

Bygdøy allé 66



Velkommen til

Bygdøy allé 66



Salgsoppgaven produsert 23. oktober 2025

Frogner

Delikat 5-roms hjørneleilighet | Renovert i 2024 | Vestvendt balkong, 8 m², mot rolig bakgård | Biopeis | 5. etasje med heis

Prisantydning	23 900 000,-
Fellesgjeld	155 740,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	24 069 933,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 169,-
BRA-i	164 kvm
Totalt BRA	183 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1930

Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy allé 66, presentert av Nils Nordvik. En påkostet og gjennomført 5-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Boligen ble renovert i 2024 og fremstår meget innbydende med moderne farge- og materialvalg.

Høydepunkter:

- Leilighet renovert i 2024
- Design og utforming utført av Gathe + Gram
- Moderne farge- og materialvalg
- Vestvendt balkong på ca. 8 m²
- 3 romslige soverom
- 2 bad og vaskerom
- Delikat kjøkken fra 2020
- Biopeis i spisestuen
- Usjenert beliggenhet i 5. etasje
- Toppetasje
- Heis
- Felles takterrasse
- Veldrevet og velholdt aksjelag
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet
- Svært attraktiv beliggenhet med nærhet til alt av servicetilbud, restauranter og kollektivtransport

Arealer og innhold

BRA-i:	164 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	183 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Entré, gang, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra hovedsoverom.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 10 kvm.



Bygdøy Alle 66

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D


KATE MOSS


KATE MOSS


KATE MOSS
































































MULTIFORM
MULTIFORM
MULTIFORM

Informasjon

Bygdøy allé 66

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0455/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Johan Henrik Nossum

Byggeår
1930

Etasje
5

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
23 900 000,- (Prisantydning)
155 740,- (Andel av fellesgjeld)
---
24 055 740,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
24 069 933,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
24 079 233,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Entré, gang, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra hovedsoverom.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder: Entré, gang, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod på hhv. ca. 9 og 10 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Sigdal innredning med beisede fronter. Takhøye skap. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Frittstående kjøkkenøy. Polert naturstein benkeplate med to underlimte kummer. Innfelt elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert kullfilter avtrekksvifte. Kaffemaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Spiseplass på en side av kjøkkenøyen. Det er montert komfyrvakt og automatisk vanstopp ved lekkasje i benk. Kullfilter avtrekksvifte integrert i komfyrtoppen.

Bad I:
Adkomst til baderommet fra hovedsoverom. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fliser dusjen, øvrige vegger er malt. Taket er malt.
Badet er innredet med 2 dusjer, wc og servant. Hvit porselen. Stort dusjrom med 2 vegghengte dusjer, samt løs slange med dusjhode. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter og marmor benkeplate med nedfelt underlimt servant. Stor speile over benken med marmor kant. Skap over toalett. Marmor omramning i åpning til dusjen. Downlights i himlingen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad II:
Inngang til baderommet fra gangen. Baderommet er bygget og innredet av tidligere eier i 2020. Marmor fliser på gulvet. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Badet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedfelt gulv i dusjen med rennesluk og hengslet dør i fronten. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Downlights i himlingen. Ventil i himlingen for ventilasjon.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom:
Vaskerom med adkomst fra entré. Gulv med marmor fliser og elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt. Benk og skap med folierte glatte fronter. Marmor benkeplate med en underlimt kum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i hall og hovedbaderom. Marmorfliser i lite baderom og vaskerom. Øvrige overflater har heltre parkettstaver i fiskebensmønster.
Vegger: Malt i hovedbaderom med fliser i dusjen. Marmor formende plater i lite baderom. Tapet i spisestuen og stuen. Øvrige overflater er malt. På vegger i entré og gang det laget spiler på vegger med innramming av listverk.
Himling: Malte overflater i alle rom. Montert downlights i alle himlinger.

Takhøyder:
Spisestuen ca. 2,63 meter.
Kjøkken ca. 2,64 meter.
Soverom ved entré ca. 2,65 meter.

Det gjøres oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten. Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på takhøyder.

Ildsted:
Det er montert Biopeis i spisestuen av en tidligere eier. Marmorforblending er fra 2024, sammen med skap som omslutter peisen.
Plasttank for brensel er plassert i skap ved siden av Biopeisen.

Bygningen har mursteinspipe.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapetser som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Balkong:
Balkong på ca, 8 m^2 med adkomst fra hovedsoverom. Balkongen er vestvendt og vender mot bakgårdsrom. Balkongen er oppført i betong med fliser på gulvet.
Malt rekkverk i stål med høyde 1,0 meter.

Skap:
Leiligheten har plassbygde skap i entré og alle soverom.
I hovedsoverom er det forskjellige skap. En del i treverk med glassdører, synlige hyller og belysning. En del med lukkede skap.
I de to mindre soverommene er det faste skap med integrert skrivepult i malt utførelse og med tapet på front av dørene.

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

Beboerparkering:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten bli revet helt ned i 2024 og er bygget opp på nytt:
• Alle gulv støpt fra etasjeskille med moderne isolasjon og lydtettingsmateriale, ved påsto med armering og varmekabler.
• Nye overflater gulv, vegg og himling.
• Nytt vaskerom og hovedbaderom. Foreligger dokumentasjon, FDV, for hovedbadet.
• Nye garderobeskap.
• Ny omramning på peisen.
• Nytt elektrisk anlegg og røranlegg.
• Montert balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Kjøkken og lite baderom er fra 2020 og bygget av tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS, full renovasjon av bad og vaskerom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS, dokumentasjonsperm er mottatt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Høsten 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS, nye avløpsrør fra vaskerom og bad.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei.

Offentlige og private forhold

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra september 2025.

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Byggemåte

Bygård som er tatt i bruk i 1930.
Oppført med 5 etasjer samt kjeller og to innredede loftsetasjer.
Eiendommen er organisert som aksjeselskap med 10 leiligheter samt næringsareal.
Felles trapperom og baktrapp.
Heis i hovedtrappen.

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Innvendig > Pipe og ildsted
Bygningen har mursteinspipe.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapetser som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

I leiligheten er pipevanger innkledd med med skaper og plater, er ikke synlige.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Svar: Ja.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Svar: Ukjent.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Svar: Ja.

4. Er det skader på røykvarslere?
Svar: Ukjent.

Våtrom > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke registrert sluk i rommet. Opplyst av eier at det er lagt membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eier opplyser at sluket ligger under skap i vaskerom. Ikke mulighet for kontroll.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Dører
Inngangsdør med malt glatt innside og teak ytterside. Yale elektronisk dørlås med kode. Ukjent årstall på produksjonen / montering.
Dør til baktrapp med malt glatt innerside. Ukjent årstall på produksjonen / montering.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med, ingen synlig lyd eller brann klassifisering på dørene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Utvendig > Dører - 2
Dør til balkong er to-fløyet malt tredør med isolerglass. Ukjent årstall på produksjonen / montering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong med utgang fra hovedsoverom. Vender mot gårdsplassen, vestvendt. Oppført i betong med fliser på gulvet. Malt rekkverk i stål med høyde 1,0 meter. Areal ca 8 m^2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bom under fliser på gulvet samt sprekker i fuger.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Leiligheten er beliggende i 5. etasje og er mer en 10 meter over bakken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er plassert i entre. Automatsikringer.
Eier opplyser at sikringsskapet er montert av en tidligere eier.

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)?
Svar: Nei.

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar: Ja.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Ja.

Eier innehar dokumentasjon for anlegget

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Svar: Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Svar: Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Svar: Nei.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Svar: Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Svar: Nei.

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Svar: Nei.

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Svar: Nei.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Nei.

Generell kommentar

Ved befaringen var det ikke montert ny kursfortegnelse i sikringsskapet.

Våtrom > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedfelt gulv i dusjen med rennesluk og hengslet dør i fronten. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i himlingen for

ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ikke påvist / dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > Kjøkken > Avtrekk
Kullfilter avtrekksvifte integrert i komfyrtoppen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Fremleie eller fremlån av leilighetene eller forretningslokalet, helt eller delvis, er ikke tillatt uten styret på forhånd har gitt skriftlig godkjennelse.

For leiligheter skal godkjenning av fremleie kun gis for en tidsbegrenset periode, og aldri for mer enn 2 år av gangen. Aksjonær som ønsker å etablere fremleie må begrunne søknaden med yrkesmessig, helsemessig eller annen relevant årsak.

Varig fremleie vil uansett ikke bli godkjent.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Det ligger varmekabler i alle gulv.
Varmekabler i lite baderom er fra 2020, øvrige er fra 2024.
Sentralanlegg for varmt vann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 169,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 7 156,-
TV/Bredbånd kr. 359,-
Renovasjon kr. 654,-

Eiendomsskatt for boligene kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. For 2025 er eiendomsskatten for denne boligen beregnet til kr. 10 877,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 828 911,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 327 015,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect er aksjelagets leverandør av kabel-TV/internett.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Bygdø allé 66 AS, org.nr 933 678 938 omfatter gnr. 212 bnr. 54 i Oslo kommune. Selskapets formål er bebyggelse, drift og eventuelt salg av eiendommen Bygdøy allé 66.

Styreleder: Lisbeth Wisur
Mail til styret: ba66@styrerommet.no

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

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

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

Aksjer knyttet til leilighetene kan kun eies av fysiske personer. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 155 740,-pr. 16.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12128026760
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo: kr. 1 116 227,83
Innfrielsesdato: 14.02.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16369030187
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo: kr. 833 645,35
Innfrielsesdato: 17.06.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12128026760
Restsaldo: kr. 89 155,34
Kapitalkostnader: kr. 1 131,66

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16369030187
Restsaldo: kr. 66 584,92
Kapitalkostnader: kr. 1 345,33

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 155 740,26,-, pr. dags dato (16.09.25).

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (16.09.25).

Aksjelaget har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 21 222,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 1 428 589,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 26 130,-.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere

eller aksjonærer. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.
Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.
Det skal uansett søkes styret om tillatelse til dyrehold.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92072251

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 489 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og flotte bygårder fra slutten av 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Det er kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter samt flotte Frognerparken. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Boligen har også kort vei til lekeplass, skøytebane, Gimle Kino og flere treningssentre etc.

Bygdøy allé er fullspekket med populære caféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Coop og Kiwi. Rett i nærheten finner du restaurantene Enoteca og Kolonihagen, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjelberg.

Fra leiligheten er det gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Olav Kyrres plass, som ligger kun to minutter unna.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Ruseløkka skole
Ungdomsskole: Ruseløkka skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Bygdøy allé 66 - Modernisering av heis - datert 2020.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen Bygdøy allé 66 - Utskifting av vannrør - 2019.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen Bygdøy allé 66 - Nye balkonger - Bolig - datert 2002.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument (attestert) for eiendommen Bygdøy allé 66 - Peis - datert 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument (uattestert) for eiendommen Bygdøy allé 66 - Våningshus - datert 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning.

At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bad I er på de byggemeldte og godkjente tegningene byggemeldt som 2 kott og deler av soverom 2 er inntatt i det nye badet.
Bad II er på de byggemeldte og godkjente tegningene byggemeldt som wc og gang.
Det er åpnet opp mellom stuen, spisestuen og kjøkken.
Blendet dører mellom dagens entré og spisestue samt stuen og dagens soverom 3.
Det er etablert vaskerom i en del av soverom 3 som på de byggemeldte og godkjente tegningene er byggemeldt som stue.
Deler av dagens entré er på de byggemeldte og godkjente tegningene byggemeldt som wc. Det siste rommet som er inntatt i entréen er det ikke mulig for megler å tyde hva rommet er byggemeldt som.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring (bolig) - S-3330. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

Bygdøy allé 68 - Utskifting av heis - Løpenummer 1562
Saksnummer 202107606 - Byggesak
Mottatt sak 03.05.2021
Status Tillatelse gitt

Erling Skjalgssons gate 9 - oppføring av løfteplattform
Saksnummer 2025/04581 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2025
Status Under behandling

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/54:
02.08.1898 - Dokumentnr: 903148 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

02.08.1898 - Dokumentnr: 900383 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:249

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport ca. kr. 30 000,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 361 660,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2025

Ansvarlig megler

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 900 40 340

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

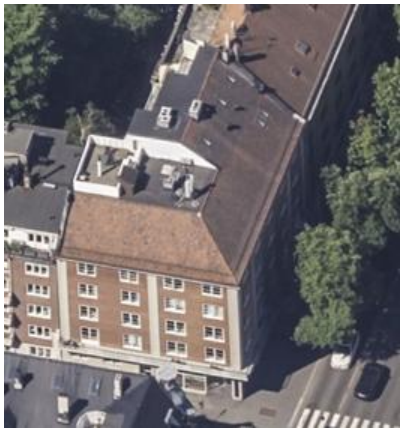
Vedlegg

Bygdøy allé 66

Tilstandsrapport

Bygård, aksjeleilighet nr. 11
Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 54
Aksjenummer 1-21

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 23.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1386 **Referansenummer:** US7420

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er tatt i bruk i 1930. Oppført med 5 etasjer samt kjeller og to innredede loftsetasjer.
Eiendommen er organisert som aksjeselskap 10 leiligheter samt næringsareal.
Felles trapperom og baktrapp. Heis i hovedtrappen. Dørtelefon med portåpning.

Leiligheten er beliggende i 5. etasje og gjelder aksje nr. 1-21, i selskapsnummer 1896 As Bygdø Alle 66, i organisasjonsnummer 933.678.938 i Oslo kommune med borett til leieobjekt nummer 11, aksjeboenhetsnummer 00008
Inneholder, entre, vaskerom, 2 soverom, baderom, gang, kjøkken, spisestue, stue og hovedsoverom med eget baderom og utgang til balkong mot gårdsplassen.

Leiligheten bli revet helt ned i 2024 og er bygget opp på nytt.
Alle gulver avrettet med påstøp med armering og varmekabler,
Nye overflater gulv, vegg og himling. Nytt vaskerom og hovedbaderom. Nye garderobeskap. Ny omramning på peisen.
Dels nytt elektrisk anlegg og røranlegg. Montert balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Foreligger dokumentasjon, FDV, for hovedbaderommet.
Kjøkken og lite baderom er fra 2020 og bygget av tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon.

En bod i kjeller nr. 15 og en bod på loftet nr. 3

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bygård, aksjeleilighet nr. 11

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

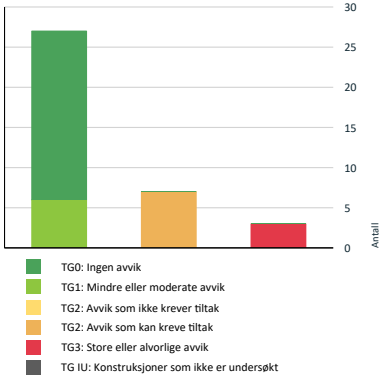
Leiligheten er bygget om i forhold til godkjent tegning til tilnærmet dagens romfordeling av tidligere eier i 2020.
Forskjellen til i dag er at bad ved entre er ombygget til vaskerom av dagens eier..
Forandringer i forhold til siste godkjent tegning.
Kjøkken flyttet fra del av hovedsoverom og til dagens plassering mot gaten. Revet vegg og bygget ett stort hovedsoverom med inngang til eget baderom.
Åpnet opp mellom stuen, spisestuen og kjøkken. Blendet dør mellom dagens entre og spisestue og stuen og dagens soverom
Utvidet hovedbaderom inn i soverom. Bygget nytt baderom med inngang fra gangen. Bygget nytt baderom inn i tidligere stue, nå soverom, med inngang fra entre.
Revet vegg mellom entre og hall, er nå en stor entre.

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

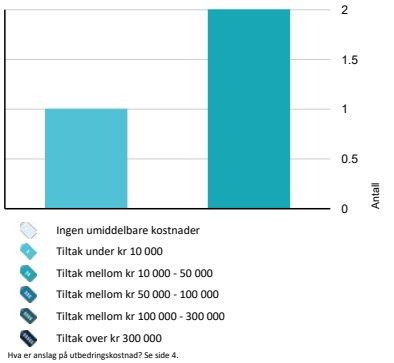
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Bygård, aksjeleilighet nr. 11

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BYGÅRD, AKSJELEILIGHET NR. 11

Byggeår
1930

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Leiligheten ble revet helt ned i 2024 og er bygget opp på nytt. Alle gulver avrettet med påstøp med armering og varmekabler, Nye overflater gulv, vegg og himling. Nytt vaskerom og hovedbaderom. Nye garderobeskap. Ny omramning på peisen. Nytt elektrisk anlegg og røranlegg. Montert balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Foreligger dokumentasjon, FDV, for hovedbaderommet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Inngangsdør med malt glatt innside og teak ytterside. Yale elektronisk dørlås med kode. Ukjent årstall på produksjonen / montering..
Dør til baktrapp med malt glatt innerside. Ukjent årstall på produksjonen / montering..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med, ingen synlig lyd eller brann klassifisering på dørene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.



Inngangsdøren, yttersiden

TG 2 Dører - 2

Dør til balkong er to-fløyet malt tredør med isolerglass. Ukjent årstall på produksjonen / montering..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra hovedsoverom. Vender mot gårdsplassen, vestvendt. Oppført i betong med fliser på gulvet. Malt rekkverk i stål med høyde 1,0 meter. Areal ca 8 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bom under fliser på gulvet samt sprekker i fuger.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.
Leiligheten er beliggende i 5. etasje og er mer en 10 meter over bakken

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Balkong mot gårdsplassen

INNVENDIG

TG 0 Overflater

GULVER:
Fliser i fliser i hall og hovedbaderom. Marmorfliser i lite baderom og vaskerom. Øvrige overflater har heltre parkettstaver i fiskebensmønster.

VEGGER:
Malt i hovedbaderom med fliser i dusjen. Marmor formende plater i lite baderom. Tapet i stuen, spisestuen og stuen. Øvrige overflater er malt. På vegger i entre og ganger det laget speiler på vegger med innramming av listverk.

HIMLING:
Malte overflater i alle rom.
Montert downlights i alle himlinger.

TAKHØYDER:
Soverom ved entre ca 2,65 meter
Kjøkken ca 2,64 meter
Spisestuen ca 2,63 meter

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på takhøyder

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret.

Eier opplyser:
Gulver er avrettet med påstøp av betong med armeringsjern og varmekabler i alle rom med parkett i 2024.

HELNINGSAVVIK:
Fra innredning i kjøkken er det målt 2 mm døråpning stuen
Fra innredning i kjøkken er det målt 3 mm vindu stuen

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1930 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Årstall: 1930 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapetser som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Årstall: 1930 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

I leiligheten er pipevanger innkledd med med skaper og plater, er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelse om piper er i bruk i gården, og om de kan være tildekket.
Kostnaden som er stipulert gjelder for kartlegging og utredning av om piper i gården / leiligheten, er i bruk, eller kan tildekkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Biopeis

Det er montert Biopeis i spisestuen av en tidligere eier. Marmorforblending er fra 2024, samme med skap som omslutter peisen
Plast tank for brensel er plassert i skap ved siden av Biopeisen.

Biopeisen er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Biopeis i spisestuen

TG 0 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte dører innvendig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Innvendig dør



Innvendig dør

TG 0 Skaper

Leiligheten har plassbygde skaper i entre og alle soverom.
I hovedsoverom er det forskjellige skaper. En del i treverk med glassdører, synlige hyller og belysning. En del med lukkede skap.
I to mindre soverom er det faste skaper med integrert skrivepult i malt utførelse og med tapet på front av dørene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Skap i entre



Skap i hovedsoverom



Skap og pult i soverom ved entre



Skap og pult i soverom ved kjøkken

VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med inngang fra entre.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon foreligger

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Vaskerom

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Gulvet marmor fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til er 20 mm på en lengde 1,35 meter

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke registrert sluk i rommet. Opplyst av eier at det er lagt membran

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eier opplyser at sluket ligger under skap i vaskerom. Ikke mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
Hvis det er sluk i gulvet må dette gjøres tilgjengelig

Konsekvens ved manglendekontroll av sluk er muligheten til rengjøring og kontroll. Manglende rengjøring kan gi forstoppelse. Vann kan da renne utover gulvet og / eventuelt til tilliggende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Benk og skaper med folierte glatte fronter. Marmor benkeplate med en underlimt kum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2025

5. ETASJE > BAD 1

Generell

Tilstandsrapport

Inngang til baderommet fra gangen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet er bygget og innredet av en tidligere eier i 2020.

Årstall: 2020

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet marmor fliser på gulvet. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 36 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 18 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2020

5. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Gulv i dusjen



Rennesluk i dusjen

5. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedfelt gulv i dusjen med rennesluk og hengslet dør i fronten. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Ventil i himlingen for ventilasjon

Årstall: 2020

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke påvist / dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøke nærmere med fagmann hvordan lekkasjevann fra sisterne blir synlig.
Lekkasje fra sisterne uten sikring / varsling kan gi fuktskade i konstruksjonen utenfor baderommet.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2025

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Inngang til baderommet fra hovedsoverommet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon foreligger

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad 1, hovedbaderom



Bad 1, hovedbaderom



Bad 1, hovedbaderom

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser dusjen, øvrige vegger er malt. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 63 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 33 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Sluk i hovedbaderom



Sluk i hovedbaderom

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med 2 dusjer, wc og servant. Hvit porselen. Stort dusjrom med 2 vegghengte dusjer, samt løs slange med dusjhode. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter og marmor benkeplate med nedfelt underlimt servant. Stor speile over benken med marmor kant. Skap over toalett. Marmor omramning i åpning til dusjen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Rennesluk i dusjen

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2025

KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er flyttet fra del av hovedsoverom og til dagens plassering. Kjøkken ble montert av tidligere eier i 2020
Inngang fra gang og spisestuen. Inngang til ett soverom.

Sigdal innredning med beisede fronter. Takhøye skaper. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Frittstående øy. Polert naturstein benkeplate med to underlimte kummer. Innfelt elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert kullfilter avtrekksvifte. Kaffemaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Spiseplass på en side av øyen.

Det er montert komfyrvakt og automatisk vanstopp ved lekkasje i benk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken



Kjøkken



Automatisk vanstopp ved lekkasje i benk.



Komfyrvakt

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte integrert i komfyrtoppen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Kullfilter avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og i kjøkkenbenken.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Skap med samlestok i entre



Skap med samlestok i ett soverom



Vannrør i kjøkkenbenken

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier


Avløpsrør i benk vaskerom


Avløpsrør i kjøkkenbenken


Avløpsrør i kjøkkenbenken

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier


Ventilasjonsanlegg i skap i gangen


Utvendig enhet for ventilasjonen

TG 0 Oppvarming

Det ligger varmekabler i alle gulvene

Varmekabler i lite baderom er fra 2020, øvrige er fra 2024.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstmannen. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i entre. Automatsikringer.

Eier opplyser at sikringsskapet er montert av en tidligere eier.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Eier innehar dokumentasjon for anlegget

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ved befaringen var det ikke montert ny kursfortegnelse i sikringsskapet



Sikringsskapet



Gammel kursfortegnelse

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

Det ble ikke registrert røkvarsler eller brannslukningsutstyr i leiligheten under befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Bygård, aksjeleilighet nr. 11

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		10		10	
5. Etasje	164			164	8
Kjeller		9		9	
SUM	**164**	**19**			**8**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
5. Etasje	Entré, vaskerom, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Balkong med utgang fra hovedsoverom

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
En bod på loft ca
En bod i kjeller ca

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er bygget om i forhold til godkjent tegning til tilnærmet dagens romfordeling av tidligere eier i 2020. Forskjellen til i dag er at bad ved entre er ombygget til vaskerom av dagens eier..
Forandringer i forhold til siste godkjent tegning.
Kjøkken flyttet fra del av hovedsoverom og til dagens plassering mot gaten. Revet vegg og bygget ett stort hovedsoverom med inngang til eget baderom.
Åpnet opp mellom stuen, spisestuen og kjøkken. Blendet dør mellom dagens entre og spisestue og stuen og dagens soverom
Utvidet hovedbaderom inn i soverom. Bygget nytt baderom med inngang fra gangen. Bygget nytt baderom inn i tidligere stue, nå soverom, med inngang fra entre.
Revet vegg mellom entre og hall, er nå en stor entre.

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punktet Tilbygg / modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Bygård, aksjeleilighet nr. 11	164	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.9.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Johan Fredrik Nossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	212	54		0	483.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 66

Hjemmelshaver
Johan Fredrik Nossum

Aksjeobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
11/AS Bygdø Alle 66	933678938	11	OBOS Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 55 00	Johan Fredrik Nossum

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
1-21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i boligstrøk med bygårder på Frogner. Eiendommen er beliggende på hjørnet av Bygdøy Alle og Erling Skjalgssons gate. Gode offentlige kommunikasjoner med buss i Bygdøy Alle. Kort vei til nærbutikk. Normalt gateparkering etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Spesialområde, bevaring (bolig), S-3330, datert 28.10.1992

Om tomten

Flat hjørnetomt med en liten opparbeidet gårdsplass.

Bebyggelsen

Bygård som er tatt i bruk i 1930. Oppført med 5 etasjer samt kjeller og to innredede loftsetasjer.
Eiendommen er organisert som aksjeselskap 10 leiligheter samt næringsareal.
Felles trapperom og baktrapp. Heis i hovedtrappen. Dørtelefon med portåpning.

Leiligheten er beliggende i 5. etasje og gjelder aksje nr. 1-21, i selskapsnummer 1896 As Bygdø Alle 66, i organisasjonsnummer 933.678.938 i Oslo kommune med borett til leieobjekt nummer 11, aksjeboenhetsnummer 00008
Inneholder, entre, vaskerom, 2 soverom, baderom, gang, kjøkken, spisestue, stue og hovedsoverom med eget baderom og utgang til balkong mot gårdsplassen.

Leiligheten ble revet helt ned i 2024 og er bygget opp på nytt. Alle gulver avrettet med påstøp med armering og varmekabler, Nye overflater gulv, vegg og himling. Nytt vaskerom og hovedbaderom. Nye garderobeskap. Ny omramning på peisen. Dels nytt elektrisk anlegg og røranlegg. Montert balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Foreligger dokumentasjon, FDV, for hovedbaderommet.
Kjøkken og lite baderom er fra 2020 og bygget av tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon.

En bod i kjeller og en bod på loftet.

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.09.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Eier	22.09.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.09.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Tegninger	13.07.1928	Opprinnelig tegning	Fremvist		Nei
Tegninger	18.12.1997	I forbindelse med oppføring av balkonger	Fremvist		Nei
Kjøpekontrakt	22.05.2024	Oversendt på mail av eier	Fremvist		Nei
Prospekt	01.01.2024	Oversendt på mail av eier	Fremvist		Nei
Tidligere tilstandsrapport, Thorvald C. Wahl	02.05.2024	Oversendt på mail av eier	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	23.10.2025	Endret bli til ble
3	26.10.2025	Endret tekst til Dokumentasjon foreligger på hovedbad

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bygdøy allé 66, 0265 OSLO
Gnr 212 - Bnr 54
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/US7420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nossum, Johan Henrik	9578-5999-4-2161959	2025-10-23 12:57:54

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0455/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 66, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Johan Henrik Nossum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3119766
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS, full renovasjon av bad og vaskerom

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS, dokumentasjonsperm er mottatt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggverden AS, nye avløpsrør fra vaskerom og bad

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

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

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

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra september 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0455/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nossum, Johan Henrik	**2025-10-23**

Identifikasjon

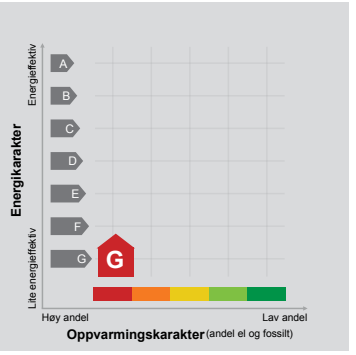
bankID Nossum, Johan Henrik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 66
Postnummer	0265
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495625
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	c146e243-594c-4735-83e2-ac78850d28d2
Dato	01.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 66
Postnummer: 0265
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 01.05.2024 15:58:33
Energimerkenummer: c146e243-594c-4735-83e2-ac78850d28d2

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 54
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80495625

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 kjølelribber 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: bygdøy allé 66 - 13-0455/25 . Vår ref.: 1896-1-11 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: As Bygdø Alle 66
Organisasjonsnr: 933678938
Aksjonær: Nossum, Johan Henrik
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 11
Aksjeboenhetsnumer: 00008
Adresse: Bygdøy Allé 66, 0265 OSLO
Aksjenummer: 1-21
Gnr. 212
Bnr. 54

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92072251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån: Boligselskapet har lån i DNB Eiendomsskatt: Leiligheter og næringslokaler er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt for boligene kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. For næringslokalene faktureres eiendomsskatten separat.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12128026760
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo:	1 116 227,83
Innfrielsesdato:	14.02.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369030187
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo:	833 645,35
Innfrielsesdato:	17.06.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 169,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		2 719,25 fra 01.11.2025
Renovasjon	654,00	
Felleskostnader	7 156,00	
TV/Bredbånd	359,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 1 304,-
Fradragsberettigede kostnader: 8 250,-
Annen formue: 21 222,-
Gjeld: 161 973,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12128026760
Restsaldo:	89 155,34
Kapitalkostnader:	1 131,66

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369030187
Restsaldo:	66 584,92
Kapitalkostnader:	1 345,33

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 740,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Lisbeth Wisur, e-post: ba66@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR AS BYGDØ ALLE 66.

Vedtatt på generalforsamling 20.mars 2014
Endret av ordinær generalforsamling 15.04.24.

§ 1. **EIENDOMMEN - FORMÅL**
AS BYGDØ ALLE 66, org.nr 933 678 938 (heretter selskapet) omfatter gnr. 212 bnr. 54 i Oslo kommune.
Selskapets formal er bebyggelse, drift og eventuelt salg av eiendommen Bygdø allé 66.

§ 2. **FORRETNINGSKONTOR**
Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3. **AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERES RETT TIL BRUK**
Selskapets aksjekapital utgjør kr 390.000 fordelt på 260 aksjer à kr 1.500, fullt innbetalt og lydende på navn.

Totalt 190 aksjer er knyttet til bruksrett av leilighetene i bygget. Av disse gjelder 19 aksjer og 21 aksjer hver av leilighetene i 2. til 5. etasje regnet fra venstre, til sammen 8 leiligheter. 9 aksjer gjelder leilighet i høy 1. etasje, og 21 aksjer gjelder leilighet i 6. etasje.

Totalt 70 aksjer er knyttet til bruksrett av næringslokalene i 1. etasje, fordelt på tre forretningslokaler, hhv. 36, 14 og 20 aksjer, regnet fra venstre.

Aksjer knyttet til leilighetene kan kun eies av fysiske personer. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

For butikklokalene godtas juridiske personer som aksjeeier.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige leilighetene eller lokalene, eller i strid med husordensreglene.

Alle overdragelser av aksjer skal godkjennes av styret. Nektelse kan kun skje med saklig grunn.

Fremleie eller fremlån av leilighetene eller forretningslokalet, helt eller delvis, er ikke tillatt uten styret på forhånd har gitt skriftlig godkjennelse.

For leiligheter skal godkjenning av fremleie kun gis for en tidsbegrenset periode, og aldri for mer enn 2 år av gangen. Aksjonær som ønsker å etablere fremleie må begrunne søknaden med yrkesmessig, helsemessig eller annen relevant årsak. Varig fremleie vil uansett ikke bli godkjent.

§ 4. **VEDLIKEHOLD**
Aksjeeierens vedlikeholdsplikt :
Den enkelte aksjeeier skal holde leiligheten/lokalet, og andre rom og annet areal som hører leiligheten/lokalet til, i forsvarlig stand, og skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre aksjonærene/leietakerne.

Aksjeeier skal i leiligheten/lokalet vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som:

-Vannrør, avløpsrør og sentralvarmerør.

-Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler.

-Inventar, herunder vannklosett og servant og annet utstyr som måtte være montert.

-Innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjeeier skal også i leiligheten/lokalet vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

a) vinduer innvendig og glassrute,

b) ytterdør utvendig, innvendig, låssylinder og dørlukker,

c) radiatorer,

d) porttelefon,

e) brannvernutstyr, herunder røykvarslere og husbrannslange/pulverapparat.

Nødvendig utskiftning av vinduer, ytterdører, radiatorer, porttelefon og brannvernutstyr omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt, når utskiftning er nødvendig som følge av normal bruk.

Hvis selskapet har inngått serviceavtale vedrørende vinduer, ytterdører, radiator, porttelefon eller brannvernutstyr i bolig, kan selskapet bestemme at firma som selskapet har serviceavtale med benyttes ved reparasjoner og utskiftninger av dette.

Ved lekk eller defekt radiatorer skal styret kontaktes, og det skal innhentes anbud på ny radiator. Det må fremlegges dokumentasjon på at radiatoren er defekt og at skaden ikke er selvforsynt. Det skal være rimeligste variant og billigste arbeid som skal benyttes. Velger beboer en annen og dyrere variant, skal vedkommende selv betale meromkostninger- herunder også ekstra rørleggerarbeid og faktureringsgebyrer.
Skyldes defekt radiator manglende vedlikehold, plikter beboer å betale hele beløpet selv.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Det er den enkelte aksjeeier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens selskapet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

Aksjeeiere må påse at ventilluker i leiligheter/lokaler er åpne slik at det ikke dannes mugg og sopp i leiligheter/lokaler.

Aksjeeieren skal holde leilighetene/lokalene fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjeeieren skade i leiligheten/lokalet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Endringer i leiligheten/lokalet som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra selskapet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg og flytting/rivning av vegg. Skriftlig søknad skal sendes til selskapet v/ styret.

Alle arbeider, oppgraderinger eller endringer må utføres i h.t. offentlige bestemmelser og av godkjente kvalifiserte fagfolk der dette er påkrevet.

En aksjonær/leietaker kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av aksjonær/leietakers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Selskapets vedlikeholdsplikt:

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av heis, vinduer, ytterdører og porttelefon i leiligheter/lokaler, når utskiftning er nødvendig som følge av normal bruk, slitasje og elde.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til leiligheten/lokalet slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av leiligheten/lokalet.

§5. **HUSORDENSREGLER**
Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§6. **FELLESKOSTNADER**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på aksjonærene i h.t. antall aksjer.

Den enkelte aksjonær betaler à konto beløp fastsatt av generalforsamling, eller styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Selskapet kan endre

felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr. 100.

§ 7. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM 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 vedtekter og husordensregler.

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

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten/lokalet etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 8. STYRET
Selskapet skal ledes av et styre bestående av tre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt og velges for 2 år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det er ønskelig at det i styret skal være en fordeling hvor ett av styrets medlemmer skal representere butikklokalene.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender tegner styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§9 GENERALFORSAMLING
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

Innkalling til generalforsamling:

Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest senest 10 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Møteledelse og protokoll:

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen eller forretningsfører med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakt må være skriftlig. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Vedtak på generalforsamlingen:

Foruten saker som nevnt i denne paragraf i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10. FORRETNINGSFØRER

Selskapet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, vaktmester og eventuelt andre funksjonærer til forsvarlig drift av selskapet.

§ 11. MINDRETALLSVERN

Generalforsamlingen, styret eller andre som representere selskapet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel på andre aksjonærers bekostning.

§ 12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i selskapets vedtekter kan besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke gjeldende lover stiller strengere krav.

§ **13. GENERELLE PLIKTER**

Aksjonærene plikter å overholde bestemmelsene som følger av gjeldende lover, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av generalforsamlingen.

§ 14. FORHOLD TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper 13.juni 1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i §13-5

§ 15. OPPLØSNING

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdier til leilighetene/lokalene.

Ved inngåelse av nærværende vedtekter annulleres tidligere vedtekter for selskapet.

HUSORDENSREGLER FOR BYGDØY ALLÉ 66 AS, OSLO

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 16. juni 2021

§ 1. **FORMÅL**
Husordensreglene skal sikre aksjonærer, beboere av leiligheter og brukere av lokaler i selskapet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt miljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensregler kan vedtas endret på generalforsamling med simpelt flertall av de fremmøtte.

§ 2. **GENERELT**
Aksjonærer, beboere av leiligheter og brukere av lokalene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Aksjeeiere er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leilighetene/lokalene. Aksjeeier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3. **RO**
Leilighetene/lokalene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i eiendommen mellom kl. 23.00 og 07.00.

Bruk av vaskemaskin er ikke tillatt i den ovennevnte tidsperiode, og på søn- og helligdager før kl. 12.00.

Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leiligheter og lokaler.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00 på hverdager og kl. 20.00 til 12.00 på søn- og helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og brukere av lokaler varsles i god tid. Arbeider som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds-godkjennes av styret. Etter godkjennelse fra styret skal tiltakshaver varsle alle berørte naboer i Bygdøy Alle 66 samt kontaktpersoner i tilstøtende nabobygg. Eventuell nektelse fra styret kan kun skje med saklig grunn.

Ved oppussing må frakt av rivematerialer etc. skånsomt fraktes ut av leiligheten (om mulig via rør eller lignende fra balkongen/vindu). Heis skal under enhver omstendighet ikke benyttes til den slags, ei heller ved inn og utflytting. Aksjonærer er ansvarlig for kostnader ved utbedring av eventuelle skader på heis og fellesarealer.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon eller sjenanse for andre er ikke tillatt. Enhver form for musikkøvelser må av hensyn til de øvrige ikke finne sted mellom kl. 20.00 til 07.00 på hverdager og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. **FELLESAREALER**
Innendørs fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående under trappen i inngangspartiet eller i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

I trappeløp og på repoer skal det være uhindret adkomst.

Det er ikke tillatt å røyke eller bruke levende lys i fellesarealer innendørs. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.

Møbler og annet skal ikke lagres i fellesarealer på loft og i kjeller.

Det er adgang til å sette sykler i tidligere vaskerom i kjeller. Det kreves at disse merkes med navn.

Umerket gods kan man risikere blir kastet ved en dugnad.

All montering av utstyr som berører byggets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantenner, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

§ 5. **SKILTING**
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser skal være enhetlig og likt. Dette bestilles hos styret eller den styret utpeker og bekostes av den enkelte aksjeeier. Ved utleie av en leilighet plikter aksjeeier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

For butikklokalene må skilting forhåndsgodkjennes av styret. Det er aksjeeiers fulle ansvar å innhente offentlige godkjennelser, samt ansvar for eventuelle skader som skilt måtte påføre eiendommen eller andre. Ved endringer er det aksjeeiers ansvar å påse at eventuelle skader utbedres etter demontering. Selskapet er ikke under noen omstendighet ansvarlig for skader som skilt måtte medføre overfor 3.person.

§ 6. **SØPPEL**
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det skal til en hver tid følges de regler som blir gitt av Oslo kommune. Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i søppelcontainerne i henhold til de gitte bestemmelser. Brannfarlig avfall og søppel som renovasjonsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver aksjonær eller leietaker selv besørge bort kjøring av.

Papiravfall plasseres i papircontainerne. Pappkartonger slås flate eller rives opp før de legges i containeren.

Næringslokalene skal ikke benytte de søppelcontainere som er avsatt for boligene, men er selv ansvarlig for sitt avfall.

I forbindelse med jul må ikke juletrær settes i portrom eller bakgård. Alle aksjeeiere er ansvarlig for å følge de bestemmelser som blir gitt fra Oslo kommune om levering av juletrær.

§7**. TERRASSER**
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for naboer.

§ 8. **FELLESAREALER / GRILLING**
Ved benyttelse av fellesarealer ute, skal alle ta hensyn til andre beboere og naboeiendommer. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på fellesarealer.

§ 9. **TAKTERRASSEN**
De som benytter seg av takterrassen har ansvar for at det er ryddet og i orden når den forlates. Glass og flasker må tas med ned. Dersom det har vært røkt eller brukt myggspiral er det meget viktig å påse at det ikke er tegn til glo når man forlater terrassen. Alle puter må ryddes i putekassen. Påse at dører og luke til loft er lukket. På takterrassen er en hver form for bruk av grill og levende lys forbudt.

§ 10. **DYREHOLD**
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller aksjonærer Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.
Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

Det skal uansett søkes styret om tillatelse til dyrehold.

§11. **FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER**
Alle henvendelser og klager til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig i form av rundskriv eller brev.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1896
AS BYGDØ ALLE 66

Velkommen til årsmøte i AS BYGDØ ALLE 66

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:
20. mars 2025 kl. 18:00, i Multiform-lokalene til Trine (1.etg på hjørnet av BA66-bygningen) .

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.

Annen informasjon
Kjære aksjeeiere,

Vi ser frem til årets generalforsamling/årsmøte, hvor vi blant annet skal godkjenne årsregnskapet for 2024 og velge nytt styre. Vi vil også benytte anledningen til å rette en stor takk til kandidatene som stiller til valg – deres engasjement er viktig for fellesskapet vårt.

Til informasjon er det ingen innsendte saker fra aksjeeierne som skal behandles på årets generalforsamling.

Det er mange nye naboer i bygget, og vi håper at både nye og etablerte aksjeeiere har anledning til å delta. Dette er en fin mulighet til å bli bedre kjent og styrke samholdet i gården.

Vel møtt torsdag 20. mars kl. 18:00!
Tusen takk til Trine som åpner Multiform-lokalene for oss denne kvelden.

Vi gleder oss til å se dere!

Med vennlig hilsen,
Ragnar Nersten
Styreleder, AS Bygdø Allé 66

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BYGDØ ALLE 66

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 har bedt rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning være møteleder

Forslag til vedtak

Knut Thorseth velges.

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Knut Thorseth foreslått. Protokollvitne foreslås i møtet.

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 at årets underskudd dekkes ved reduksjon av opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1896 As Bygdø Alle 66.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre:

- Ragnar Nersten trer av som styreleder grunnet jobbsituasjon, men kan fortsette som varamedlem

- Trineke Brenna fortsetter som ordinært styremedlem

- Ruth Strul er ferdig som varamedlem etter 1 år i vervet

Et fullverdig styre krever 1 stk styreleder og 2 stk ordinære styremedlemmer. For å oppnå et fullverdig styre må derfor følgende verv velges inn av årets generalforsamling:

- 1 styreleder (1 kandidat stiller til valg: Lisbeth Wisur)

- 1 ordinært styremedlem (1 kandidat stiller til valg: Anne Mari Kåresdatter Vitsø)

Roller og kandidater

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

- Lisbeth Wisur

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

- Anne Mari Kåresdatter Vitsø

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

- Ragnar Nersten

AS BYGDØ ALLE 66
ORG.NR. 933 678 938, KUNDENR. 1896

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1,256,204	1,215,041	1,305,000	1,285,000
Andre inntekter	3	69,913	60,522	53,000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1,326,117**	**1,275,563**	**1,358,000**	**1,285,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-28,560	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-73,580	-69,875	-72,000	-76,000
Konsulenthonorar	4	-98,314	-60,457	0	-60,000
Drift og vedlikehold	5	-1,691,713	-123,796	-1,677,000	-129,000
Forsikringer		-121,498	-107,027	-111,000	-136,000
Kommunale avgifter	6	-360,830	-286,639	-322,781	-348,870
Energi/fyring	7	-111,722	-224,239	-190,000	-150,000
TV-anlegg/bredbånd		-43,080	-60,027	-64,000	-67,000
Andre driftskostnader	8	-138,446	-122,394	-183,000	-188,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2,667,742**	**-1,054,454**	**-2,619,781**	**-1,154,870**
DRIFTSRESULTAT		**-1,341,626**	**221,109**	**-1,261,781**	**130,130**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16,320	12,800	1,000	12,000
Finanskostnader	10	-103,283	-69,440	0	-116,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-86,963**	**-56,640**	**1,000**	**-104,000**
ÅRSRESULTAT		**-1,428,589**	**164,469**	**-1,260,781**	**26,130**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	164,469		
Fra opptjent egenkapital		-1,428,589	0		

Transaksjon 09222115557539710913 Signert RN, TLB

AS BYGDØ ALLE 66
ORG.NR. 933 678 938, KUNDENR. 1896

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2,827,407	2,855,967
SUM ANLEGGSMIDLER		**2,827,407**	**2,855,967**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15,594	5,673
Driftskonto OBOS-banken		304,651	941,289
SUM OMLØPSMIDLER		**320,245**	**946,962**
SUM EIENDELER		**3,147,652**	**3,802,929**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	390,000	390,000
Opptjent egenkapital		672,019	2,100,608
SUM EGENKAPITAL		**1,062,019**	**2,490,608**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2,027,804	1,276,937
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2,027,804**	**1,276,937**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35,897	0
Leverandørgjeld		18,659	34,766
Påløpte renter		3,273	619
SUM KORTSIKTIG GJELD		**57,829**	**35,385**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3,147,652**	**3,802,929**
Pantstillelse	14	3,320,000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i AS Bygdø Alle 66

Ragnar Nersten Trineke Lizzia Brenna

Transaksjon 09222115557539710913 Signert RN, TLB

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1,027,080
Eiendomsskatt	111,908
Renovasjon	71,016
TV/Internett	43,080
Energi	3,120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1,256,204**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	52,930
Eiendomsskatt	16,983
SUM ANDRE INNTEKTER	**69,913**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10,558
Integrert Byggrådgivning AS	-87,756
SUM KONSULENTHONORAR	**-98,314**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Murmesterbedrift AS, balkongrehabilitering	-978,138
Mur og Pipeservice AS	-220,812
Palmgren AS	-381,335
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1,580,285**
Drift/vedlikehold bygninger	-17,501
Drift/vedlikehold VVS	-11,187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-549
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32,982
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-49,209
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1,691,713**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-145,880
Vann- og avløpsavgift	-89,148
Feieavgift	-3,264
Renovasjonsavgift	-71,778
Kommunale avgifter, refusjoner næring	-50,760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-360,830**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92,175
Olje	-19,547
SUM ENERGI / FYRING	**-111,722**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-63,626
Renhold ved firmaer	-57,372
Andre fremmede tjenester	-15,186
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2,208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-138,446**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4,302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
Kundeutbytte fra Gjensidige	11,862
SUM FINANSINNTEKTER	**16,320**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr pantelån	-103,257
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-103,283**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi		2,855,967
Avskrevet 2024		-28,560
SUM BYGNINGER		**2,827,407**

Gnr.212/bnr.54 M. flere
Fra 2024 avskrives bygningen med 1% pr år.

NOTE: 12
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	390,000

fordelt på 260 aksjer à kr 1 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 13
PANTE_ OG GJELDSBREVLÅN

DNB Bank ASA		
Flytende rente, annuitetslån		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2014	-2,000,000	
Nedbetalt tidligere	723,063	
Nedbetalt i år	94,341	
		1,182,596
DNB Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-1,100,000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	254,792	
		845,208
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**2,027,804**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2,027,804
TOTALT	**2,027,804**

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

Bygninger	2,827,407
TOTALT	**2,827,407**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539710913

Dokument

1896 As Bygdø Alle 66
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-02-20 15:10:49 CET (+0100) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2025-03-07 12:50:26 CET (+0100)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570

Underskriverne

Ragnar Nesten (RN)
ragnar.nersten@gmail.com
+4746059739
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ragnar Nersten"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-03 11:34:43 CET (+0100)
Signert 2025-03-07 12:50:26 CET (+0100)

Trineke Lizzia Brenna (TLB)
trineke.brenna@hotmail.com
+4790117690
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Trineke Lizzia Brenna"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-05-07 14:10:20 CEST (+0200)
Signert 2025-02-24 10:21:27 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25
Selskapsnummer: 1896 **Selskapsnavn:** AS BYGDØ ALLE 66

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS BYGDØ ALLE 66

Organisasjonsnummer: 933678938
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, i Multiform-lokalene til Trine (1.etg på hjørnet av BA66-bygningen) .

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 har bedt rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning være møteleder

> Forslag til vedtak:
> Knut Thorseth velges.
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Knut Thorseth foreslått. Protokollvitne Solveig Riiber
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Transaction 09222115557542202645 Signed KET, SR

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved reduksjon av opptjent egenkapital

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

6. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre:

- Ragnar Nersten trer av som styreleder grunnet jobbsituasjon, men kan fortsette som varamedlem
- Trineke Brenna fortsetter som ordinært styremedlem
- Ruth Strul er ferdig som varamedlem etter 1 år i vervet

Et fullverdig styre krever 1 stk styreleder og 2 stk ordinære styremedlemmer. For å oppnå et fullverdig styre må derfor følgende verv velges inn av årets generalforsamling:

- 1 styreleder (1 kandidat stiller til valg: Lisbeth Wisur)
- 1 ordinært styremedlem (1 kandidat stiller til valg: Anne Mari Kåresdatter Vitsø)

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lisbeth Wisur

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Wisur

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Mari Kåresdatter Vitsø

Følgende stilte til valg:
Anne Mari Kåresdatter Vitsø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ragnar Nersten

Følgende stilte til valg:
Ragnar Nersten

Transaction 09222115557542202645 Signed KET, SR

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

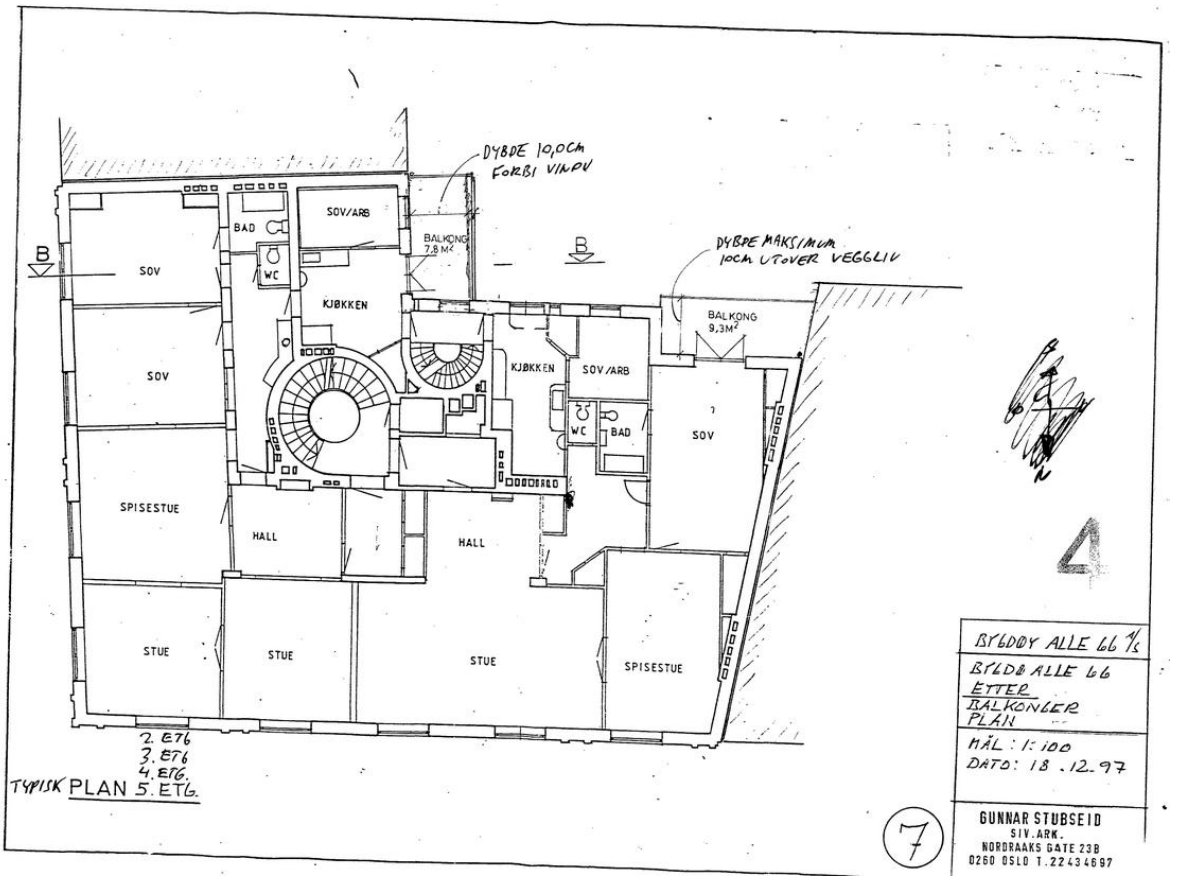
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

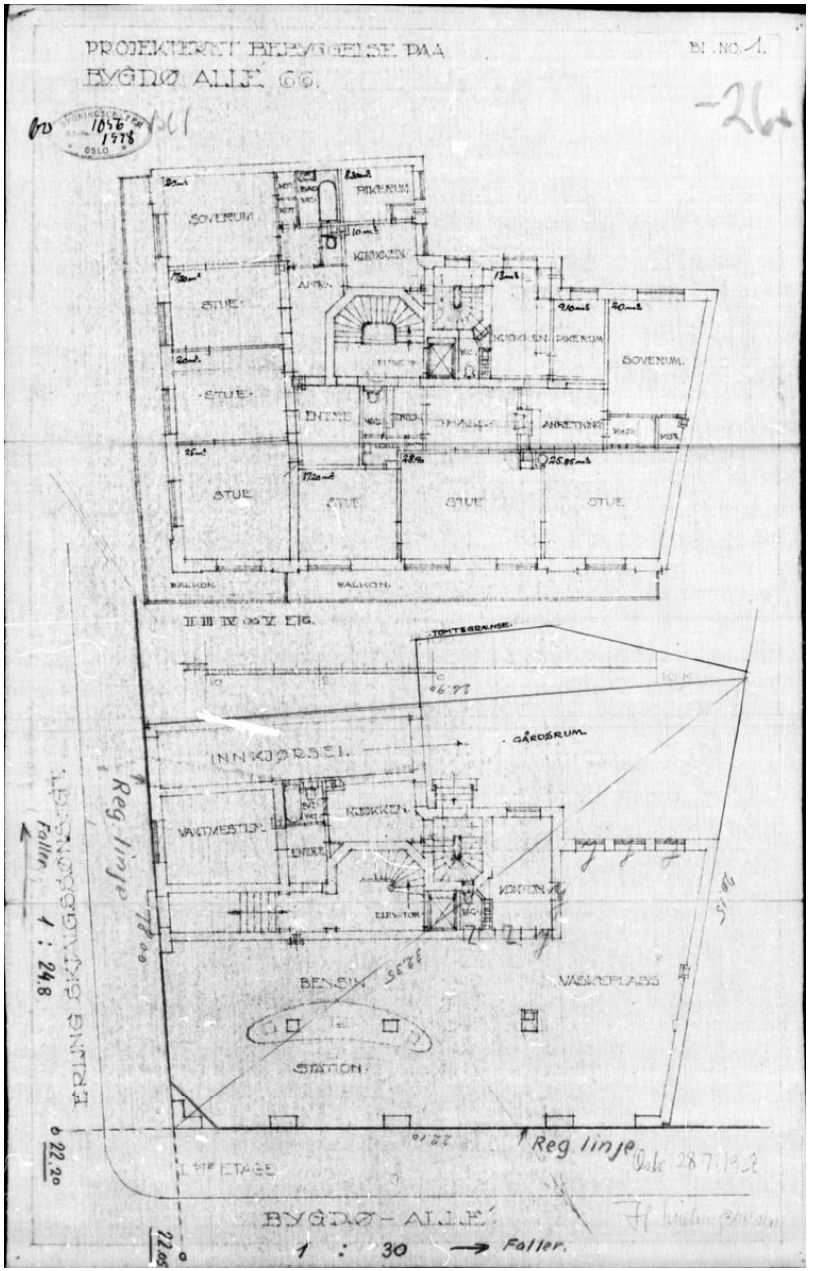
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf


DYBDE 10,0CM FORBI VINDU
DYBDE MAKSIMUM 10CM UTOVER VEGGLIV
B
B
SOV
SOV
SPISESTUE
STUE
BAD
WC
SOV/ARB
BALKONG 7,8 M²
KJØKKEN
HALL
STUE
HALL
STUE
KJØKKEN
SOV/ARB
WC
BAD
BALKONG 9,3M²
SOV
STUE
SPISESTUE
2. ETG
3. ETG
4. ETG.
TYPISK PLAN 5. ETG.
4
BYGDØY ALLE 66 1/5
BYGDØ ALLE 66
ETTER
BALKONGER
PLAN
MÅL: 1:100
DATO: 18.12.97
7
GUNNAR STUBSEID
SIV.ARK.
NORDRAAKS GATE 23B
0260 OSLO T. 22434697


PROJEKTERT BEBYGGELSE PAA
BYGDØ ALLE 66.
BI. NO. 1.
-26-
SOVERUM
PIKEROM
KJØKKEN
STUE
ENTRE
SOVEROM
BALKON
II III IV og V ETG.
TOMTEGRANSE
GÅRDSRUM
INNKJØRSEL
VAKTMESTER
KJØKKEN
BENSIN
VASKEPLASS
STATION
1ste ETAGE
BYGDØ-ALLE
1 : 30
Faller.
Reg. linje
ERLING SKJALGSSONSGT.
Faller
1 : 248

ANMELDELSE.

Skrivelse.
Tegning.

V.D.

BYGNINGSSJEFEN
A.I.Nr. 1209/46
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående peis

på matr.nr. 66 Bygdøy alle.

Innlevert 3. august 1946. Attestert 1. 10. 1946

Sendes Vestre d. til innstilling.

Oslo, den 5/8-46.

Einar Norling

66 Bygdøy alle

J. nr. 1209/46 Fr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse med forbehold om eventuell senere gjenmuring av peisapjell, hvis der senere skulle oppstå trekkulemper for de andre ildsteder.

Murmester Jan Berger anbefales godkjent som ansvarshavende for det anmeldte arbeide.

Oslo den 6. august 1946.

Godkjennes som innstillet.
Oslo, den 12. august 1946.
Karen Wildhagen

Meld. 13/8.46

Byggn. bl. 24. 5.41. 6000. Steens A/S. Oslo.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ORONA NORWAY AS
Storhamargata 44
2317 HAMAR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.11.2020
Espen Bø	202010237 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 66	Eiendom:	212/54
Tiltakshaver:	BYGDØ ALLE 66 AS	Søker:	ORONA NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bygdøy allé 66 - Løpenummer 1627

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av heis, mottatt 17.11.2020.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapport for avfall til orientering

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BYGDØ ALLE 66 AS, v/ Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Terje Stubben
Kristtornveien 1
3118 TØNSBERG

Dato: 18 JUNI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705539-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Bygdøy allè 66	Eiendom:	212/54
Tiltakshaver:	Bygdøy Alle 66 v/J.Stageboe	Adresse:	Bygdøy Alle 66, 0265 OSLO
Søker:	Stubseid,Gunnar	Adresse:	Nordraaksgate 23b, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 28.05.2001.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

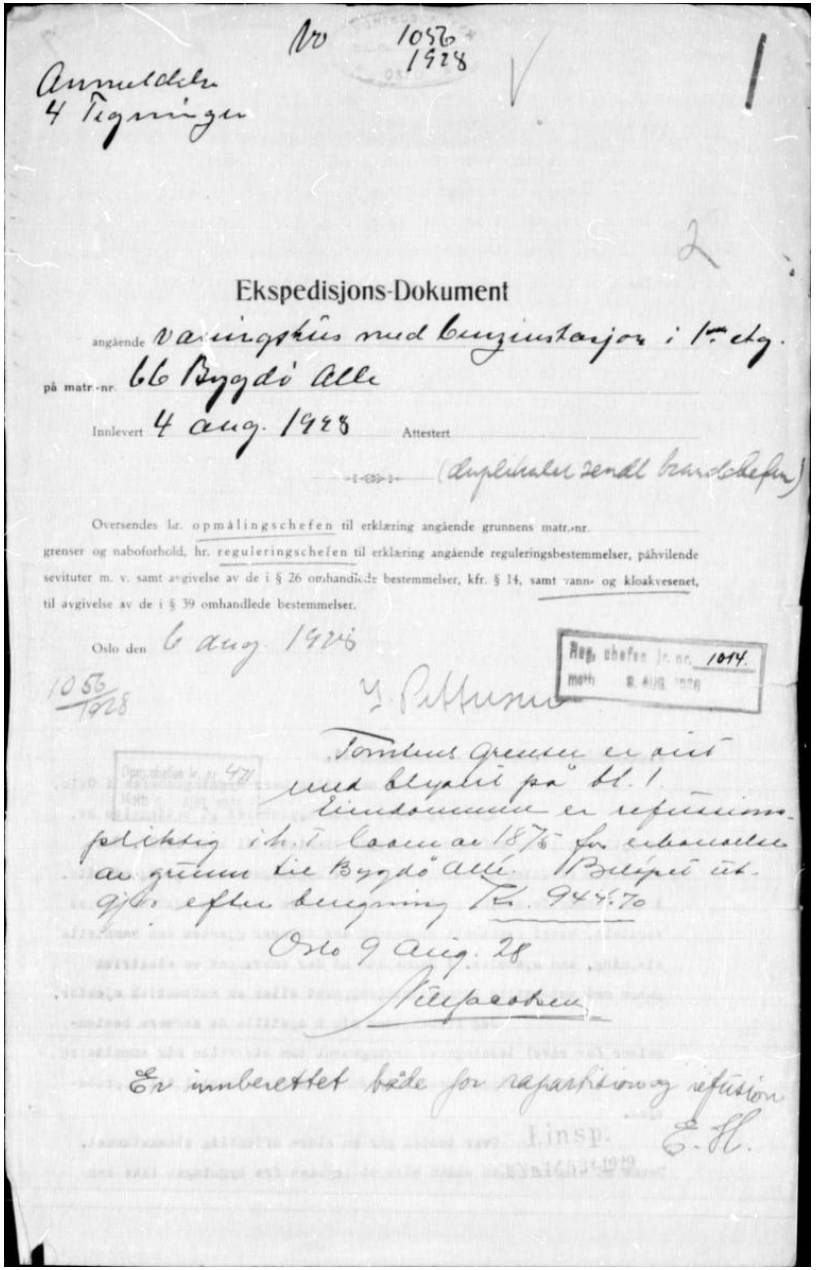
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Anmeldelse 4 Tegninger

Nr 1056/1928

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med benzinstasjon i 1. dg.

på matr.-nr. 66 Bygdø Alle

Innlevert 4 aug. 1928 Attestert

(duplikater sendt branndirektøren)

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6 aug. 1928

Reg. chefen Jr. nr. 1014.
mott 8. AUG. 1928

1056/1928

Tomtens grense er ut-
med blyant på bl. 1.
Eiendommen er regulerings-
pliktig ihht. lov av 1876 for enhver
av grens. til Bygdø Alle. Bebygd ut-
gjør efter bygning kr. 944.70

Oslo 9 aug. 28

Linspektøren

Er innberettet både for kapasitet og refusjon

E. H.

Linsp.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VVS & MILJØ AS
Kloppaveien 10
1472 FJELLHAMAR

Dato: 08.07.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201803682-10 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 66	Eiendom:	212/54
Tiltakshaver:	AS BYGDØ ALLE 66, v/ Borge Forvaltning AS	Adresse:	Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO
Søker:	VVS & MILJØ AS	Adresse:	Kloppaveien 10, 1472 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bygdøy allé 66

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vannrør, mottatt 30.04.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2019 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
AS BYGDØ ALLE 66, v/ Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO,
vgwergeland@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
BYGDØY ALLÉ 66

Dato: 16.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519276
8757309

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 54

Vi viser til bestilling av 20250916 for BYGDØY ALLÉ 66.

GNR. 212 BNR. 54

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.08.1898.

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

489 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

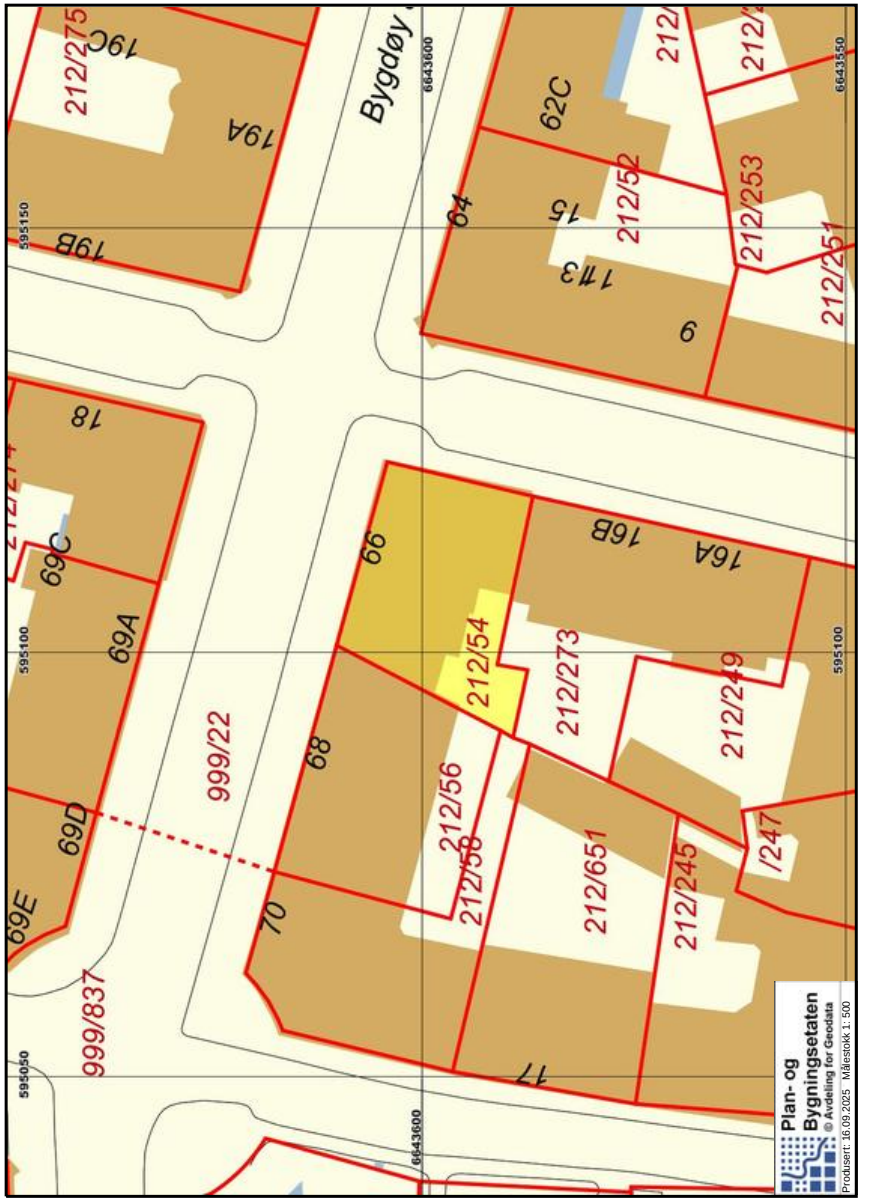
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194000560

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

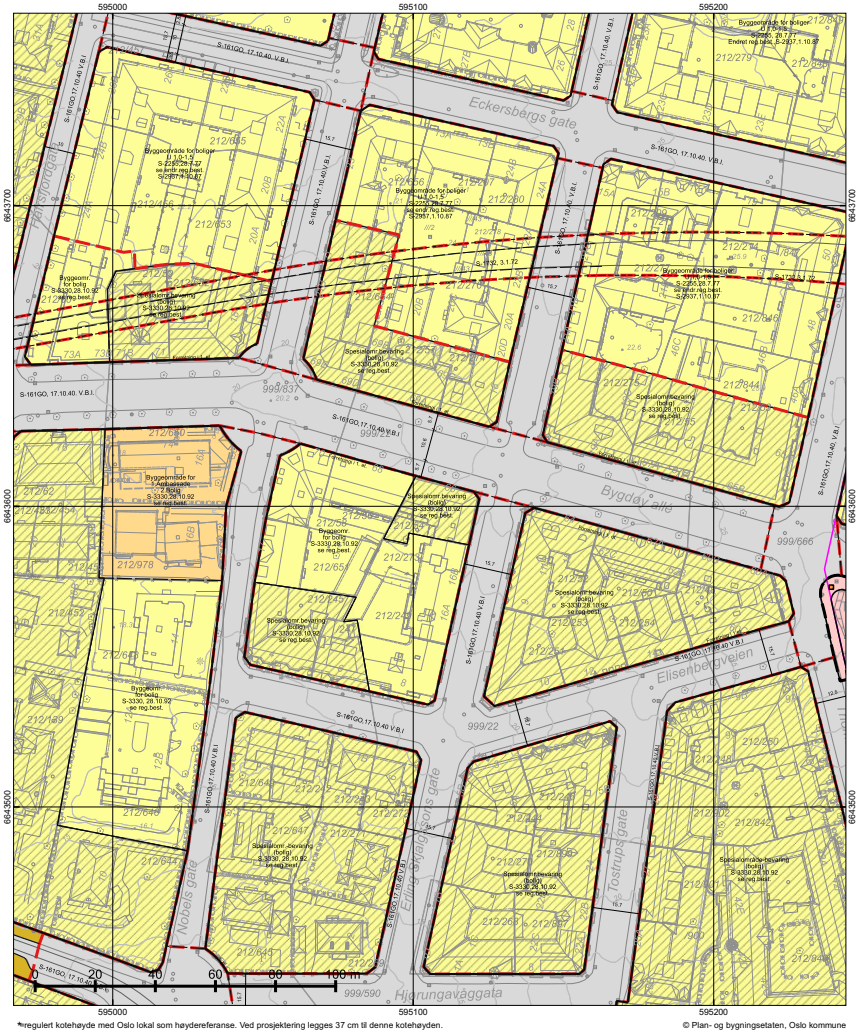
gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 16.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

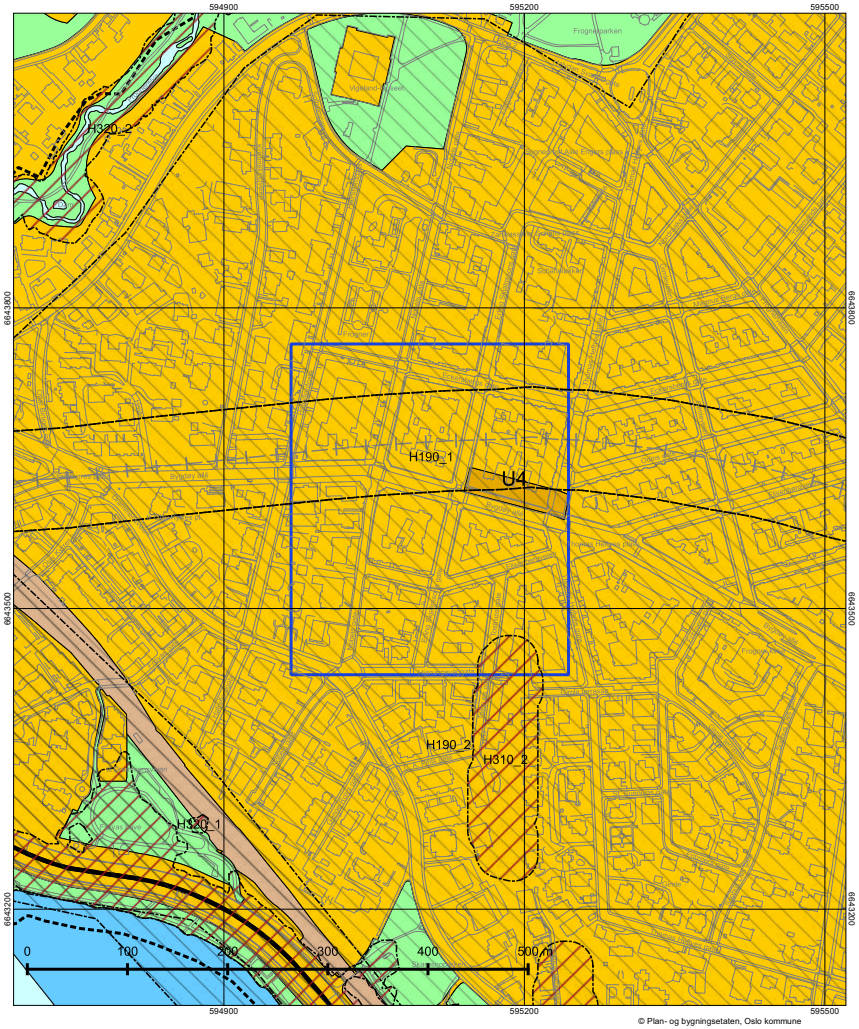
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147426/ 86519276
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 66
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/54

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147426/86519276
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Bygdøy allé 66

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Wang Toppidrett 18 klasser	18 min 1.5 km

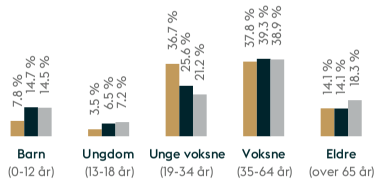
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	3 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	5 min 0.4 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	13 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

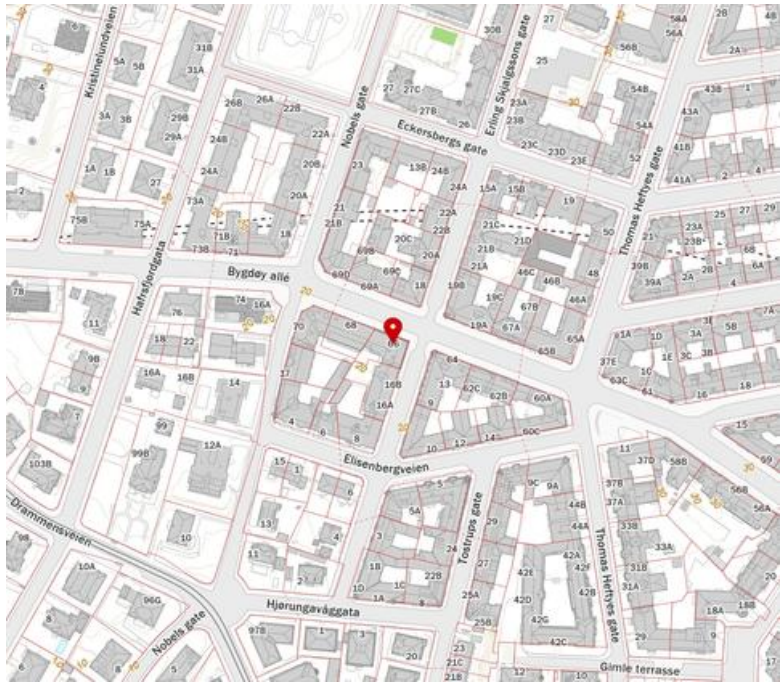
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0455/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 66 0265 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no