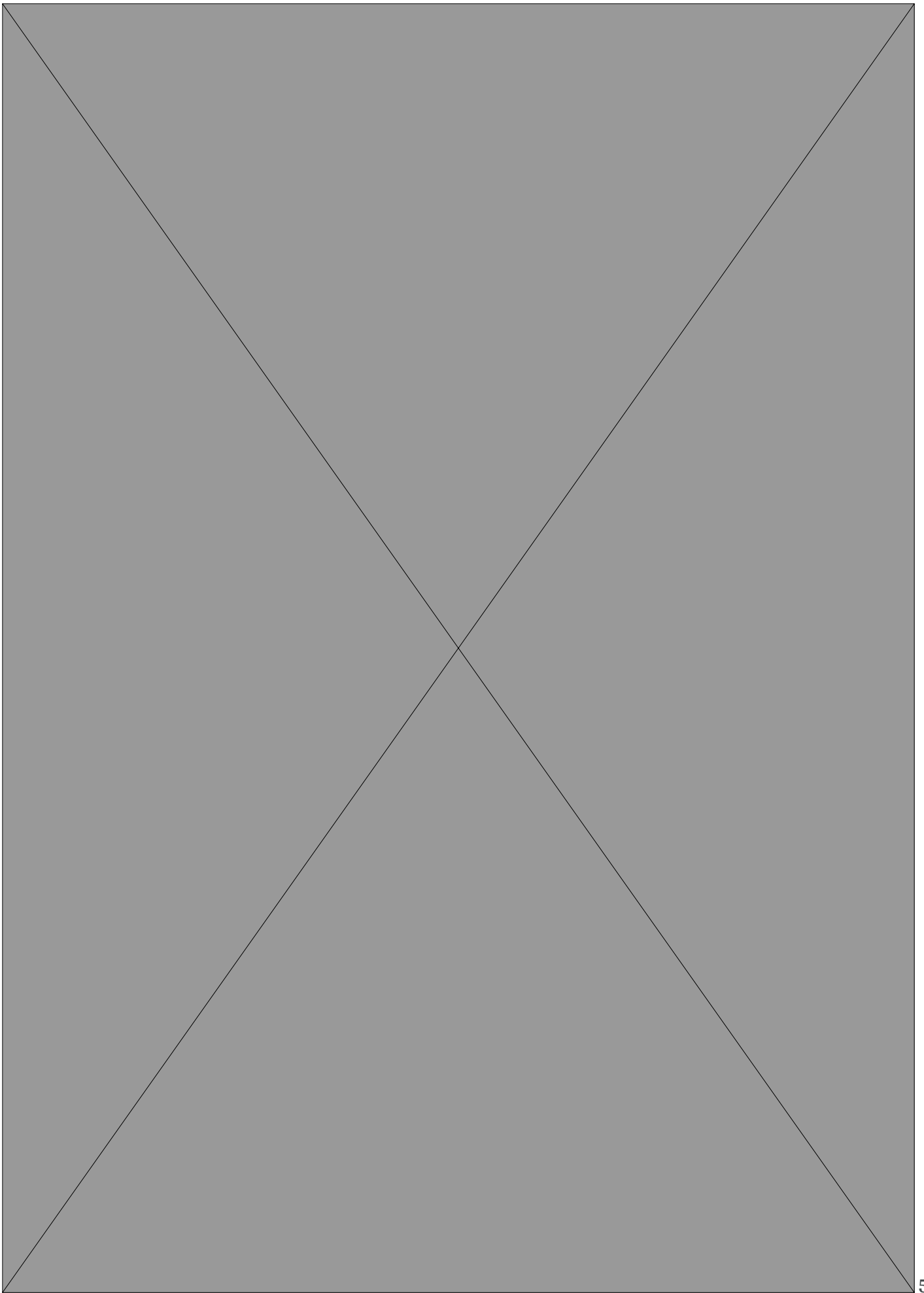


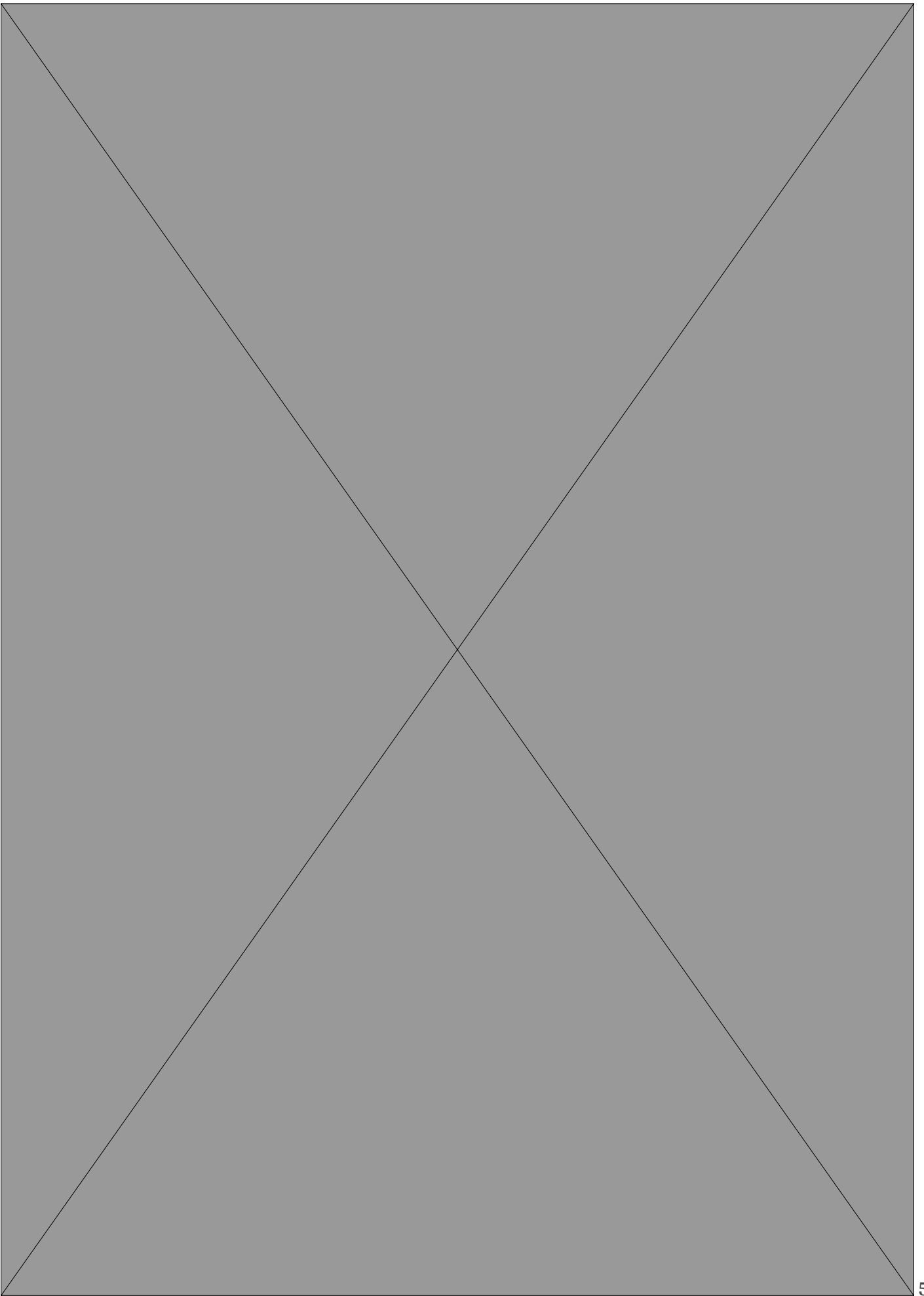


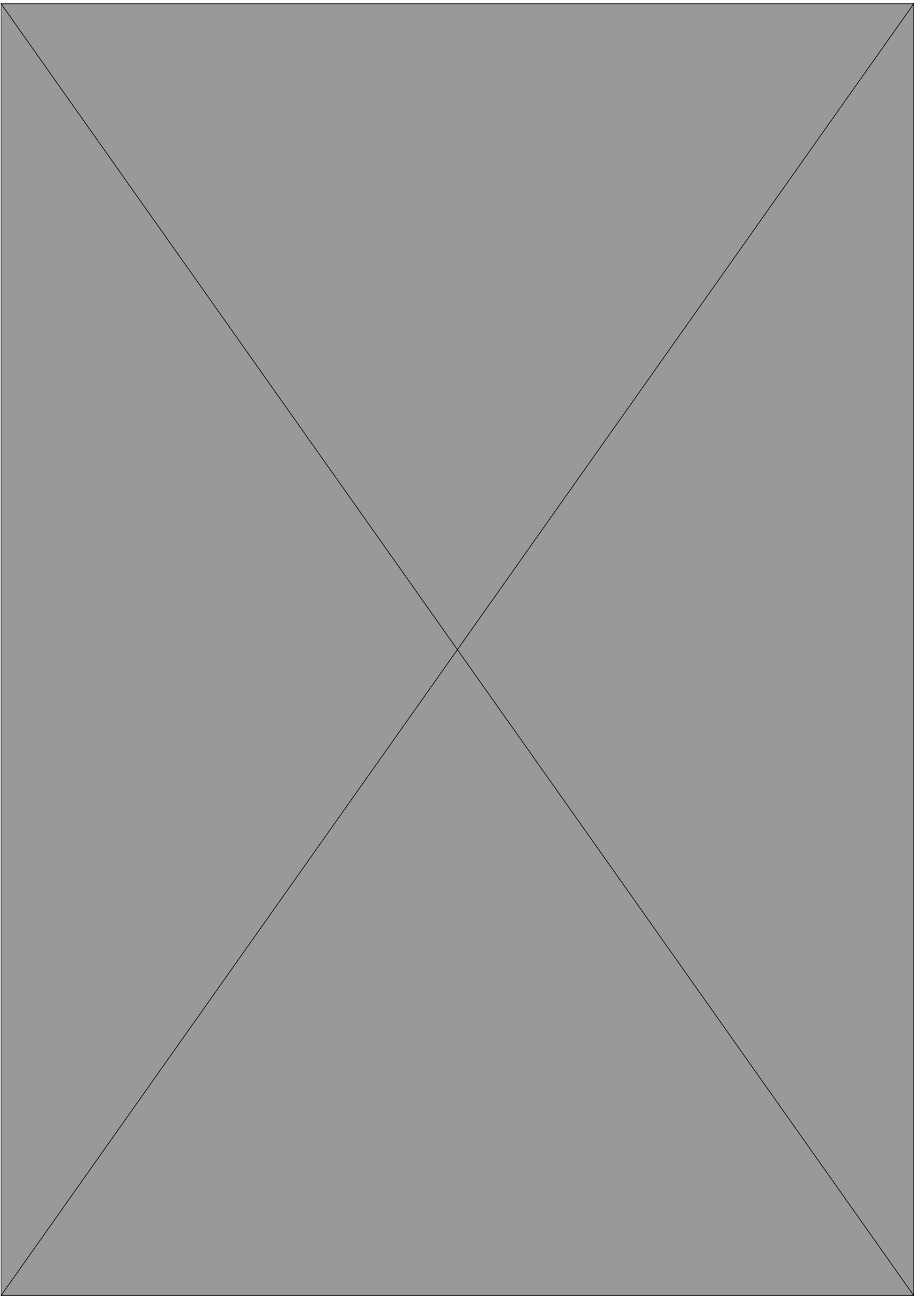


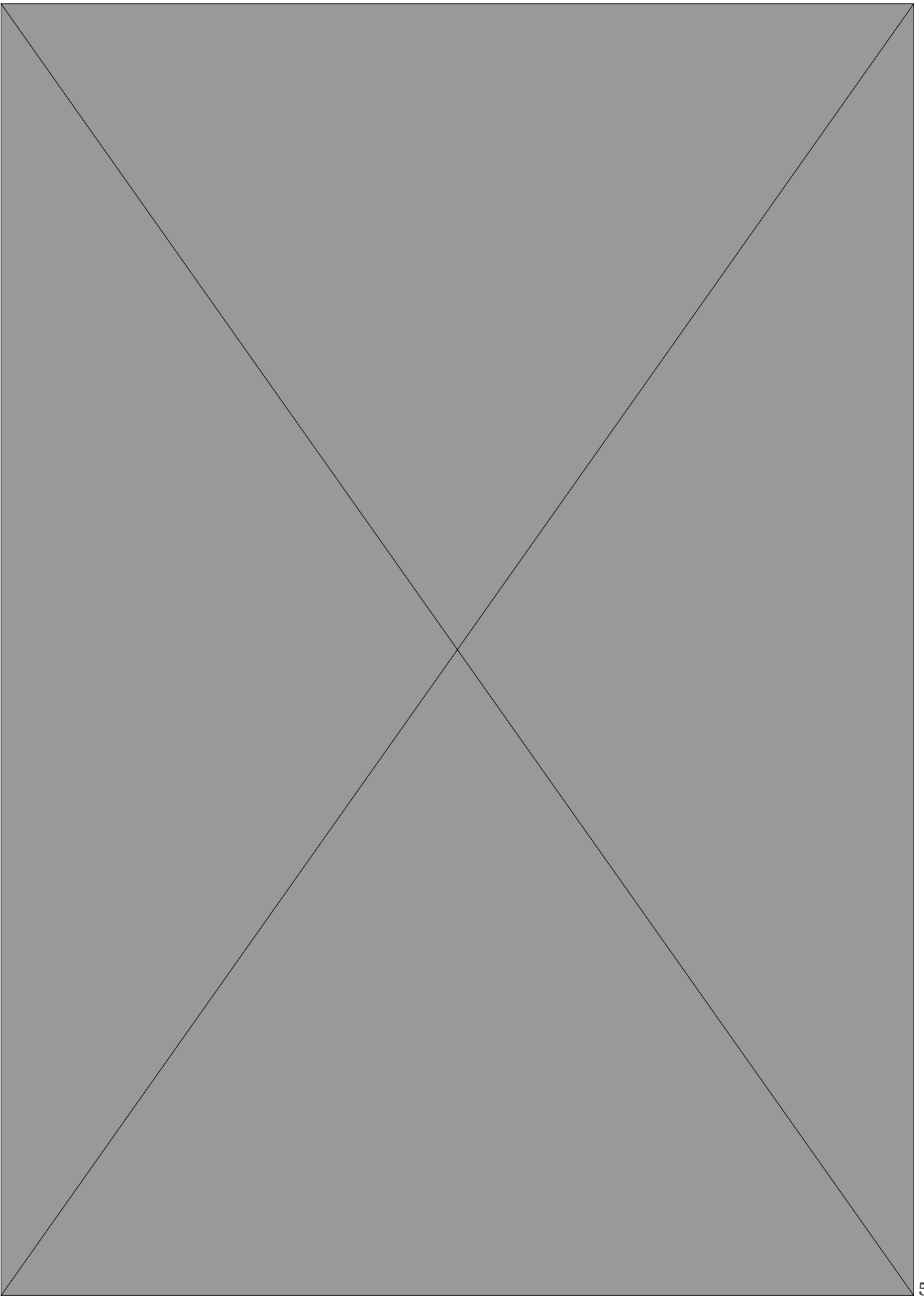


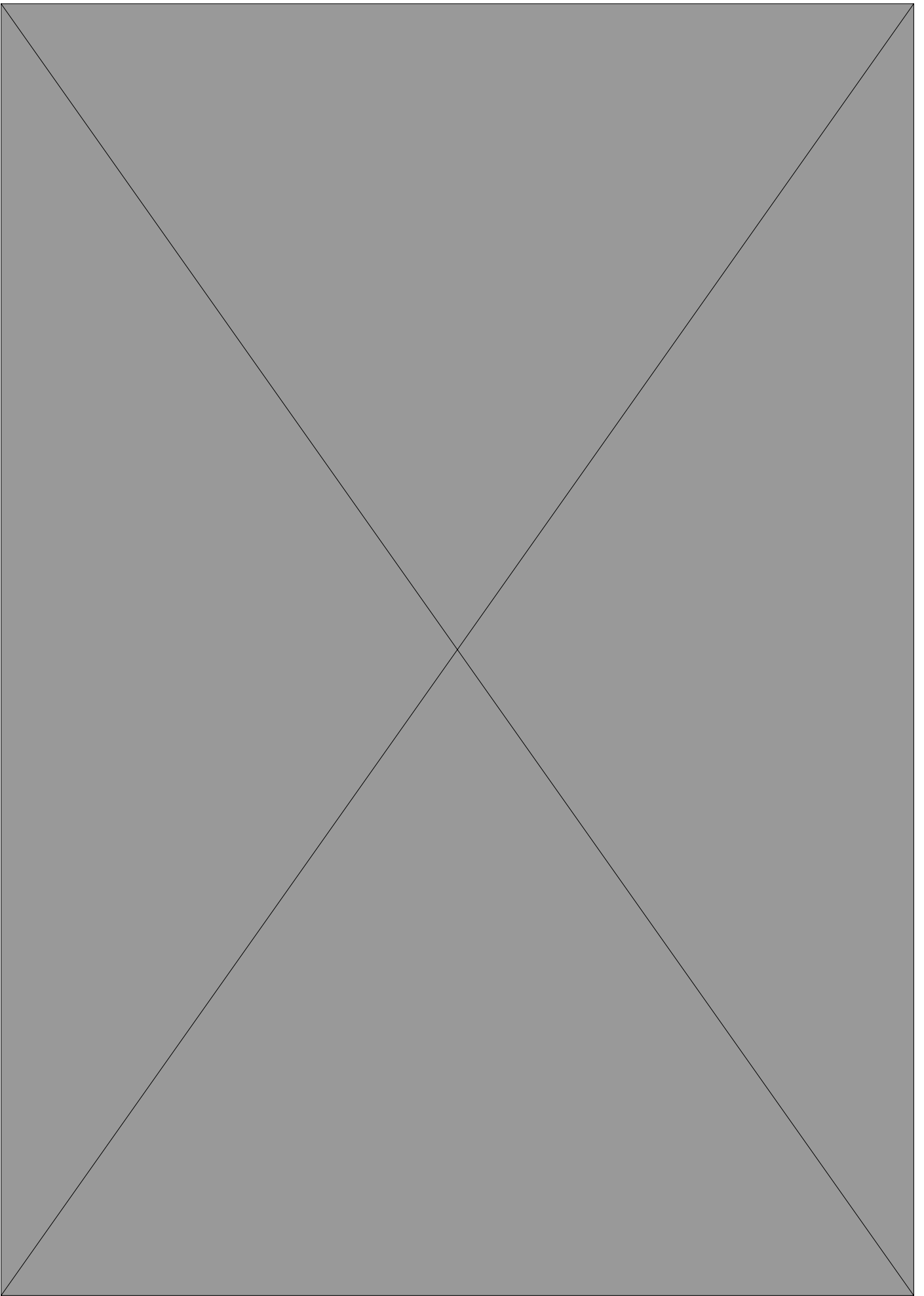


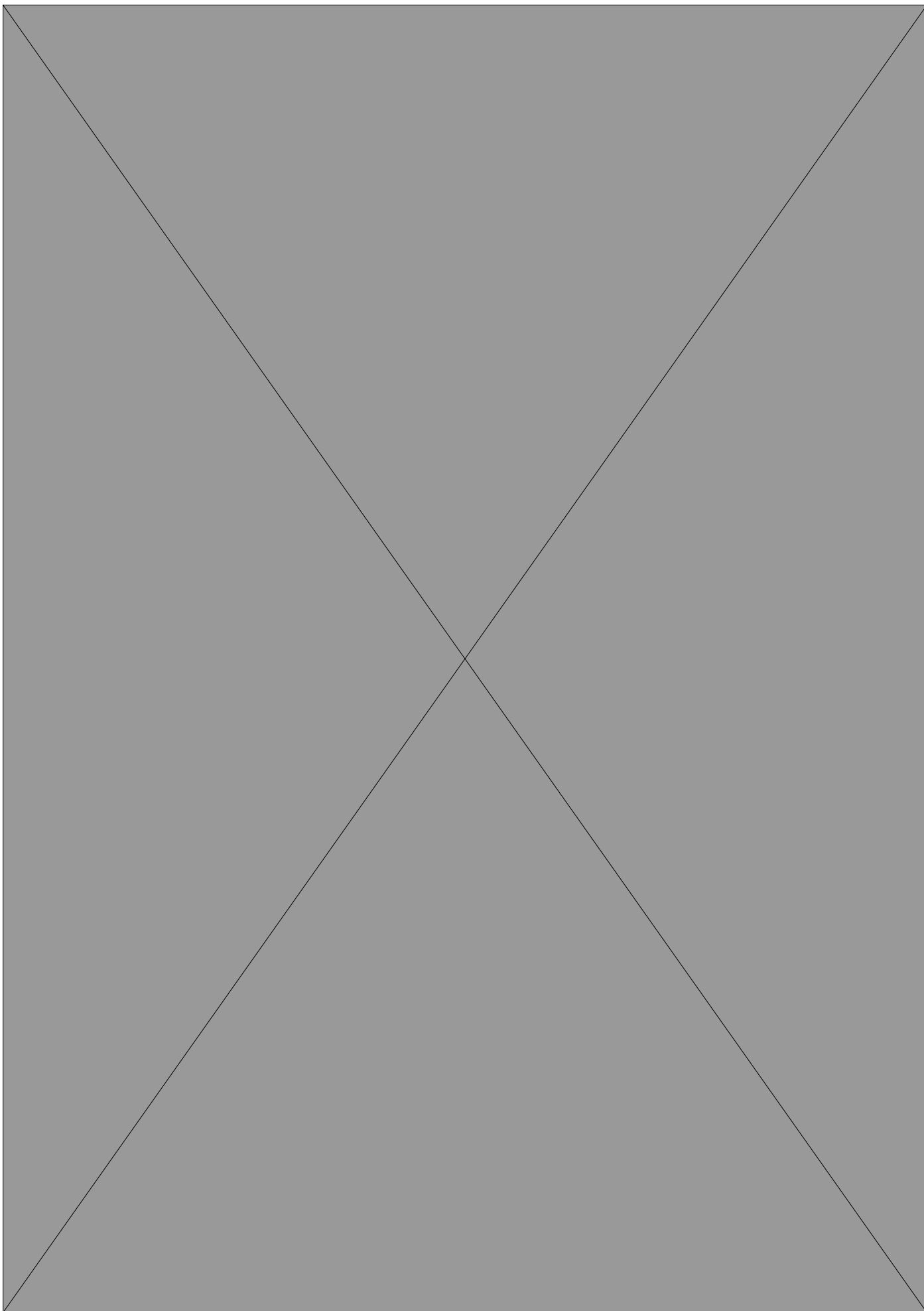




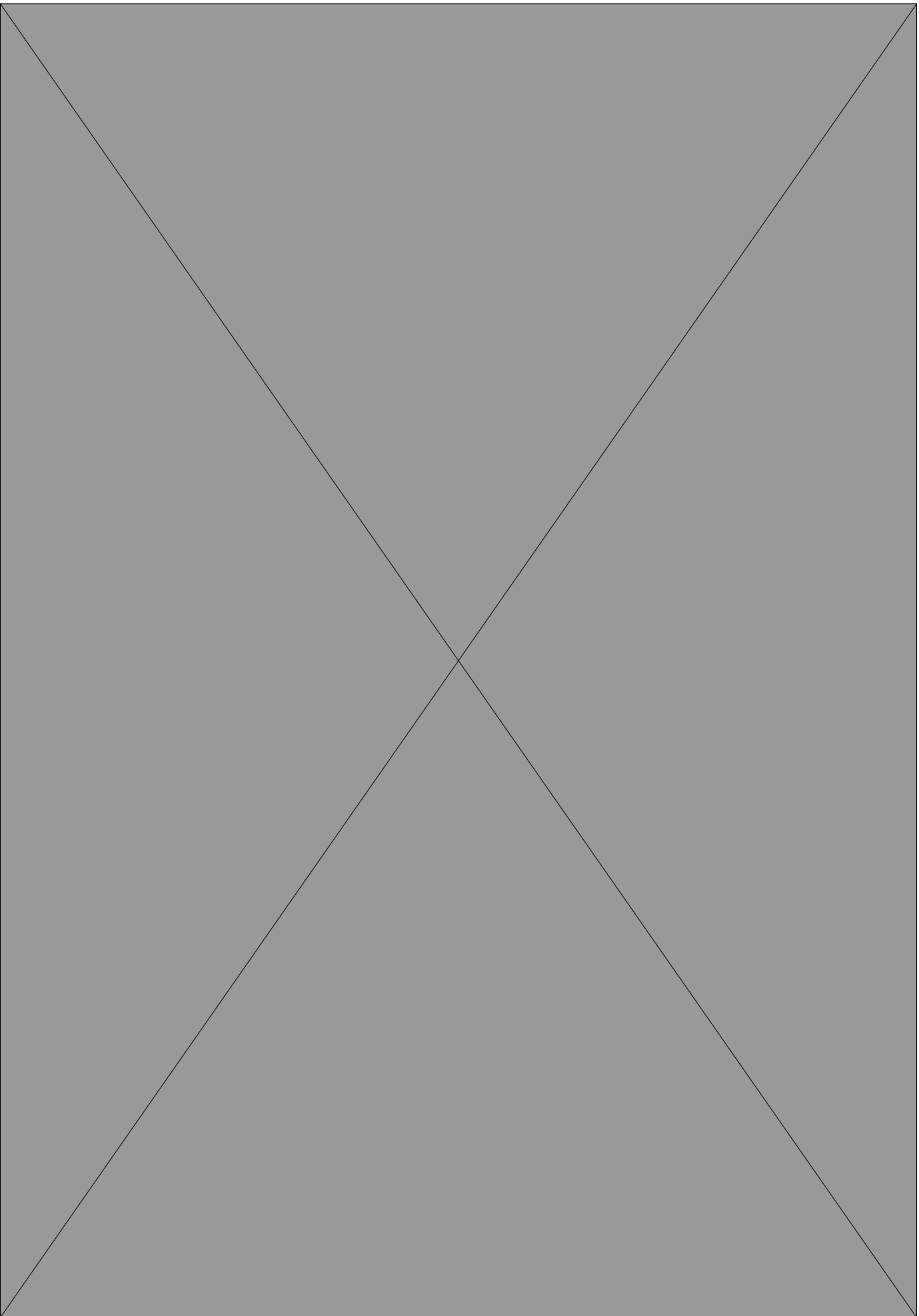














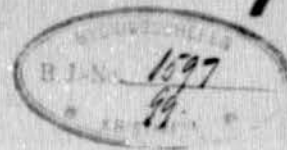
Bygdö Allé 57

J. nr. 2611

1899

Våringshus
Beregn.

Bygge-Anmeldelse.



Bygningskommissionen har under 21. Juni 1899 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning samt Hovedreparationer vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Anmelderen skal nøjagtig udfyldes for hver Post, og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbejde, anføres dette udtrykkeligt. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murværk, Bindingsværk, Træ, Rabsitz, Monier, Beton osv. I Facadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og ligeledes Dybde for Kjøldergulv, Area og Fundamenter, alt tydeligt med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser. Endvidere Bygningens og Elagerens Hojder m. V. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og daterede samt signerede. Anmeldelsen indsendes gjennem Bygningsinspektoren.

L.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa

Matr.-Nr. 57 Bygget alle

§ 25. *Passus 1. Med bygningskommissionens tilladelse er konstruktion udført.*

Passus 2 Litr. a. Fortegnelse
over vedlagte Tegninger og
Bilag, cfr. § 46 Passus 3
og § 52 § 68 Pass. 2.

*Skæftegninger 1/100 af Kjølder, 1^{ste} etg. 2^{de} etg. 3^{de} etg.
4^{de} etg. samt a-b, facade, Balkonbygning 1/20
situation 1/500 beregninger og anmeldelse, alt
i 2 Exemplarer.*

Litr. b. Forklaring over Ar-
beidet, cfr. §§ 71 Litr. b.
73, 76, Litr. 2, 78, 84 m.
Fl. og Beskrivelse over Grun-
dens Beskaffenhed, cfr. §§
70 Passus 2, 78, 58 og 84.

*Grundens beskaffenhed er fjeld.
Vej og stribeløbslygt for terr.*

Litr. c. Byggetid. Afstand
fra Registreringslinie. Pass-
ger, Villabebyggelse, cfr. § 6
Passus 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Bygget

Litr. d. Stabilitetsberegninger for Konstruktioner og Materialer, cfr. §§ 57, 87, 88 og 89.

lfr. ved bygge beregninger og planer.

§ 14. Gaden Oparbejdelse.

Gaden er oparbejdet

§ 30. Passus 1 og 4. Gaden Brodde, cfr. § 6 Pass. 3, Forhusets Hvide.

Bredden af Byggedør alle = 22,0 m.
Forhusets hvide = 16,0 m.

Passus 7. Side- og Bagbygningers Hvide, ligeoverfor liggende Bygningers Hvide, Gaardrummets Tværmaal og Middelhvide under Gaden.

Sidebygningens hvide = Forhusets indbygning hvide.
Bygningens hvide = 11,4 m.
Gaardrummets overmaal = 6,00 m. og ligger i samme hvide som gaden

§ 31. Passus 1. Afstand fra Nabo.

3 m

§ 32. Kloakledning og Kummer.

Pom vist paa Kjelderplanen anlægges hovedkloakledning i gaarden med afløb til kloakledning i gaden.

§ 40. Passus 1, 2 og 6. Uoverdækket Gaardrummets Størrelse, Bebyggelsesareal, cfr. § 94.

Gaard rum = 69,0 m²
Bebyggelse areal = 143 m²

§ 41. Passus 1. Fundamentets Dybde, Dimensioner, Beskaffenhed og Udførelse.

Fundamentets tykkelse = 2,0 m, højde = 1,0 m og indføres uden af gaardens mur eller 3 skums mur = skum i kalkmørtel.

Passus 3. Isolation.

Tjærepap.

§ 42. Passus 1 og 2. Etagehøider, Rummenes Gulvflade og Lysareal.

1^{ste} etg 3,50 m. 2^{de} 3^{de} 4^{te} etg = 3,25 m.
Gulv rum, lav mindre gulvflade og lysareal end af lovet tilladt

Passus 3. Beskyttelse mod Kulde for Loft- og Portrumsværelser.

Stige, loft og portrumsværelser. j

Passus 5, 6 og 7 og § 43. Pass. 1 d. Ventilation, Overlys.

Gange indre og bad revideres og egen spindelvindret luftpibe indbygget med sikring af røgtræbe.

§ 43. Passus 1 Litr. a og b. Kjelderrum til varigt Ophold for Mennesker, cfr. § 41 Pass. 6. Passus 1, Litr. c. Aeraer, cfr. § 48 Passus 3.

Gulv varigt ophold for mennesker i kjelderrum. Aeraer er anlagt foran de vinduer, der kommer under terræn.

§ 45. Passus 1 og 2. Hovedindgang og Indkjørsel.

Hovedindgang gennem indkjørsel

§ 46. Passus 1. Lysgarde

Stige

§ 47. Passus 1, 2, 3 og 4. Indvendige Trapper. Bredder. Stigningsforhold. Hovedtrappens Bredder inellem Rækværk. 2 delfaste trapper gaaende til loftets Hovedtrappens breds = 1,20 m. Vjokkeutrappens = 90 cm. Stigningen paa begge trapper er den samme og lig 17,29 cm km.

Passus 10. Fritrapper. Ingen. Et trappetrin udgjør bauhøjden, bredden 15 cm fremspring 30 cm. Ingen vjokkeudgang.

Passus 3, cfr. § 43 Litr. c. Areaer, Fremspring, Udstyr. Trappens fremspring = 50 cm og overdækket med jerngitter.

§ 49. Passus 1. Tagvinkler. Passus 2. Tagformer. Tagvinkler = 30°. Tagform = slæb. Kurbestilling med banebjælker og rader.

§ 50. Udladning af Hovedgesims. 38 cm

§ 51. Tækning. Eldjort

§ 53. Balkoner, Karnapper, Portaler. En balkon i hver etage

§ 56. Skure af Træ. Grundflade. Hoide. Øiemed. Ingen

§ 58. Passus 1. Bygning for større Antal Mennesker. Passus 3. Rum bestaende til ildelugtende Stoffe, cfr. § 2 Litr. b. Ingen

§ 59. Pass. 1. Lokumer. Et til hver leilighed med luftafløb hen til vjokkepiben

Passus 2. Stald, Fjøs, Grisehus. Ingen

§§ 61, 62 og 63. Indbegning, Rækværk og Afvisere. Ingen

§ 65. Skorstenspiber, Antal, Dimensioner. Ingen

§ 66. Lodpiber, Antal, Dimensioner. 6 lodpiber 24/24 cm.

§ 67. Anbringere. Ingen

§ 68. Passus 2. Fabrikpiber, Tværsnit, Dimensioner, Fundamen. Ingen.

§ 71, Lit. b. Opvarmingsapparater, cfr. § 90 og § 74, Passus 1. *Sagen*

Litr. d. 1. Bagerovn og Lign., cfr. § 90. *Sagen*

§ 72. Gasovne. *Sagen*

§ 73. Dampkøster. Størrelse, Hestekraft, cfr. § 90. *Sagen*

§ 75. Passus 2. Trukne Røgrør. *Sagen*

§ 76. Passus 2. Sidsfarlige Anlæg bilagt med Beskrivelse, cfr. § 25, Passus 2, Litr. b. *Sagen*

§ 78. Industrielle Anlæg med Beskrivelse, cfr. § 25, Passus 2, Litr. b. *Sagen*

§ 84. Fyld i Vægge og Stubbeloft, cfr. § 25, Pass. 2, Litr. b. *Tor Lee*

§ 87. Isolation af Jernkonstruktioner. *Alle jernkonstruktioner minjermalen og dækket af smurverk eller rabet*

Bevidnelse fra den Ansvarshavende _____ vedlægges.
Dette Byggearbejde er overensstemmende med Paabud i Lov af 27. Mai 1887 angaaende Naboensomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den *5 juli 1899*

Der: *F. Jørgensen*

Anmelder: *Karl Bergfeldt*

Adresse: *Strøgade 7*

Adresse: *Karl Johans gade 27^e*

Ansvarshavende: *Karl Bergfeldt*

Adresse: *Karl Johans gade 27^e*

OK 267
1901
OSLO

-194

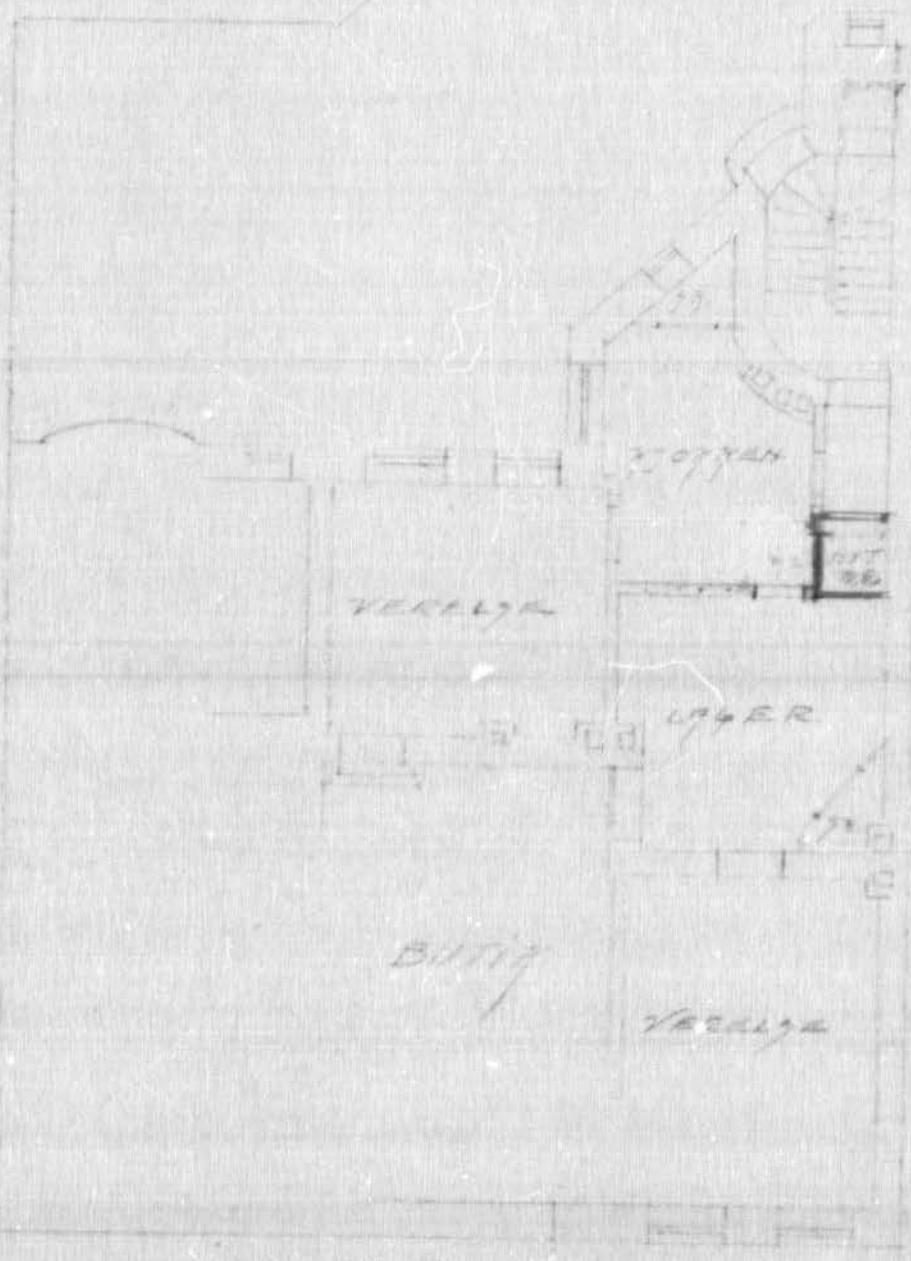
BYGGER PLAN N° 57

PLAN FOR VANDKLOSETT

PLAN ET

M=1/100

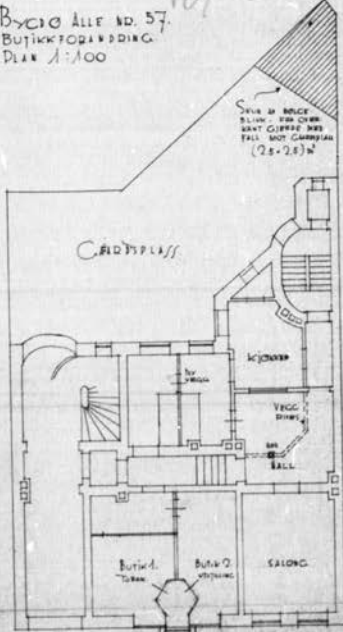
Etter forandringen



ALTERNATIVT FORSLAG
 BILFELD AV GAMMELT HJØRING.

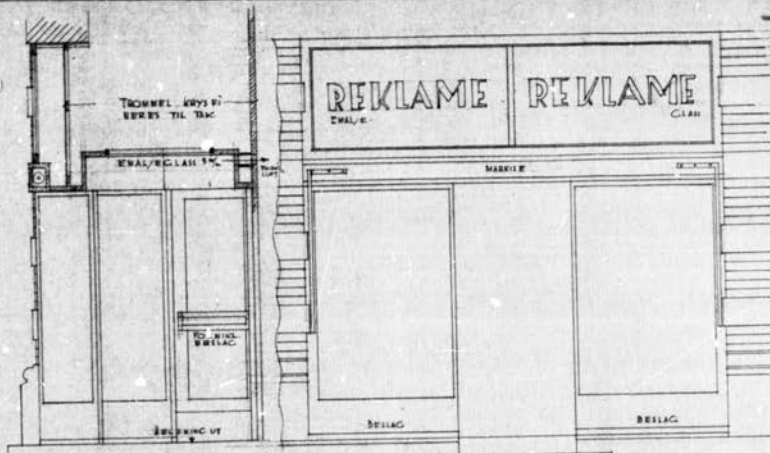
OSLO 28/30
 1/430
 1885

BYGG ALLE NO. 57.
 BUTIKKFORBØDING.
 PLAN 1:100

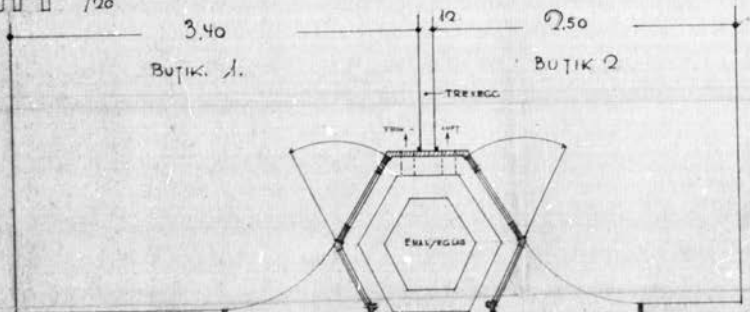


PLAN AV BYG. BUTIKKERN.

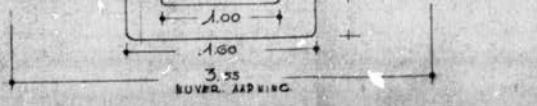
Oslo 28/30
 ÅSLAND og KORSNØ
 ARKITEKTER



SNITT 1/20

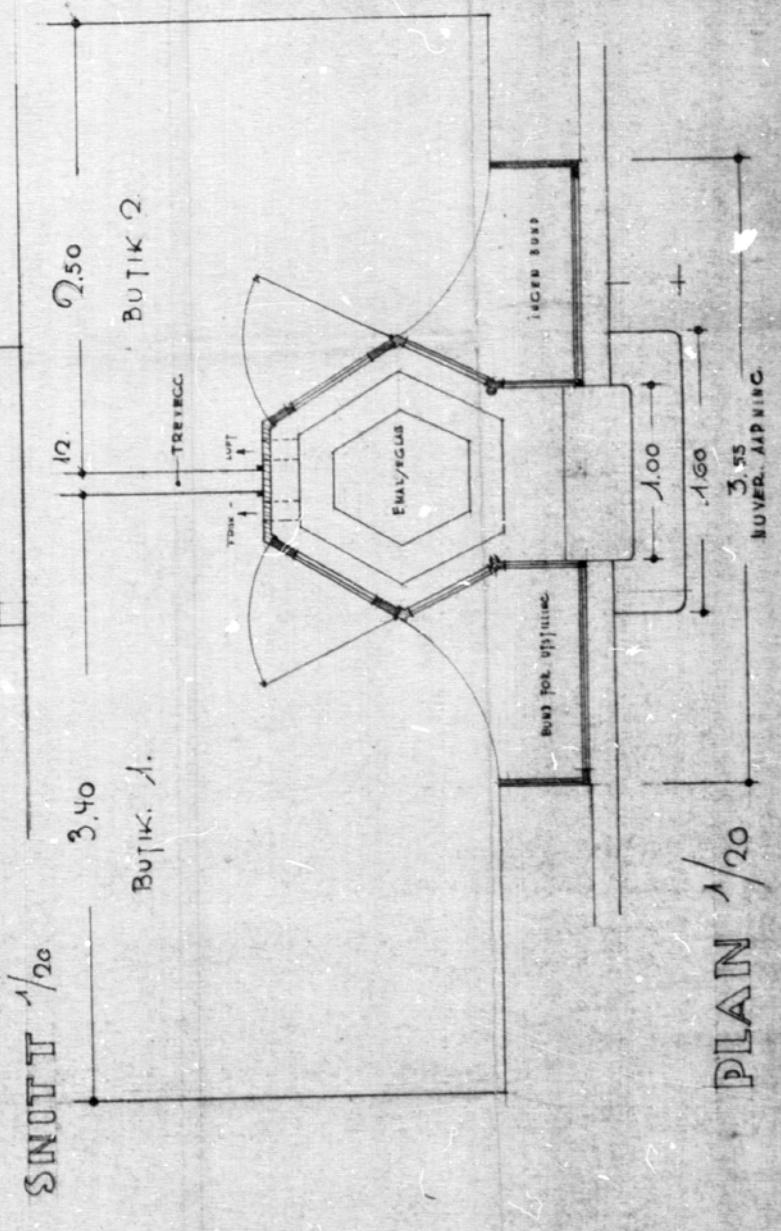
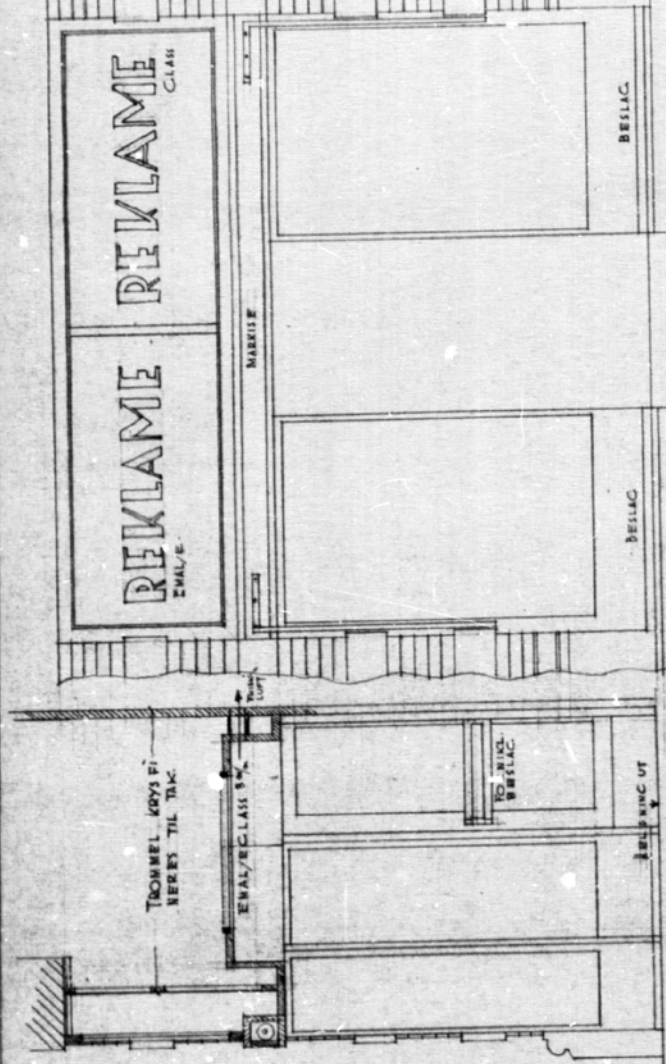


PLAN 1/20



-194

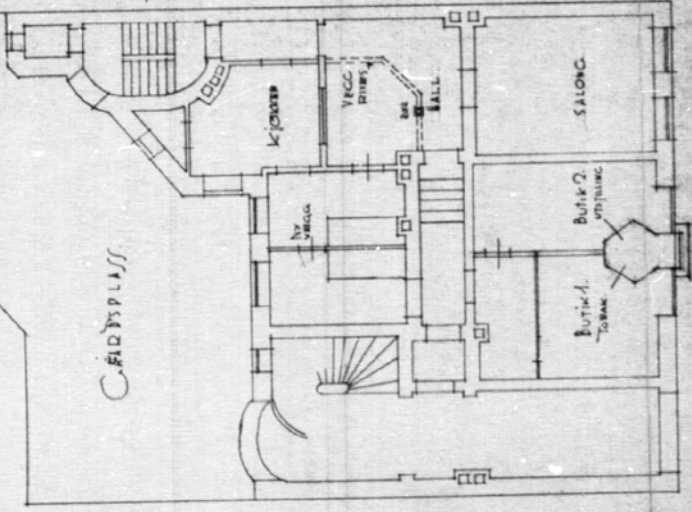
191



ALTERNATIVT FORSLAG MED
 BEHOLD AV GAMMEL ÅPNING.

BYGGERALLE NR. 57.
 BUTIKFORÅPNING.
 PLAN 1:100

SKULS INNLEGG
 BLIKK. FRA OVER
 SKANT GJEFSE MED
 FALL MOT GUMMIFJAN
 (25.25) M



DEL AV NYE BUTIKKER.

Oslo 20/3. 30
 AASLAND og KORSMO
 Arkitekter

PLAN 1/20

**Årsoppgjør 2023
for
AS Bygdøy Alle 57**

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		214.404	219.404
Sum driftsinntekter		214.404	219.404
Driftskostnader			
Renovasjon, vann og avløp		29.423	31.950
Strøm		7.585	6.483
Vedlikehold		8.667	54.754
Porto og kontorkostnad		9.031	7.969
Hussoppforsikring		8.856	8.856
Forsikring		69.995	61.662
Eiendomsskatt		0	0
Sum driftskostnader		133.557	171.674
DRIFTSRESULTAT		80.847	47.730
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekter bankinnskudd		100	0
Kundeutbytte Gjensidige		6.909	6.774
Sum finansinntekter		7.009	6.774
Finanskostnader			
Finanskostnad		1.722	1.970
Rentekostnad		0	0
Sum finanskostnader		1.722	1.970
NETTO FINANSPOSTER		5.287	4.804
ORDINÆRT RESULTAT		86.134	52.534

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomt		100.000	100.000
Bygning		95.000	95.000
Sum anleggsmidler		195.000	195.000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	1.863
Bankinnskudd		273.851	270.863
Forskuddsbet.kostnader		2.805	2.796
Sum omløpsmidler		276.656	275.522
SUM EIENDELER		471.656	470.522
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskudd egenkapital			
Aksjekapital		102.000	102.000
Sum innskutt egenkapital		102.000	102.000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat		86.134	52.534
Annen egenkapital		283.522	230.988
Sum opptjent egenkapital		369.656	283.522
Sum egenkapital		471.656	385.522
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		0	0
Leverandørgjeld		0	85.000
Sum kortsiktig gjeld		0	85.000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471.656	470.522

Underskrifter

Ellen S Gabriel
StyrelederCarl Salicath
Styremedlem

Ordinær generalforsamling Bygdøy alle 57

Protokoll ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS BYGDØY ALLE 57. 6/6 2024 kl 19.

Generalforsamlingen holdes hos Salicath, Bygdøy alle 57

Tilstede: Carl og Iris Salicath (8 aksjer), QUAESTUS AS ved Morten Winter (3 aksjer), Greg og Ellen S Gabriel (8 aksjer).

Meldt forfall: Vigdis Eidissen (meldt at ønsker å trekke seg fra styrværv); Tove Sundal (8 aksjer) (Ellen mottatt fullmakt angående valg); og Fredrik Guneriusen (3 aksjer).

DAGSORDEN

Sak 1 Innkalling og årsberetning. Godkjent.

Sak 2 Fastsettelse av **resultatregnskap og balanse for 2023 med noter.** Godkjent.
Revisorberetning fremlagt. Godkjent.

Sak 3 Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å **fravike revisjon.**

Sak 4 Valg av styremedlemmer. Vigdis Eidissen valgt i 2023 er flyttet og ønsker å fratre.

Morten Winter valgt som styremedlem for to år.

Carl Salicath gjenvalgt for to år.

Ellen Gabriel gjenvalgt for et år, slik at ikke hele styret velges samtidig.

Sak 5 Ellen Gabriel har vært styreleder siden 2007 og ba Carl Salicath om å overta.

Carl Salicath valgt som styreleder for et år.

Sak 6 Regnskap og intern revisjon for det kommende året. Vedtatt at Tove Sundal vil gjøre regnskap med noter. Vedtatt at Iris Salicath vil utføre intern revisjon

Sak 7 Brannteknisk perm. Rutiner for internkontroll og avviksbehandling. Er blitt ført av Vigdis Eidissen. Ved at hun har trukket seg, må **styret** avklare ansvar for videreføring.

Sak 8 Fastsatt 2 datoer for **innbetaling av eiendomsskatt** fra leilighetene til husleiekonto.

Leilighet H 0101 kr 2 631,- 1.juli og 1.oktober 2 630,-.

Leilighet H 0201 kr 6 880,- 1.juli og 1.oktober 6 878,-.

Leilighet H 0301 kr 7 130,- 1.juli og 1.oktober 7 129,-.

Leilighet H 0301 kr 7 130,- 1.juli og 1.oktober 7 129,-.

Sak 9 "Vaktmesterrulleringen" 2020(IV etg), 2021(I etg), 2022(III etg), 2023 (II etg).

På tur **står IV etg** til å utføre oppgaven fra ordinær generalforsamling 2024 til neste ordinær generalforsamling. Spesielt viktig: organisere høst- og vårdugnad.

Sak 10 Vedlikehold: lamper over port dør som gir lys til lås selve dør. Tove følger opp.

Styret vurderer rekkefølge og prioriteringer.

Følgende oppgaver ble meldt:

Frostskader i kjeller: Vannskader under nederste vindu under trappen, kjelleren.

Vannskader under vannrenne 2 steder bakgård, utett vannrenne.

Ytterdør bakgård og vinduer baktrapp, skiftes.

Pussarbeid i porten, vegg ved postkasser dårlig.

Lakke hoved trapp mellom 1.og 2.etg.

Lesbare navn på ringeklokke.

Sak 11 Styret vurderer **Budsjett** i sammenheng med vedlikeholdsoppgaver og vannrør pålagt av kommunen.

Sak 12 Røykvarslere. Alle aksjeeiere har i løpet av siste måned, og senest før 1.juli kontrollert sine interne røykvarsler og brannsluknings apparat.

Sak 13 Eventuelt. Boder, må ses i sammenheng med loftet.

Sende klage til Oslo kommune angående manglende innkjørsel til kjøre-port i Bygdøy alle 57.

Ref ESG Oslo 15. juni 2024

Carl P Salicath
Styreformann

Ellen S Gabriel
Styremedlem

Morten Winter
Styremedlem

ÅRSBERETNING for 2023

Bygdøy alle 57 AS er et selskap i Oslo hvor aksjonærene har rett til å leie og bebo henholdsvis leiligheter og forretningslokale i eiendommen som er eid av selskapet. 85% av leieinntektene kommer fra leilighetene og 15 % fra forretningslokalet. Bygdøy alle 57 AS består av 4 leiligheter og et forretningslokale.

Styret mener selskapets årsoppgjør gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift.

Det har vært utført vedlikehold av trappeoppgang og bakgård for kr 8 667 og planlagt rørfornyelse i henhold til Oslo kommune av avløpsrør for våren 2024.

Det har vært utført dugnad for å ivareta gårdens fellesarealer.

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr 86 134. Styret har ved utarbeidelse av årsberetningen lagt til grunn at forutsetningen for videre drift er til stede.

Styret består av en mann og to kvinner. Styret bestreber seg på å oppfylle krav til likestilling i styret i henhold til likestillingsloven.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bygdøy alle 57 AS har ingen ansatte

Oslo 29. mai 2024

Ellen Spørck Gabriel
Styreleder

Carl P Salicath
Styremedlem

Vigdis Eidissen
Styremedlem

VEDTEKTER
for
A/S BYGDØY ALLE 57, OSLO
Vedtatt 25.september 1980
Revidert 25.mai 2022

§1

Selskapets navn er A/S Bygdøy Alle 57

§2

Selskapets forretningskontor er i Oslo

§3

Selskapets formål er å drive eiendommen Bygdøy Alle 57, Oslo

§4

Selskapets aksjekapital er kr 102.000,- fordelt på 30 aksjer a kr 3.400 fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjene kan ikke overdras uten generalforsamlingens forhåndsamtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utenom i særlige tilfelle er det en forutsetning for godkjenning av aksjeoverdragelse at aksjeinnehaver tar bostedsadresse i gården.

§5

Selskapets styre består av 3 medlemmer. Det samlede styre innehar selskapets signatur. Styret Kan meddele prokura.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

§6

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelsen skjer skriftlig til hver aksjeeier og med 14 dagers varsel.

Den ordinære generalforsamling behandler:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balansen.
2. Anvendelse av årsoverskott eller dekning av underskott i henhold til fastsettelse av balanse, og om utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes aktuelle lønn.

5. Treffe avgjørelse i de saker som er nevnt i innkallingen.

På generalforsamlingen har hver aksje 1 –en – stemme. Kun de aksjer hvis eiere er innført i aksjeprotokollen har adgang til å stemme på generalforsamlingen.

§7

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig – herunder når påtenkt aksjeoverdragelse er meldt i overensstemmelse med § 4,3 ledd – eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen.

Innkallingen skjer på samme måte som for ordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling kan bare treffe beslutninger i de saker som er nevnt i innkallingen.

§8

I spesielle tilfelle kan det gis anledning til fremleie av leilighet eller butikk. Fremleie skal godkjennes av styret.

§9

Felleskostnader/Husleie betales forskuddsvis. For sen husleie belastes med morarente.



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bygdøy allé 57
0265 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer: 1007240129

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

31.03.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre