NORDVIK

Bygdøy allé 35

0 soverom | 23 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
77	Vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende & lys selveier i 7 etg m/heis. Privat, solrik & skjermet terrasse. Lave FK. Fyring/VV ink. Sentralt/populært

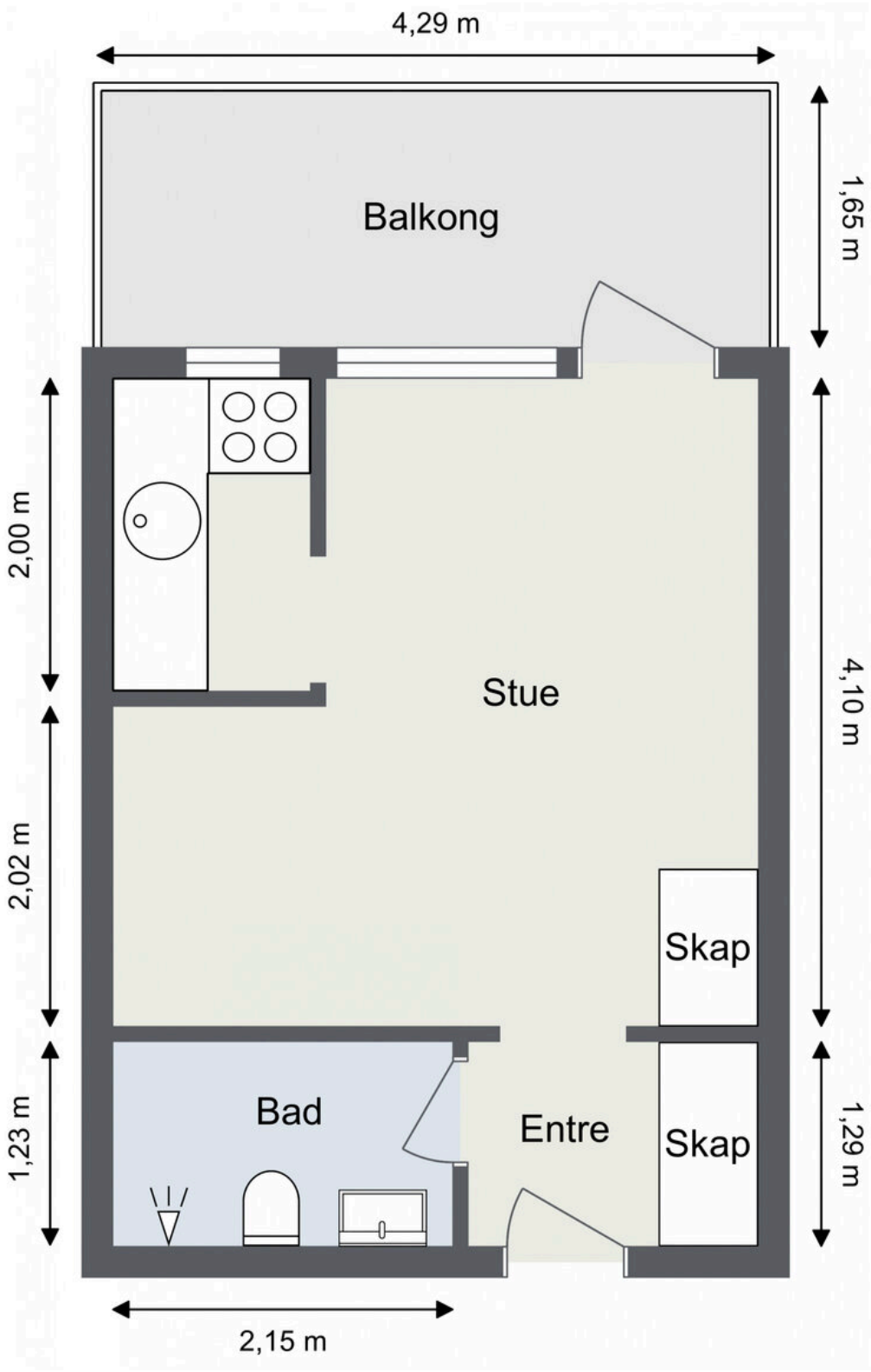
Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**106 090,-**
Totalpris	**4 306 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 069,-**
BRA-i	**23 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy allé 35!
En sjarmerende & arealeffektiv selveierleilighet i byggets 7 etasje med heisadkomst. Her bor du høyt og fritt med en arealeffektiv planløsning, store vindusflater og godt med naturlig lys. Leiligheten har en solrik, privat og skjermet terrasse, en perfekt forlengelse av stuen på sommerhalvåret. Boligen ligger høyt og luftig i 7. etasje, midt på attraktive Frogner med fint utsyn over nabolaget. Her bor du komfortabelt med kort vei til byliv, parker, kollektivtransport og alt byen har å by på.

Høydepunkter:
Heis
Perfekt førstegangskjøp/pendlerbolig
Stor solrik, privat terrasse
Separat kjøkken
Fyring/VV ink.
Lave felleskostnader (kr: 2069,- pr. mnd)
Ingen fellesgjeld
Felles takterrasse
Fellesvaskeri
Attraktiv beliggenhet på Frogner/Gimle

Tyder


4,29 m
Balkong
1,65 m
2,00 m
Stue
4,10 m
2,02 m
Skap
Bad
Entre
Skap
1,23 m
1,29 m
2,15 m


LIVE BEAUTIFUL






Crêpes
















AROUND
OUR
TABLE
Sara Forte
electrolux


PLUM & ASH




BLISS ERA
STUDIO
BLISS ERA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0272/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 35, 0262 OSLO
Gnr 212, bnr 31, snr 70 i Oslo kommune

Selger
Susie Langsem Bergstrand

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 319 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
7

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
Totalt BRA: 23 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod (skapbod)
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
7. etasje, 23 m² BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, Stue

Entré
Innbydende entré med originale gulvbord og plassbygget garderobeskap som gir fine oppbevaringsmuligheter. Entrédør med brann- og lydklassifisering samt dørcalling. Leiligheten har en praktisk planløsning med adkomst til alle rom fra entréen.

Stue
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på ca. 2,57 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har trestavs eikeparkett som ble lagt i 2011, samt radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Plassbygget sengehems utnytter arealet svært godt og gir en smart og funksjonell løsning. Ekstra stikkontakt ble etablert i 2025. Friskluftsventil ved radiator sørger for naturlig ventilasjon.

Kjøkken
Separat kjøkken med sjarmerende preg og malte originale gulvbord. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Veggene over benkeskapene er flislagt med malte fliser. Opplegg for komfyr, komfyrvakt montert i 2015 samt automatisk vannstopper installert i 2023. Stoppekran er plassert lett tilgjengelig i kjøkkeninnredningen.

Bad
Flislagt bad rehabilitert i regi av sameiet i 2011. Badet har flislagt gulv og vegger, samt pusset og malt himling med downlights oppgradert i 2025. Varmekabler i gulv. Ny termostat fra 2025 gir god komfort. Badet er innredet med dusj på gulv, servant med benkeskap og gulvstående toalett. Praktisk og tidløst baderom med gode materialvalg.

Terrasse
Solrik terrasse på ca. 7 m² med terrassebord lagt i 2011. Terrassen har god plass til utemøbler og fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Rekkverk i tre og levegg mot nabo gir en skjermet og privat atmosfære. Markise over balkongen bidrar til gode solforhold gjennom dagen. Fra leiligheten i 7. etasje er det luftig utsyn og gode lysforhold.

Ekstern bod
Leiligheten disponerer en praktisk skapbod i kjeller.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs eikeparkett. Malte gulvbord i kjøkkenet. Originale gulvbord i entreen.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde oppmålt til 2,57 meter i stuen.
Dører: Glatt innvendig dør til badet.
Fast inventar: Plassbygget sengehems i stuen. Plassbygget garderobeskap i entreen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med malte eldre fronter. Malte fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for komfyr. Komfyrvakt ble montert i 2015, samsvarserklæring er fremvist.

Våtrom:
Badet ble rehabilitert i regi av sameiet i 2011, og har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon samt flislagte vegger. Himlingen har pussede og malte overflater. Badet er utstyrt med dusj på gulv, servant og gulvstående klosett. Baderomsinnredningen består av benkeskap med tilhørende oppbevaringsplass.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med automatsikringer.
- Varmekabler i badet.
- Utenpåliggende vannrør i krumbelagt kobber i badet.
- Stoppekraner for badet i luke over himlingen.
- Stoppekraner for kjøkkenet i kjøkkeninnredningen.
- Oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken.
- Friskluftsventil i forbindelse med radiator i stuen.
- Radiatorer i stue. Ventil til radiator ble skiftet i 2020.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fast inventar bad - Våtrom
Det er noe slitasje på fronter.

Ventilasjon - Tekniske anlegg
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Vinduer - Bygningsdeler generelt
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Markisen har begynt å gå tregt i følge eier.

Kjøkkeninnredning
Innredningen er av eldre dato, og normal slitasje må påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
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 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2011: Badet ble rehabilitert i regi av sameiet
2011: Ny balkongdør, terrassebord på balkong og gulv i stuen
2023: Montert autmatisk vannstopper i kjøkkenet
2025: Ny termostat til varmekabler i badet, nye downlights i badet og ekstra stikkontakt i stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Badet ble renovert og bygget nytt i 2011 i regi av sameiet som samtidig fornyet soilrør og avløpsrør. Sameiet inngikk kontrakt med Oslo Bygg AS men senere overtok først PROBYGG og Framnæs Montasje. Ellers installert automatisk vannlekkasjestopper på kjøkken i 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PROBYGG Prosjektstyring Bygg og anlegg og Framnæs Montasje, alt i regi av sameiet.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet engasjerte firma som byttet treplatting på balkong i 2011-2012, også på balkong-rekkverk. Dette skjedde omtrent samtidig med at sameiet etter å ha fått rammetillatelse bygget to nye leiligheter på toppen i 8. etg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg tror at dette ble gjort samtidig som de skiftet platting på balkong. For detaljer henvises det til sameiets styre.

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: 2025- installert ny termostat til varmekabler på badet og skiftet til nye leddownlights på badet. Utført av firma Oslo Vest Elektro AS. 2023-Elektrisk oppgradering i forbindelse med installering av lekkasjesikring på kjøkkenet, utført av firma Boligelektrikeren AS. 2020- Byttet lampe over speil på badet, firma em elektro, (Elektriker Majorstua) sjekket samtidig komfyrvakt kjøkken. 2015-lagt ny komfyr kurs med komfyrvakt, firma em, Elektrikern majorstua.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019, ingen avvik.

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: I regi av sameiet i 2011, samme firma som nevnt under punkt renovering av bad 2011. Henviser her og til styret i sameiet for evt. nærmere opplysninger.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har bygget to leiligheter på toppen 8. etg.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette, henviser til styre i sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Henviser til styret i sameiet for nærmere opplysninger. Jeg vet at det tidligere var oljefyring i bygget men det ble påbudt å endre. Det er nå fjernvarme. Det er kun naturlig ventilasjon i bygget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Henviser til styret i sameiet for evt. nærmere opplysninger

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 7. etg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har vært leid ut, men jeg har ikke sett eller fått informasjon om slike skader.

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

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)
Ja
Beskriv: Det har vært noe feil med drenering og vannavløp på noen balkonger, dette er håndtert via styret i sameiet. jeg kjenner ikke til fellesområdene forøvrig, og henviser til styret for nærmere opplysninger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Som nevnt har det vært noe feil med drenering/vannavløp på noen balkonger, og dette er

håndtert av styret. I 2011 var det mulig vann/fukt på min balkong i forbindelse med arbeidet med de to nye leilighetene i toppetasjen. Sameiets styre ordnet da med ny treplatting og rekkverk på balkong, samt skiftet til ny balkong-dør og ny parkett i stuen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Men bygget er fra 1935 så det er mulig det er noen ujevnheter utvendig på mur.

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.
Ja
Beskriv: En leietager meldte om sølvkre på bad i 2012. Etter dette har jeg ikke sett eller fått informasjon om noen slags skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært en mindre lekkasje fra radiator høsten 2020. Leietager meldte da fra at det var kommet litt vann på parketten. Årsaken viste seg å være defekt radiator-ventil. Dette ble reparert av firma Vinderen Rør som byttet ventil. Noe misfarging på parkett til venstre under radiator.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Markisen er fra 2006 og bør nok byttes/repareres snart. Den fungerer, men er blitt tung å sveive. En av downlightsene på kjøkken er defekt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger verdi-og lånetakst fra takseringsfirmaet Hovland og Stærnes eiendom AS datert 25.10.11. Dette er kun en ordinær verditakst.

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? Det foreligger opplysninger om boligens areal o.s.v. fra dokumenter som jeg mottok da jeg kjøpte boligen i 2006, samt fra takstrapporten som nevnt fra firmaet Hovland og Stærnes Eiendom AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

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
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, men henviser til sameiets styre for sikkerhets skyld

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Selve bygningen står på gul liste hos Byantikvaren i Oslo, men utover det har jeg ikke kjennskap til slikt.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Jeg og min seksjon er ikke innblandet i noen konflikter. Men jeg vet at det foreligger uenighet mellom styret og en seksjonseier i sameiet. Henviser til styret i sameiet for nærmere opplysninger. Dette fremgår også i innkallingen til årsmøte i sameiet i 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret skal i nærmeste fremtid rørfornye bunnledning i sameiet. Sameiets styre jobber med enkelte prosjekter og det henvises derfor til sameiets styre og ellers referat fra årsmøte. Jeg er imidlertid ikke kjent med at noe av dette vil føre til betydelig økning i fellesutgifter. Sameiet har i mange år hatt lave felleskostnader.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det var tidligere oljefyring men jeg vet ikke om det er noen nedgravd oljetank på eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har vært leid ut og jeg har ikke selv bodd i leiligheten.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke.

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis.
- Felles varmt vann
- Felles varme tilknyttet radiatorer i leiligheten. .
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1980.
Markise over balkong, montert for 20 år siden.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.
Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Terrasse:
Terrasse i betongkonstruksjon. Terrassebord på dekke. Rekkverk i tre. Levegg i side mot nabobalkongen. Det er synlig membran på balkongen, festet til veggen med beslag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator i stue (fjernvarme).
- Elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 321 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 069,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 2 069,22,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, oppvarming (fjernvarme), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 886 951,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 547 803,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøy Alle 35, orgnr. 975804151

Om sameiet
Sameiet Bygdøy Allé 35 har som oppgave å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen. Eiendommen, gnr. 212, bnr. 31 i Oslo kommune er delt i 79 seksjoner og tinglyst for første gang 30. september 1983. Det er gjennomført reseksjonering i 2012 og i 2021. Seksjonene

1-6 er butikklokaler i 1. etasje mot Bygdøy Allé. Seksjonene 7-73 er boligseksjoner fra 1. til 8. etasje. Seksjon 75 og 76 er 2 leiligheter på taket bygget høsten 2011. Seksjon 74 var et kontorlokale i underetasjen som i løpet av 2020 ble gjort om til 4 boligseksjoner, og eiendommen består nå av 79 seksjoner.

Sameiet har egen hjemmeside www.ba35.no.

Bygdøy Allé 35 er oppført på Byankvarens «Gule liste» som medfører begrensninger på muligheter for fasadeendringer inklusive vinduer.

Alle Tall AS har har ansvaret for forretningsførselen til sameiet fram til utgangen av 2024. Styretvalgte å bytte til Agio forvaltning med virkning fra 1. januar 2025 med betydelig lavere honorar. Vi fortsetter vaktmestertjenesten gjennom Driftshjelp AS, mens Rene Rom AS har fortsatt utført renholdet av fellesarealene.

Fra vedlagte årsberetning:
Det ble utført løpende vedlikehold gjennom året. Vi har oppgradert gårdens infrastruktur for Internett. Nå har alle leiligheter/butikker fått installert fiber helt inn.

Styret er ikke fornøyd med gårdens inngangsparti. Vi har ikke landet på noen endelig løsning, men i mellomtiden malt vegger og laget nytt tak. Det er også satt i gang rehabilitering av postkassene.
Vi jobber også med søppelhåndteringen som er utfordrende pga. plassmangel. Vi er dessverre sett oss nødt til å låse døren inn til søppelrommet slik at det nå kun er tilgang gjennom lukene.

På oppfordring fra seksjonseiere har styret satt i gang en vurdering av gårdens vinduer. Forrige årsmøte ba styret vurdere ulike tiltak for utbedringer eller utskiftninger. Sameiets vedtekter pålegger den enkelte eier ansvar for vedlikeholdet, noe som også er fulgt opp i gårdens Ordensregler. Styremedlemmene Lars og Oddvar leder dette arbeidet og vil orientere om dette på årsmøtet.

Vi har fortsatt hatt problemer med heisdørene som har medført heisstans. Dette blir fortløpende reparert og istandsatt. Styret har innhentet tilbud om å skifte ut samtlige dørlåser (i samtlige etasjer). Tilbudet lød på kr 400 000, og styret valgte å heller ta reparasjonene etterhvert som de oppstår.

Felleskostnader
Styret er av den oppfatning at det ikke er nødvendig å øke innbetaling av felleskostnader i 2025 og legger dette til grunn for styrets utkast i budsjett 2025.

Helse, miljø og sikkerhet
Styret har HMS som eget punkt på sine styremøter. Det gjennomføres «Vernerunde» hver høst, og seksjonseiere skal også rapportere tilbake en internkontroll i egen seksjon. Styret har fokus på sikkerhet for beboerne og verdiøkning for seksjonseierne.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. 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.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 72 463,-
.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så frem dette ikke medfører til urimelig sjenanse for naboene. Se husordensreglene nr. 13 for nærmere informasjon.

Sameiets forsikring
IF forsikring
Polisenr. SP397880.8.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 700 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bygdøy allé 35 har en attraktiv beliggenhet på Frogner, et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor du sentralt og samtidig tilbaketrukket, omgitt av vakre bygårder, brede alléstrøk og et levende bymiljø. Fra boligen er det kort gangavstand til Solli plass, Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge og Skøyen med et bredt utvalg av servicetilbud, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Området byr på et rikt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, delikatessebutikker og hyggelige nabolagskaféer. Langs Bygdøy allé og Frognerveien finner du populære spisesteder og spesialforretninger, samtidig som både Vikaterrassen og Solli plass ligger i umiddelbar nærhet med et variert tilbud av shopping og serveringssteder. Vestkanttorget med sitt populære helgemarked ligger også kun en kort spasertur unna.

For rekreasjon og fritid har du kort vei til Frognerparken med flotte grøntområder, turveier og gode treningsmuligheter året rundt. I nærområdet finnes flere treningssentre, blant annet SATS Solli plass og EVO. Sommerstid er det kort vei til badeplasser og rekreasjonsområder på Bygdøy, samt gode sykkel- og gangforbindelser både mot sentrum og vestover.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i nærheten. Fra Nasjonalteateret stasjon, som ligger innen kort gangavstand, har du tilgang til T bane, tog og Flytoget, noe som gjør hverdagen enkel både for pendlere og reisende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.03.1936.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-4331, vedtatt 20.06.2007. Det er

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Frederik Stangs gate 37 - etterisolering av yttervegger og erstatning av balkonger
Saksnummer: 2025/05931 - Byggesak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/212/31/70:
16.11.1877 - Dokumentnr: 923541 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1934 - Dokumentnr: 910494 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1934 - Dokumentnr: 910495 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1934 - Dokumentnr: 910496 - Erklæring/avtale vedr. drenering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1934 - Dokumentnr: 910497 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1935 - Dokumentnr: 990621 - Erklæring/avtale vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510441 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 510441 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 270/29595
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 74 SEKSJONER

29.02.2012 - Dokumentnr: 171214 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 612/31264
Snr: 76
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 918/31264
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 270/31264

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 012,-
Utlegg foto ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 787,- 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. 3 500,-.

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 19. mai 2026

Megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 35

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km

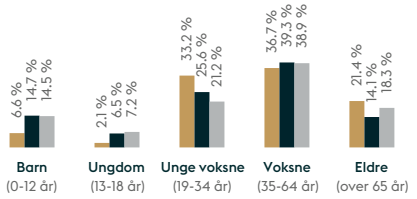
Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.3 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

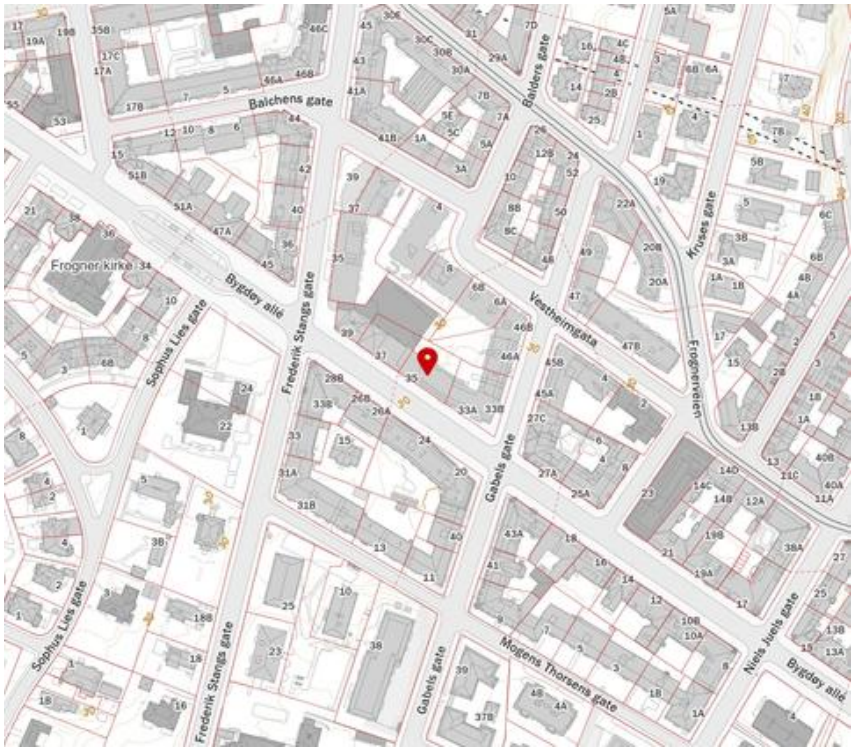
Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	14 min

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 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Bygdøy allé 35, 0262 Oslo

Befaringsdato: Tirsdag 5. mai 2026

Utskriftsdato: Fredag 8. mai 2026

Referanse: 13355-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Fast inventar bad Våtrom	Det er noe slitasje på fronter.	Side 10
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er sat...	Side 12
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Markisen har begynt å gå tregt i følge eier.	Side 13
Kjøkkeninnredning	Innredningen er av eldre dato, og normal slitasje må påregnes.	Side 13

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.

Årstall	Oppgradering
2011	Badet ble rehabilitert i regi av sameiet
2011	Ny balkongdør, terrassebord på balkong og gulv i stuen
2023	Montert autmatisk vannstopper i kjøkkenet
2025	Ny termostat til varmekabler i badet, nye downlights i badet og ekstra stikkontakt i stuen.

Konklusjon

1-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern skapbod i kjelleren.
Leiligheten ligger i 7. etasje med balkong.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Susie Bergstrand å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller					
7. etasje	23			7	
Sum	**23**	**0**	**0**	**7**	**0**
Sum BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Skapbod	
7. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Susie Bergstrand
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Susie Bergstrand

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 31 Snr: 70
Eier/Hjemmelshaver:	Susie Langsem Bergstrand
Eierbrøk:	270 / 31 264

Våtrom

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av sameiet i 2011.

Gulvkonstruksjon i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Himlingsoverflate bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Fast inventar bad TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap
Vurdering:	Det er noe slitasje på fronter.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med automatsikringer. Varmekabler i badet. Ny termostat til varmekabler i badet, nye downlights i badet og ekstra stikkontakt i stuen. Komfyrvakt ble montert i 2015, Samsvarserklæring er fremvist på disse arbeidene. Det har vært el. tilsyn, med sak avsluttet (ingen feil), datert 02.07.2019
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Nei

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse: Utenpåliggende vannrør i krumbelagt kobber i badet.
Stoppekraner for badet i luke over himlingen.
Stoppekraner for kjøkkenet i kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken.
Friskluftsventil i forbindelse med radiator i stuen.

Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Vannbåren varme

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Radiaotrer i stue
Ventil til radiator ble skiftet i 2020.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon. Terrassebord på dekke. Rekkverk i tre. Levegg i side mot nabobalkongen.
Det er synlig membran på balkongen, festet til veggen med beslag.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1980. Markise over balkong, montert for 20 år siden.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Markisen har begynt å gå tregt i følge eier.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdører

TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011. Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med malte eldre fronter. Malte fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for komfyr. Komfyrvakt ble montert i 2015, samsvarserklæring er fremvist.
Vurdering:	Innredningen er av eldre dato, og normal slitasje må påregnes.

Er det komfyrvakt:
- Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:
- Ja

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Trestavs eikeparkett. Malte gulvbord i kjøkkenet. Originale gulvbord i entreen.

Vurdering: Det er en liten vannskade på ett parkettbord under regulatoren i stuen.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.57 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- Stue

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse: Glatt innvendig dør til badet.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse: Plassbygget sengehems i stuen. Plassbygget garderobeskap i entreen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke.

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis.
- Felles varmt vann
- Felles varme tilknyttet radiatorer i leiligheten. .
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	07-05-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Eier	05-05-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Susie Langsem Bergstrand	9578-5999-4-2098031	2026-05-13 12:00:10

SIGNICAT

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
13. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0272/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 35, 0262 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Susie Langsem Bergstrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mai 2006

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9094730
Forsikret i: IF skadeforsikring

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: Badet ble renovert og bygget nytt i 2011 i regi av sameiet som samtidig fornyet soilrør og avløpsrør. Sameiet inngikk kontrakt med Oslo Bygg AS men senere overtok først PROBYGG og Framnæs Montasje. Ellers installert automatisk vannlekkasjestopper på kjøkken i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PROBYGG Prosjektstyring Bygg og anlegg og Framnæs Montasje, alt i regi av sameiet.

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

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet engasjerte firma som byttet treplatting på balkong i 2011-2012, også på balkong-rekkverk. Dette skjedde omtrent samtidig med at sameiet etter å ha fått rammetillatelse bygget to nye leiligheter på toppen i 8. etg.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg tror at dette ble gjort samtidig som de skiftet platting på balkong. For detaljer henvises det til sameiets styre.

---

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: 2025- installert ny termostat til varmekabler på badet og skiftet til nye led-downlights på badet. Utført av firma Oslo Vest Elektro AS. 2023-Elektrisk oppgradering i forbindelse med installering av lekkasje-sikring på kjøkkenet, utført av firma Boligelektrikeren AS. 2020- Byttet lampe over speil på badet, firma em elektro, (Elektriker Majorstua) sjekket samtidig komfyrvakt kjøkken. 2015-lagt ny komfyr kurs med komfyrvakt, firma em, Elektrikern majorstua.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019, ingen avvik.

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: I regi av sameiet i 2011, samme firma som nevnt under punkt renovering av bad 2011. Henviser her og til styret i sameiet for evt. nærmere opplysninger.

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har bygget to leiligheter på toppen 8. etg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette, henviser til styre i sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Henviser til styret i sameiet for nærmere opplysninger. Jeg vet at det tidligere var oljefyring i bygget men det ble påbudt å endre. Det er nå fjernvarme. Det er kun naturlig ventilasjon i bygget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Henviser til styret i sameiet for evt. nærmere opplysninger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 7. etg.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har vært leid ut, men jeg har ikke sett eller fått informasjon om slike skader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er naturlig ventilasjon.

---

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)

Ja

Beskriv: Det har vært noe feil med drenering og vannavløp på noen balkonger, dette er håndtert via styret i sameiet. jeg kjenner ikke til fellesområdene forøvrig, og henviser til styret for nærmere opplysninger.

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt har det vært noe feil med drenering/vannavløp på noen balkonger, og dette er håndtert av styret. I 2011 var det mulig vann/fukt på min balkong i forbindelse med arbeidet med de to nye leilighetene i toppetasjen. Sameiets styre ordnet da med ny treplatting og rekkverk på balkong, samt skiftet til ny balkong-dør og ny parkett i stuen.

---

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

Eventuell kommentar: Men bygget er fra 1935 så det er mulig det er noen ujevnheter utvendig på mur.

---

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.

Ja

Beskriv: En leietager meldte om sølvkre på bad i 2012. Etter dette har jeg ikke sett eller fått informasjon om noen slags skadedyr.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært en mindre lekkasje fra radiator høsten 2020. Leietager meldte da fra at det var kommet litt vann på parketten. Årsaken viste seg å være defekt radiator-ventil. Dette ble reparert av firma Vinderen Rør som byttet ventil. Noe misfarging på parkett til venstre under radiator.

---

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

Ja

Beskriv: Markisen er fra 2006 og bør nok byttes/repareres snart. Den fungerer, men er blitt tung å sveive. En av downlightsene på kjøkken er defekt. Gardin-oppheng stuevindu noe defekt.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger verdi-og lånetakst fra takseringsfirmaet Hovland og Stærnes eiendom AS datert 25.10.11. Dette er kun en ordinær verditakst.

---

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? Det foreligger opplysninger om boligens areal o.s.v. fra dokumenter som jeg mottok da jeg kjøpte boligen i 2006, samt fra takstrapporten som nevnt fra firmaet Hovland og Stærnes Eiendom AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, men henviser til sameiets styre for sikkerhets skyld

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selve bygningen står på gul liste hos Byantikvaren i Oslo, men utover det har jeg ikke kjennskap til slikt.

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg og min seksjon er ikke innblandet i noen konflikter. Men jeg vet at det foreligger uenighet mellom styret og en seksjonseier i sameiet. Henviser til styret i sameiet for nærmere opplysninger. Dette fremgår også i innkallingen til årsmøte i sameiet i 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret skal i nærmeste fremtid rørfornye bunnledning i sameiet. Sameiets styre jobber med enkelte prosjekter og det henvises derfor til sameiets styre og ellers referat fra årsmøte. Jeg er imidlertid ikke kjent med at noe av dette vil føre til betydelig økning i fellesutgifter. Sameiet har i mange år hatt lave felleskostnader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var tidligere oljefyring men jeg vet ikke om det er noen nedgravd oljetank på eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har vært leid ut og jeg har ikke selv bodd i leiligheten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0272/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Susie Langsem Bergstrand	**2026-05-13**

Identifikasjon

Susie Langsem Bergstrand

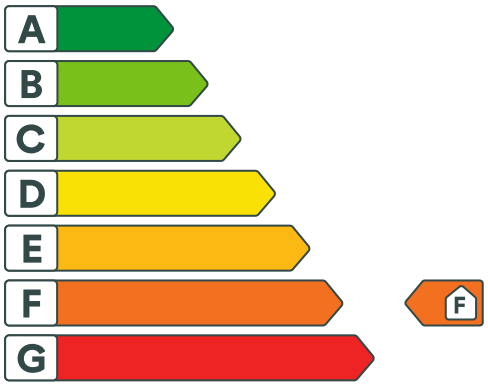
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Bygdøy allé 35, 0262 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291422**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495323**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **70**	Bruksenhetsnummer **H0709**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **23,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **325,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **325,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 789 kWh**



Bygdøy allé 35, 0262 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bygdøy allé 35, 0262 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

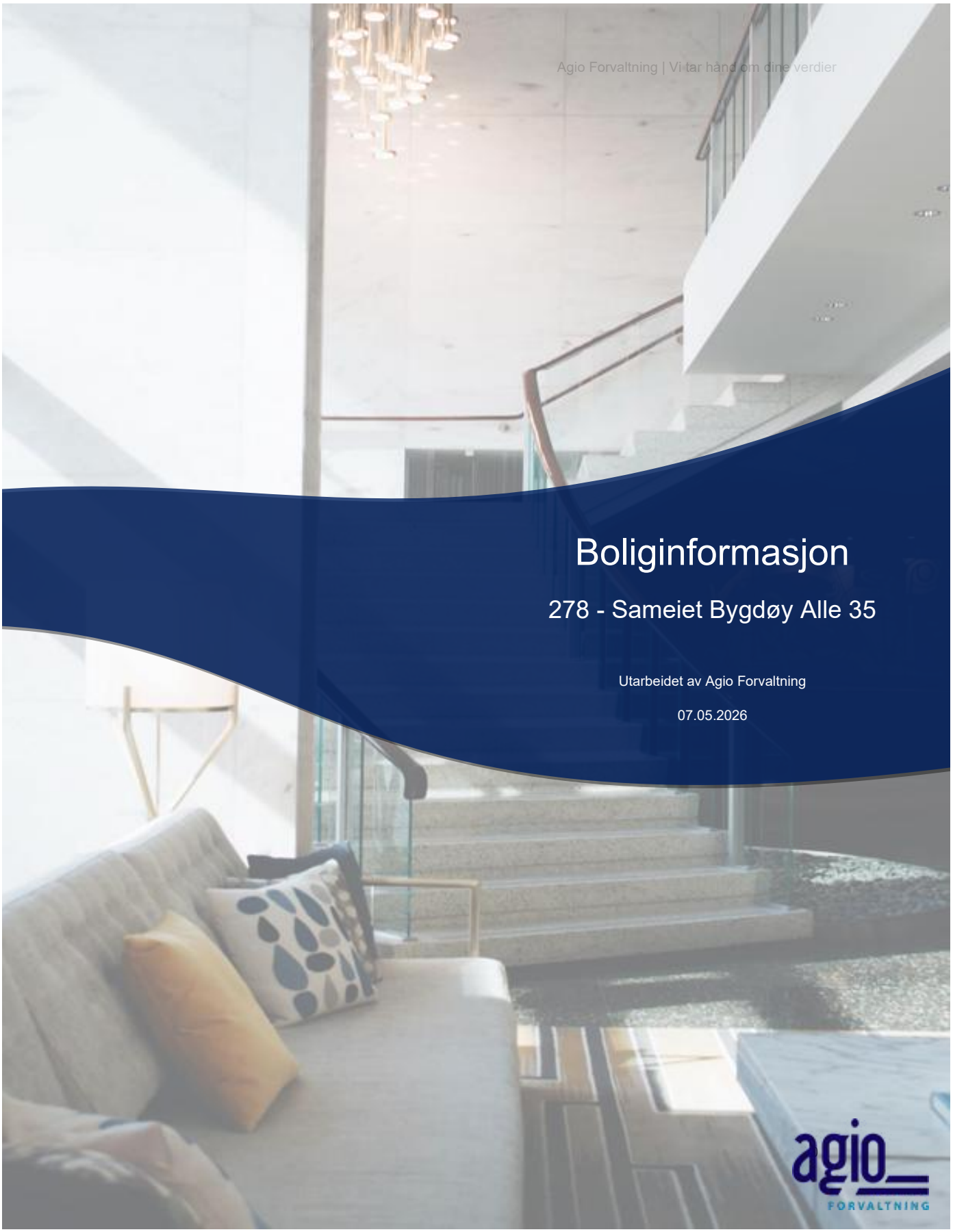
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Boliginformasjon

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

Utarbeidet av Agio Forvaltning

07.05.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	P33 Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	14-0272/26
Vår ref.:	BO-2026-278-070
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	07.05.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«14-0272/26»* på andel/seksjon nummer 70 i 278 - Sameiet Bygdøy Alle 35 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	278 - Sameiet Bygdøy Alle 35
Org.nr.:	975804151
Seksjons-/andelsnr.:	070
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	212/31/070
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Oddvar Skogseth
Styrets epost:	BA35@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP397880.8.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Bygdøy Allé 35, 0262 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Bergstrand, Susie L.
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Felleskostnader	2 069,22
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 069,22**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 07.05.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 8398.71.34049 - Handelsbanken
Geldende rente:	0,00 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,01
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.02.2026
Lånets saldo:	0,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 07.05.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	1 112
Andel formue pr. 31.12.2025:	3 642

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Bygdøy Alle 35

Tid: 18.06.2024 kl 18:00
Sted: Schafteløkken, Zahlkasserer Shafts Plass 2

Vedlegg 1	Årsberetning
Vedlegg 2	Regnskap for 2023 og revisjonsberetning
Vedlegg 4	Budsjett 2024

Til stede: Svein Gundersen, Javelosa Titania (snr 10), Oddvar Skogseth (snr 17), Lars Dugbø (snr 24), Tine Kraakenes (snr 41), Gro Fodstad (snr 46), Åse Nymo (snr 56), Tommy Sivertsen (snr 66), Susie Bergstrand (snr 70) og William Wong

Sak nr: Saksspesifikasjoner

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt gis til styrets formann på styret@ba35.no, eller annen person som møter på årsmøte.

Fullmakten bør klart angi hvem som er fullmektig, f.eks. styrets formann, og hvilken seksjon/leilighet han har rett til å representere. Videre bør fullmakten angi hvilket møte den er gyldig for, for eksempel kan fullmakten ha overskriften «Fullmakt til årsmøte i Sameiet Bygdøy Allé 35 den 18. Juni. 2024».

Det er særlig viktig å merke seg at fullmakten ikke skal angi hvordan fullmektigen skal stemme i bestemte saker, den skal være generelt utformet. Det er derfor viktig at du har en klar avtale eller forståelse med fullmektigen om hvordan fullmakten skal brukes. I motsatt fall kan du risikere at fullmektigen stemmer i strid med dine interesser.

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Tommy Sivertsen signerer protokollen sammen med møteleder William Wong

1.2 Styrets årsberetning
Styrets årsberetning gjennomgås

Årsberetning gjennomgått

1.3 Godkjennelse av regnskap 2023
Regnskapet 2023 gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

1.4 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 100 000,-.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styret

Styret har i 2023 bestått av:
Styreleder: Svein Gundersen
Styremedlem: Lars Dugbø
Styremedlem: Oddvar Skogseth
Varamedlem: Hege Høgseth

Styret velges for 1 år omgangen og alle verv er derfor på valg.

Styret valgt for 2024 består av:
Styreleder Svein Gundersen
Styremedlem: Lars Dugbø
Styremedlem: Oddvar Skogseth
Varamedlem: Tine Kraakenes

1.5 Vindusutskiftning

Forslag innsendt av snr. 58 Christoffer Nilsen:
Jeg ønsker å foreslå utskiftning av vinduene på fasaden. Hvis dette organiseres av sameiet, kan vi forhandle frem en fordelaktig avtale som vil resultere i:

1. Økt verdi ved salg av leilighetene.
2. Bedre miljøvennlighet.
3. Redusert varmetap, som vil føre til lavere oppvarmingskostnader.
4. Forberedelse for strengere krav til U-verdi ved å installere holdbare vinduer.
5. Bedre lydisolering mot Bygdøy Allé.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på vindusutskiftning på alle vinduer, samtidig som de ser på nedbetalingsløsning for alle sameierne. Dette legges fram på ekstraordinært årsmøte hvor sameierne kan stemme over utskiftning eller ei.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

Styrets kommentar og forslag:
Styret forstår at flere eiere av leiligheter med vinduer ut mot Bygdøy Allé mener vinduene nå er modne for utskiftning eller rehabilitering og at noe bør gjøres. Det er også et ønske om at disse arbeidene koordineres.

Tidligere ble det organisert en frivillig, felles utskiftning av vinduer i leilighetene med vinduer ut mot bakgården. Ikke alle eierne valgte å benytte anledningen den gangen til å skifte vinduene i sin seksjon. Her betalte kun eierne av de leilighetene som valgte å få sine vinduer skiftet ut. Senere har andre eiere selv bekostet utskiftning av vinduer i egen seksjon. Det er også eiere som har valgt rehabilitering av eksisterende vinduer fremfor å skifte ut alt.

Sameiets vedtekter §5.1 fastslår at hver og en sameier er ansvarlig for vedlikeholdet av sin seksjons vinduer og balkongdører, herunder også utskiftninger. Eier har altså en vedlikeholdsplikt. Dette innebærer at betaling av en utskiftning av vinduer i fasaden, ikke kan fordeles på alle sameiere/seksjoner. Det innebærer også at sameiet heller ikke kan pålegge eiere av leiligheter med vinduer på fasaden å bli med på en felles organisert utskiftning.

Videre er BA35 oppført på Byantikvarens «gul liste», noe som betyr at en eventuell vindusutskiftning er søknadspliktig. Det er usikkert om Byantikvaren vil tillate en vindusutskiftning, men kanskje heller anbefale restaurering og utskiftning av glass?

Internt i sameiet vil noen sameiere finne det urimelig om disse, etter å ha bekostet egen utskiftning/rehabilitering, skal tvinges til å dele på betalingen av andre sameiers utskiftning/rehabilitering.

Styret har innhentet en uttalelse fra jurist i Huseierforeningen om sameiets vedtekter her er i samsvar med eierseksjonsloven. Deres konklusjon er at, selv om loven legger opp til at utskiftning av vinduer er et fellesanliggende, dette kan fravikes i vedtektene, slik det er gjort i vårt sameie.

Med dette kan ikke Styret anbefale innsendt forslag fra Christoffer Nilsen som strider mot vedtektene. Styret ser dog behov for å kartlegge tilstanden på fasadens vinduer og fremmer et alternativt forslag til årsmøtet.

Styrets forslag: Styret organiserer en inspeksjon av gårdens fasadevinduer/balkongdører og noterer disses tilstand, samt eier ønsker om tiltak. Deretter utarbeides forsalg til alternative felles tiltak med formål om å effektivisere arbeidene.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

Vedtak: Styrers forslag ble enstemmig vedtatt. Opprinnelig forslag ble nedstemt.

1.6 Budsjett

Vedlagte budsjett gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Tommy Sivertsen
18c92325-cb4f-4821-9509-b75bfda02213 - 2024-06-20 14:20:55 UTC +03:00
BankID - ca42ece7-83d8-4e42-ba40-bbf9ccb123bb - NO

William Tsun Wong
7cd42cb4-70bd-4972-847b-8963a7e2c907 - 2024-06-20 14:54:33 UTC +03:00
BankID - 596c7fe3-da66-4b55-9719-84a26d153b8e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

Org.nr. 975804151

27.04.2026

0

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	**278 - Sameiet Bygdøy Alle 35**
Organisasjonsnummer:	975804151
Dato:	05.05.2026
Sted:	Fyrkjeller BA35
Tid:	18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2025**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Budsjett 2026**

Forslag til vedtak: Budsjett for 2026 godkjennes

5. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Oddvar Skogseth

Styreleder er på valg, og det skal velges/gjenvelges ny styreleder

6. **Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Tine Kraakenes
Lars Dugbø

Tine og Lars er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Martine Teien

Martine er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

7. Innkomne saker

a) Sak – Forslag vedtektsendring, tillegg pkt 4.5 – innmeldt av styret

Pkt 4.5 i dag:

«Årsmøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealer / fellesrom skal benyttes. Hver seksjon Plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.»

Tillegg:

«Sameiet disponerer både boder og skap i kjeller. Det er styret som tildeler boder og skap. Normalt vil små leiligheter (sameiebrøk < 370) bli tildelt skap, og større leiligheter tildeles bod.»

Forslag til vedtak: Ovennevnte forslag godkjennes.

b) Sak – Vurdering og oppgradering av Strømkapasitet – Innmeldt av Afrim Neziri

Dagens kapasitet på overbelastningsvern (25 A) fremstår som lite tilpasset dagens og fremtidens strømforbruk i boliger. Økt bruk av elektriske apparater, samt utviklingen mot mer elektrifisering, tilsier at behovet for høyere kapasitet vil øke for flere beboere.

Det er innhentet en faglig vurdering fra autorisert installatør (vedlagt), som konkluderer med at:

- Dagens løsning vurderes som underdimensjonert i forhold til faktisk bruk

- Anlegget teknisk sett har kapasitet til økning av overbelastningsvern
- En oppgradering vil kunne redusere risiko for overbelastning og utilsiktede utkoblinger
- Anlegget vurderes å være i stand til å håndtere økt belastning i henhold til gjeldende regelverk

Videre fremgår det at en slik oppgradering vil bidra til en mer stabil og forskriftsmessig drift av elanlegget.

Problemstillingen gjelder ikke kun én enkelt seksjon, men er relevant for sameiet som helhet, både med tanke på dagens behov og fremtidig utvikling.

Forslag til vedtak:

1. Gjennomføre en helhetlig vurdering av strømkapasiteten i sameiet basert på faglige vurderinger
2. Utrede muligheten for oppgradering av overbelastningsvern der dette er teknisk forsvarlig
3. Legge frem en plan for hvordan seksjonseiere kan få tilpasset strømkapasitet etter behov, innenfor gjeldende regelverk

Styrets innstilling: Styret skal kartlegge hvorvidt seksjonene opplever for liten strømkapasitet, og ut ifra behovet undersøke kostnadene ved økt kapasitet.

Dokumenter i saken vi bli sendt ut av styret.

c) Sak - Reseksjonering av bad i 5. etasje til seksjon 504 – Innsendt av Adrian Sollie Strand

I 5. etasje finnes et bad/toalettareal som i dag er definert som fellesareal, men som i praksis kun er fysisk tilknyttet og brukt av min leilighet (504). Arealet brukes ikke av andre seksjonseiere, og det er ingen planer om utleie eller annen bruk fra sameiets side per i dag utover potensielle fremtidige behov (lager/toalett for håndverkere/styre).

Jeg planlegger å bo i leiligheten i mange år fremover og ønsker å investere i oppgradering og integrering av arealet som en naturlig del av min bruksenhet. Dette vil:

- Gi sameiet en engangs økonomisk kompensasjon (foreslått pris under) som kan brukes til felles vedlikehold, fond eller andre formål.
- Fjerne et ubrukt areal fra sameiets forvaltningsbyrde.

- Ikke påvirke andre seksjonseieres bruksrettigheter eller sameiebrøker vesentlig, da arealet allerede er "isolert" til min seksjon.

Alt arbeid (rør, ventilasjon, evt. vegger/dører) vil utføres av kvalifiserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Jeg vil selv dekke alle kostnader knyttet til planlegging, utførelse, søknader til kommunen om reseksjonering (jf. eierseksjonsloven §§ 20–21), tinglysing og eventuelle endringer i sameiebrøk. Nødvendig dokumentasjon (tilsynserklæringer, godkjenninger mv.) vil fremlegges før gjennomføring.

Jeg er åpen for å justere forslaget basert på tilbakemelding, f.eks. høyere kompensasjon hvis sameiet ser større fremtidig nytteverdi.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet samtykker i at badet/toalettet i 5. etasje (nåværende fellesareal) skilles ut fra fellesarealet og innlemmes i seksjon 504 (leilighet 504) ved reseksjonering, mot at seksjonseier Adrian Sollie Strand (504) betaler en kompensasjon til sameiet på kr 100 000 (ett hundre tusen kroner).

Styret gis fullmakt til å:

- Inngå avtale om kjøp/kompensasjon med forslagsstilleren.
- Søke om reseksjonering hos kommunen og forestå nødvendige endringer i seksjoneringstegninger og sameiebrøk.
- Forestå tinglysing av endringene.

Alle kostnader knyttet til reseksjonering, tinglysing og arbeid dekkes av forslagsstilleren. Vedtaket forutsetter at arbeidet ikke medfører vesentlige ulemper for andre seksjonseiere og at alle nødvendige tillatelser innhentes.

d) Sak – Kvalitetssikring av varmeleveranse til 8. Etasje – Innmeldt av Hege Wiik

Innetemperaturen i min leilighet i 8. etasje måles i fyringssesongen til kun 15–maks 16 grader fra radiator. Dette er betydelig under anbefalt bokomfort (21–22 grader). Det er tidligere antydet fra driftshold at årsaken kan ligge i bygningsmessige forhold som yttervegger eller vinduer, men mine vinduer er relativt nye og forklarer ikke den manglende varmeeffekten fra selve radiatoren.

For å finne årsaken ble radiatoren kontrollert av autorisert rørlegger 23.11.23. Han luftet systemet og byttet ventil uten at det bedret situasjonen. Da utbedring lokalt i leiligheten ikke førte frem, ga rørleggeren følgende faglige anbefaling skriftlig på fakturaen:

«Luftet radiator og byttet ventil men synes ikke det blir varmt nok. Be vaktmester sjekke temperatur ut på anlegg i fyrrommet».

Saken fremmes for årsmøtet fordi dette berører fellesskapets interesser på flere områder:

1. **Vedlikeholdsplikt og økonomisk risiko:** Etter **eierseksjonsloven § 33** har sameiet vedlikeholdsplikt for felles rør og installasjoner. Vedvarende lav temperatur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen, noe som vil påføre fellesskapet langt større kostnader enn en teknisk kontroll av fyrrommet.

2. **Riktig kostnadsfordeling:** Oppvarming dekkes over fellesutgiftene. Det er en økonomisk skjevhet i sameiet når enkelte seksjoner betaler full pris for en tjeneste som ikke leveres, og i tillegg må bekoste privat elektrisk oppvarming for å oppnå forsvarlig innetemperatur.

3. **Verdisikring av eiendommen:** Et velfungerende sentralvarmeanlegg er avgjørende for markedsverdien på alle leilighetene i bygget. Ved å følge opp rørleggerens faglige råd sikres det at infrastrukturen fungerer som forutsatt i alle etasjer, noe som er i alle seksjonseieres interesse.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet pålegger styret å følge opp den faglige anbefalingen fra autorisert rørlegger ved å instruere Drift til å foreta en teknisk kontroll av trykk og turtemperatur fra fyrrommet. Styret skal sørge for en ***permanent og stabil innregulering*** *av anlegget som sikrer tilstrekkelig varme til 8. etasje i hele fyringssesongen. Nødvendige tiltak skal være gjennomført innen oppstart av fyringssesongen 2026.*

Skjema for fullmakt

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 278 - Sameiet Bygdøy Alle 35.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2025
- Budsjett 2026
- Sak B (Sendes ut i egen e-post)
- Fakturakopi fra rørlegger (23.11.23) med faglig anbefaling for feilsøking i fyrrom.

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLÈ 35

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 975 804 151

Utarbeidet av:

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	2 768 199	2 772 390
Sum driftsinntekter		**2 768 199**	**2 772 390**
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar	2	100 000	100 000
Personalkostnader	2	7 900	14 100
Vedlikehold	3	995 635	327 982
Renhold		86 595	74 281
Energi og brensel	4	413 827	411 283
Andre driftskostnader	5	66 894	52 959
Revisjonshonorar		10 500	19 500
Forretningsførerhonorar		71 612	164 850
Konsulenthonorar		-	7 812
Forsikring		341 161	333 232
Kommunale avgifter		540 671	533 137
Kontingenter		3 200	3 100
Sum driftskostnader		**2 637 995**	**2 042 236**
DRIFTSRESULTAT		**130 204**	**730 154**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Finansinntekter		7 812	905
Finanskostnader	6	65 553	61 863
Netto finansposter		**-57 741**	**-60 958**
ÅRSRESULTAT		**72 463**	**669 196**
OVERFØRINGER			
Til annen egenkapital		72 463	669 196
Sum overføringer		**72 463**	**669 196**

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		78 055	9 394
Andre kortsiktige fordringer	7	362 006	341 161
Sum fordringer		**440 061**	**350 555**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	281 255	802 589
Sum omløpsmidler		**721 315**	**1 153 144**
SUM EIENDELER		**721 315**	**1 153 144**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	499 409	426 945
Sum egenkapital		**499 409**	**426 945**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	43 146	540 369
Sum langsiktig gjeld		**43 146**	**540 369**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 198	69 875
Annen kortsiktig gjeld	12	123 563	115 955
Sum kortsiktig gjeld		**178 761**	**185 830**
Sum gjeld		**221 907**	**726 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**721 315**	**1 153 144**

BALANSE PR. 31.12.2025

TROMSØ, 31.12.2025

Oddvar Skogseth
Styreleder

Lars Rune Dugbø
Styremedlem

Tine Jin Kraakenes
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	2 760 386	2 760 828
Bodleie - bad	7 812	7 812
Andre inntekter	1	3 750
Sum	**2 768 199**	**2 772 390**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	7 900	14 100
Sum	**107 900**	**114 100**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	167 389	117 817
VVS	107 062	15 434
Heiskostnader	419 615	22 704
Driftsmaterialer	214	-
Leie vaktmester	295 075	126 903
Ventilasjonsanlegg	-	828
Vedlikehold uteareal	6 280	44 296
Sum	**995 635**	**327 982**

Note 4: Energi og brensel

Beskrivelse	2025	2024
Elektrisk energi	60 369	49 641
Fjernvarme	353 458	361 642
Sum	**413 827**	**411 283**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	4 175	-
Verktøy, utstyr m.m.	4 000	-
Vakthold- og alarmtjenester	20 910	-
Alarm Brann og redning	18 708	-
Snøbrøyting	1 052	4 961
Webside - drift	812	-
Øreavrunding	-82	-
Styre- og generalforsamling	265	7 750
Bankgebyrer	4 197	36 342
Andre kostnader	12 857	3 906
Sum	**66 894**	**52 959**

Note 6: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Annen rentekostnad	11	90
Renter lån 8398.71.34049 Handelsbanken	25 491	61 773
Purregebyr/renter leverandører	40 051	-
Sum	**65 553**	**61 863**

Note 7: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	361 631	-
Periodiserte kostnader	375	341 161
Sum	**362 006**	**341 161**

Note 8: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	215 287	-
Midlertidig driftskonto ved inntak	-	740 958
Plasseringskonto	65 968	-
Midlertidig plass ved inntak	-	61 631
Sum	**281 255**	**802 589**

Note 9: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	426 945
Tilført fra årsresultat	72 463
Egenkapital pr 31.12.2025	**499 409**

Note 10: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	967 314
Endring egenkapital	72 463
Avdrag på lån	-497 223
Disponible midler pr 31.12.2025	**542 555**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	721 315	1 153 144
Kortsiktig gjeld	-178 761	-185 830
Sum disponible midler	**542 555**	**967 314**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - Lån 8398.71.34049 - Handelsbanken

Type: Annuitetslån

Rentesats: 7.45%

Gjenstående løpetid: 1 år og 2 mnd

Beregnet innfridd: 2026

Opprinnelig lånebeløp: 7 000 000

Spesifikasjon 2240 - Lån 8398.71.34049 - Handelsbanken	2025
IB 01.01.2025	540 369
Avdrag	-497 223
UB 31.12.2025	43 146
Nedbetalt i regnskapsåret	**497 223**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
278-1-001	348
278-1-002	332
278-1-003	423
278-1-004	934
278-1-005	409
278-1-006	431
278-1-007	511
278-1-008	347
278-1-009	347
278-1-010	347
278-1-011	563
278-1-012	1 003
278-1-013	344
278-1-014	354
278-1-015	354
278-1-016	1 001
278-1-017	453
278-1-018	485
278-1-019	485
278-1-020	485
278-1-021	485
278-1-022	1 003
278-1-023	344
278-1-024	354
278-1-025	354
278-1-026	1 001
278-1-027	453
278-1-028	485
278-1-029	485
278-1-030	485
278-1-031	485
278-1-032	1 003
278-1-033	344
278-1-034	354
278-1-035	354

278-1-036	1 001
278-1-037	453
278-1-038	485
278-1-039	485
278-1-040	485
278-1-041	485
278-1-042	1 003
278-1-043	344
278-1-044	354
278-1-045	354
278-1-046	1 001
278-1-047	453
278-1-048	485
278-1-049	485
278-1-050	485
278-1-051	485
278-1-052	1 003
278-1-053	344
278-1-054	354
278-1-055	354
278-1-056	1 001
278-1-057	453
278-1-058	485
278-1-059	485
278-1-060	485
278-1-061	485
278-1-062	1 003
278-1-063	344
278-1-064	354
278-1-065	354
278-1-066	889
278-1-067	343
278-1-068	373
278-1-069	373
278-1-070	373
278-1-071	485
278-1-072	1 155
278-1-073	699
278-1-074	546

278-1-075	813
278-1-076	1 236
278-1-077	668
278-1-078	326
278-1-079	569
Sum fellesgjeld	**43 146**

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	1 855	1 855
Annen påløpt kostnad	7 608	-
Annen kortsiktig gjeld	114 100	114 100
Sum	**123 563**	**115 955**

Budsjett

2026

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35



Budsjett

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

	2026	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	2 870 802	
Andre inntekter	95 702	
Sum driftsinntekter	**2 966 504**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	171 150	
Driftskostnader	2 788 728	
Sum kostnader	**2 959 878**	
Driftsresultat	6 626	
Finansposter		
Finansinntekter	900	
Finanskostnader	910	
Sum finansposter	**-10**	
Resultat før lån er hensyntatt	**6 616**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	86 980	
Resultat etter avdrag på lån	**-80 364**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
1	1	1 857	1 931
2	1	1 769	1 839
3	1	2 255	2 345
4	1	4 981	5 181
5	1	2 181	2 268
6	1	2 299	2 391
7	1	2 727	2 836
8	2	1 850	1 924
9	1	1 850	1 923
10	1	2 999	3 119
11	6	5 350	5 564
12	6	1 835	1 908
13	12	1 886	1 962
14	5	5 335	5 549
15	5	2 417	2 514
16	21	2 587	2 690
17	1	4 738	4 928
18	1	1 828	1 901
19	3	1 990	2 069
20	1	6 161	6 407
21	1	3 729	3 878
22	1	2 911	3 027
23	1	4 333	4 506
24	1	6 588	6 851
25	1	3 559	3 702
26	1	1 739	1 809
27	1	3 036	3 157
Sum andel felleskostnader		**230 032**	**239 233**
Sum årlig		**2 760 386**	**2 870 802**
Endring av felleskostnader			**4 %**

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: **-80 364**

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3122	Bodleie bad	3	217	7 812		7 812
Sum						**7 812**

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	1	
3106	Avdrag lån	-	86 980
3107	Renter lån	-	910
	Sum		**87 890**

Kommentar til endringen

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Satt iht. nedbetalingsplan fra bank

Driftskostnader

		Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6310	Leie container/søppelkjøring	4 175	5 567	5 789	9 000	9 000	
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	438 188	584 251	607 621		607 621	
6340	Elektrisk energi	46 530	62 040	64 522	50 000	50 000	
6342	Fyringsolje	0	0	0		0	
6345	Fjernvarme	289 887	386 516	401 977	255 000	255 000	
6360	Renhold	68 190	90 920	94 557		94 557	
6520	Verktøy, utstyr m.m.	4 000	5 333	5 547		5 547	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	167 389	223 185	232 113	620 000	620 000	*Rørfornying*
6602	VVS	107 062	142 749	148 459	40 000	40 000	
6605	Heiskostnader	208 026	277 368	288 463		288 463	
6607	Driftsmaterialer	214	285	297		297	
6610	Leie vaktmester	256 896	342 528	356 229	300 000	300 000	
6615	Vakthold- og alarmtjenester	13 770	18 360	19 094		19 094	
6616	Alarm Brann og redning	18 708	24 944	25 942		25 942	
6700	Honorar revisjon	10 500	10 500	10 920		10 920	
6705	Honorar forretningsførsel	54 112	72 149	75 035		75 035	
6785	Vedlikehold uteareal	6 280	8 373	8 708		8 708	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 200	4 267	4 437		4 437	
7500	Forsikringspremie	255 871	341 161	354 808		354 808	
7710	Styre- og generalforsamling	265	353	367		367	
7715	Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750	Eiendoms- og festeavgift	0	0	0		0	
7770	Bankgebyrer	3 103	4 137	4 303		4 303	
7780	Velferd	0	0	0		0	
7790	Andre kostnader	10 550	14 067	14 629		14 629	
	Sum	**1 966 916**	**2 619 055**	**2 723 817**	**1 274 000**	**2 788 728**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Styrets endring	Endelig
	Styre- og lønnskostnader					
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	104 000	150 000	150 000
5190	Feriepenger	0	0	0		0
5945	Pensjon	0	0	0		0
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0
5410	Arbeidsgiveravgift	7 900	14 100	14 664		21 150
	Sum	**107 900**	**114 100**	**118 664**	**150 000**	**171 150**

Kommentar

Styret har tatt over arbeid som vaktmester håndterte, noe som har resultert i mer arbeid

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2025	Foreslått for 2026	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	*Dersom det er utbetalt, så gjelder det for hele året*
8050	Annen renteinntekt	4 396	5 861	900	
	Sum	**4 396**	**5 861**	**900**	

	Renter og avdrag på lån	for 2026	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	910	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	86 980	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**87 890**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	8398.71.34049
Restlån pr. 01.01.	86 980
Rentesats	7,20 %
Avdrag budsjettår	86 980
Rente budsjettår	910
Sum budsjettår	87 890

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver. Lå
nedbetalt pr 01.03.2026.

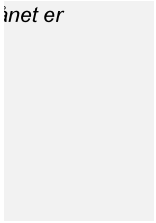
Fordeling av lån 8398.71.34049

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
1	0,008072783	702	1	59	59
2	0,007688365	669	1	56	56
3	0,009802665	853	1	71	72
4	0,021655561	1 884	2	157	159
5	0,009482317	825	1	69	69
6	0,009994874	869	1	72	73
7	0,011852896	1 031	1	86	87
8	0,008040748	699	1	58	59
9	0,008040748	699	1	58	59
10	0,008040748	699	1	58	59
11	0,013038186	1 134	1	95	95
12	0,023257304	2 023	2	169	170
13	0,007976679	694	1	58	58
14	0,008200923	713	1	59	60
15	0,008200923	713	1	59	60

16	0,023193234	2 017	2	168	170
17	0,010507432	914	1	76	77
18	0,011244234	978	1	82	82
19	0,011244234	978	1	82	82
20	0,011244234	978	1	82	82
21	0,011244234	978	1	82	82
22	0,023257304	2 023	2	169	170
23	0,007976679	694	1	58	58
24	0,008200923	713	1	59	60
25	0,008200923	713	1	59	60
26	0,023193234	2 017	2	168	170
27	0,010507432	914	1	76	77
28	0,011244234	978	1	82	82
29	0,011244234	978	1	82	82
30	0,011244234	978	1	82	82
31	0,011244234	978	1	82	82
32	0,023257304	2 023	2	169	170
33	0,007976679	694	1	58	58
34	0,008200923	713	1	59	60
35	0,008200923	713	1	59	60
36	0,023193234	2 017	2	168	170
37	0,010507432	914	1	76	77
38	0,011244234	978	1	82	82
39	0,011244234	978	1	82	82
40	0,011244234	978	1	82	82
41	0,011244234	978	1	82	82
42	0,023257304	2 023	2	169	170
43	0,007976679	694	1	58	58
44	0,008200923	713	1	59	60
45	0,008200923	713	1	59	60

46	0,023193234	2 017	2	168	170
47	0,010507432	914	1	76	77
48	0,011244234	978	1	82	82
49	0,011244234	978	1	82	82
50	0,011244234	978	1	82	82
51	0,011244234	978	1	82	82
52	0,023257304	2 023	2	169	170
53	0,007976679	694	1	58	58
54	0,008200923	713	1	59	60
55	0,008200923	713	1	59	60
56	0,023193234	2 017	2	168	170
57	0,010507432	914	1	76	77
58	0,011244234	978	1	82	82
59	0,011244234	978	1	82	82
60	0,011244234	978	1	82	82
61	0,011244234	978	1	82	82
62	0,023257304	2 023	2	169	170
63	0,007976679	694	1	58	58
64	0,008200923	713	1	59	60
65	0,008200923	713	1	59	60
66	0,020598411	1 792	2	149	151
67	0,007944644	691	1	58	58
68	0,008649411	752	1	63	63
69	0,008649411	752	1	63	63
70	0,008649411	752	1	63	63
71	0,011244234	978	1	82	82
72	0,026781138	2 329	2	194	196
73	0,016209636	1 410	1	117	119
74	0,012653767	1 101	1	92	93
75	0,018836494	1 638	1	137	138

	76	0,028639159	2 491	2	208	210
	77	0,015472834	1 346	1	112	113
	78	0,007560226	658	1	55	55
	79	0,01319836	1 148	1	96	97
Sum	**79**	**1**	**86 980**	**57**	**5 417**	**5 473**


anet er

Oslo Rør AS
Vogtsgt. 68
0477 OSLO

Telefon +4790113036
E-post osloror@online.no
Web www.osloror.no
Foretaksreg. NO 986 512 616 MVA

HEGE WIIK
FREDERIK STANGSGT. 35
0264 OSLO

Leveringsadresse
BYGDØY ALLE 35

Faktura

Faktura nr. 16474
Kundenr 10127
Fakturadato 28.11.23
Forfall 08.12.23
Ordre nr. 15305
Levert dato 28.11.23
Deres ref. 92248688

TILKALT PGA LEKKASJE.

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MINSTEPRIS PR. SERVICEOPPDRAG I OSLO: BYTTET LUFTEVENTIL PÅ RADIATOR. LUFTET RADIATOR MEN SYNES IKKE DEN BLIR VARM NOK. BE VAKTMESTER SJEKKE TEMP UT PÅ ANLEGG I FYR ROM.	1,0	Stk	1 756,00	1 756,00
LUFTESKRUE 1/2" F/RADIATOR 0256315 WATTS	1,0	STK	80,88	80,88
PARKERING		RS	33,95	33,95
Totalt eks. mva				1 871,00
Administrasjonsgebyr				40,00
Øreavrunding				0,20
Merverdiavgift 25.0%				477,80
Totalt ink. mva				**2 389,00**

Betalingsinformasjon

	Faktura nr. **16474**	Kontonr	**4410 12 54671**
Kundenr **10127**	Fakturadato **28.11.23**	KID nr	**0000164749**
HEGE WIIK	Forfall **08.12.23**	Å betale	**2389,00**

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35
STYRETS ÅRSBERETNING for året 2024 avholdt 27. mai 2025

SAMEIET
Sameiet Bygdøy Allé 35 har som oppgave å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen Bygdøy Allé 35 i Oslo i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet som er sameiets øverste myndighet. Eiendommen, gnr. 212, bnr. 31 i Oslo kommune er delt i 79 seksjoner og tinglyst første gang 30. september 1983. Det er gjennomført reseksjonering i 2012 og i 2021. Seksjonene 1 - 6 er butikklokaler i 1. etasje mot Bygdøy Allé. Seksjonene 7 - 73 er boligseksjoner fra 1. til 8. etasje. Seksjon 75 og 76 er 2 leiligheter på taket bygget høsten 2011. Seksjon 74 var et kontorlokale i underetasjen som i løpet av 2020 ble gjort om til 4 boligseksjoner, og eiendommen består nå av 79 seksjoner. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjons-nummer 975 804 151.

Sameiets hjemmeside **www.ba35.no** er under avvikling. I stedet er etablert en eier-/beboerportal. Link til portalen finner du på www.agioforvaltning.no E-posten til alle seksjonseiere er registrert i portalen, men du må selv registrere deg som bruker.

Bygdøy Allé 35 er oppført på Byantikvarens «Gule liste» som medfører begrensninger på muligheter for fasadeendringer inklusive vinduer.

Styret anser at driften av eiendommen ikke påvirker negativt det ytre miljøet.

STYRET
På årsmøtet 02.03.2023 ble følgende styre valgt:

• Svein Gundersen	- Styrets leder	1 år – gjenvalg
• Lars Dugbø	- Styremedlem	1 år - gjenvalg
• Oddvar Skogseth	- Styremedlem	1 år – gjenvalg
• Tine Kraakenes	- Varamedlem	1 år – ny

I tillegg til styremøter er enkelte saker avgjort over telefon / ved e-poster mellom styremedlemmene og forretningsfører, jfr. eierseksjonsloven § 62, 2. ledd.

Styret har mottatt kr.100.000,- i godtgjørelse for sitt arbeid i forrige styreperiode (året 2022).

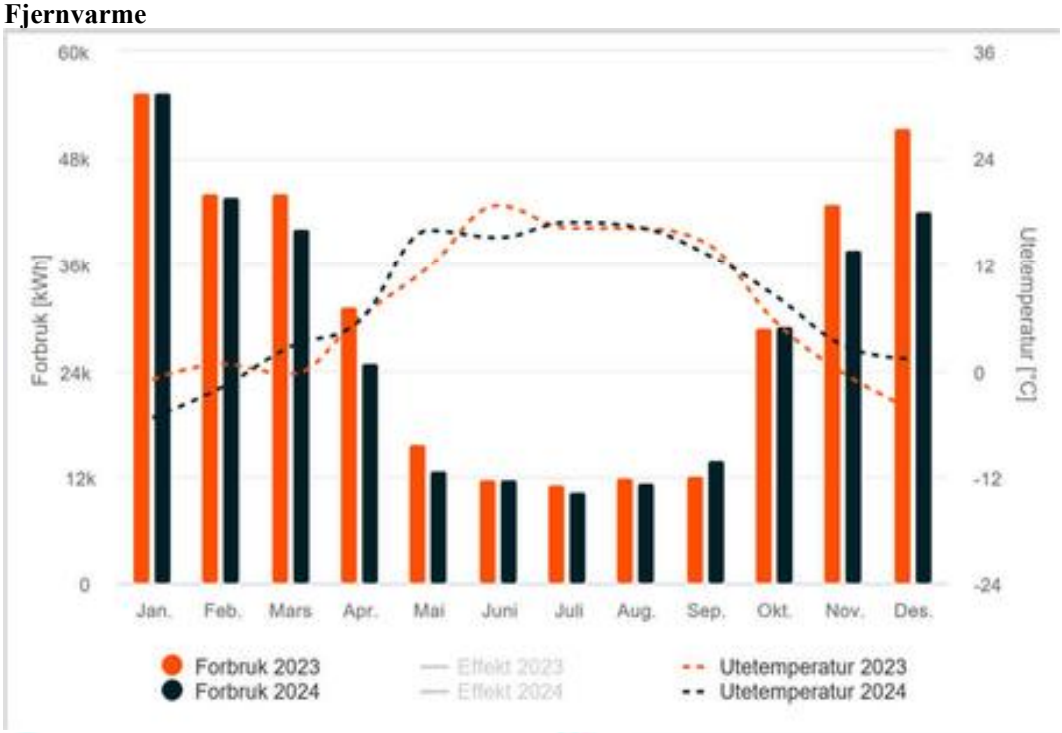
FORRETNINGSFØRSEL, VAKTMESTERTJENESTE OG RENHOLD
Alle Tall AS har hatt ansvaret for forretningsførselen til sameiet fram til utgangen av 2024. Styret valgte å bytte til Agio forvaltning med virkning fra 1. januar 2025 med betydelig lavere honorar. Vi fortsetter vaktmestertjenesten gjennom Driftshjelp AS, mens Rene Rom AS har fortsatt utført renholdet av fellesarealene.

REGNSKAP OG ØKONOMI
Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter tilfredsstillende informasjon om sameiets drift og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Resultatregnskapet viser et overskudd i 2024, stort kr. 677.247,-, mot budsjettert overskudd kr. 694.293,-. Overskuddet for 2024 er ført mot egenkapitalen, og sameiets egenkapital var pr. 31.12.2024 kr. 434.999,-

Årsresultatet var ned kr 38.024, fra året før (2023)

Fjernvarme


60k
48k
36k
24k
12k
0
Forbruk [kWh]
36
24
12
0
-12
-24
Utetemperatur [°C]
Jan.
Feb.
Mars
Apr.
Mai
Juni
Juli
Aug.
Sep.
Okt.
Nov.
Des.
Forbruk 2023
Forbruk 2024
Effekt 2023
Effekt 2024
Utetemperatur 2023
Utetemperatur 2024


Totalt forbruk 2023
361 842 kWh
Totalt forbruk 2024
334 605 kWh


Prisutvikling
Siden januar 2024
150
100
50
0
øre/kWh
jan. 2024
feb. 2024
mars 2024
apr. 2024
mai 2024
juni 2024
juli 2024
aug. 2024
sep. 2024
okt. 2024
nov. 2024
des. 2024
jan. 2025
feb. 2025
mars 2025
Alle priser er ekskl. mva.
Kompensasjon
Rabatt
Din pris

For forbruk av radiatorvarme og varmt forbruksvann betalte vi i 2024 kr 361.642,- mot kr 475.614,- året før. En nedgang på kr 113.972 (ned kr 95.925 året før). Forbruket av fjernvarme falt med 27.237 kWh (ned 14.640 kWh året før), noe som skyldes bedre styring av anlegget til tross for at vi hadde noe kaldere vær gjennom året.

Store, nødvendige investeringer for bedre rensing av kloakk og for å sikre Oslo rent drikkevann ga fortsatt økt gebyr for vann og avløp i 2024. Vi ser at kommunale avgifter nå er betydelig større enn våre fyringskostnader. Avgiftsøkningen i 2024 var på kr 75.060 eller ca. 16,39 %, og vi forventer tilsvarende økning i 2025

En annen stor utgiftspost er forsikring. Her var økningen kr 70.958,- eller en økning på 29,29%

Årets resultat ble kr 715.271. Vi må ha et overskudd for å kunne betale avdragene på vårt lån, men etter betalt avdrag satt vi igjen med ca. kr 250.000,-. Overskuddet ble omtrent som budsjettert.

Vi nedbetaler, som nevnt, på lånet som ble tatt opp ifm. rørrehabiliteringen i 2011. Det var opprinnelig på kr 7 mill. Saldo 31.12.2024 var kr 540.369,- (mot kr 1 001 128 året tidligere) Vi nærmer oss nedbetalt lån, ett stort avdrag til i 2025 og et siste lite avdrag i 2026.

VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Det ble utført løpende vedlikehold gjennom året. Vi har oppgradert gårdens infrastruktur for Internett. Nå har alle leiligheter/butikker fått installert fiber helt inn.

Styret er ikke fornøyd med gårdens inngangsparti. Vi har ikke landet på noen endelig løsning, men i mellomtiden malt vegger og laget nytt tak. Det er også satt i gang rehabilitering av postkassene.

Vi jobber også med søppelhåndteringen som er utfordrende pga. plassmangel. Vi er dessverre sett oss nødt til å låse døren inn til søppelrommet slik at det nå kun er tilgang gjennom lukene.

På oppfordring fra seksjonseiere har styret satt i gang en vurdering av gårdens vinduer. Forrige årsmøte ba styret vurdere ulike tiltak for utbedringer eller utskiftninger. Sameiets vedtekter pålegger den enkelte eier ansvar for vedlikeholdet, noe som også er fulgt opp i gårdens Ordensregler. Styremedlemmene Lars og Oddvar leder dette arbeidet og vil orientere om dette på årsmøtet.

Vi har fortsatt hatt problemer med heisdørene som har medført heisstans. Dette blir fortløpende reparert og istandsatt. Styret har innhentet tilbud om å skifte ut samtlige dørlåser (i samtlige etasjer). Tilbudet lød på kr 400 000, og styret valgte å heller ta reparasjonene etterhvert som de oppstår.

Felleskostnader

Styret er av den oppfatning at det ikke er nødvendig å øke innbetaling av felleskostnader i 2025 og legger dette til grunn for styrets utkast til budsjett 2025.

HELSE MILJØ OG SIKKERHET

Styret har HMS som eget punkt på sine styremøter. Det gjennomføres «Vernerunde» hver høst, og seksjonseiere skal også rapportere tilbake en internkontroll i egen seksjon.

Styret har fokus på sikkerhet for beboerne og verdiøkning for seksjonseierne.

Oslo 12. mai 2025

---	---	---
Svein Gundersen	Lars Dugbø	Oddvar Skogseth



Årsregnskap for 2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 760 828	2 760 786	2 760 720	0
Bodleie		7 812	8 246	10 000	0
Annen inntekt		3 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 772 390**	**2 769 032**	**2 770 720**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-100 000	-100 000	-100 000	0
Arbeidsgiveravgift	2	-14 100	-14 100	-14 100	0
Strøm/lys/varme fellesarealer		-48 541	-48 623	-50 000	0
Strøm elektrokjele		-1 101	-2 558	-2 500	0
Fjernvarme		-361 642	-475 614	-500 000	0
Kommunale avgifter		-533 137	-458 077	-532 027	0
Løpende vedlikehold, rep	3	-159 358	-55 670	-100 000	0
Rep vedlikehold heiser	4	-22 704	-40 740	-50 000	0
Rep vedlikehold vaskeri		-8 467	0	-20 000	0
Vaktmestertjenester		-126 903	-120 780	-130 000	0
Renhold		-71 914	-68 670	-7 300	0
Ekstraord vedlikehold, rep		-15 512	-121 846	0	0
Revisjonshonorar	5	-19 500	-25 500	-25 000	0
Honorar forretningsfører		-164 850	-152 285	-162 000	0
Tilleggshonorar forr.førsel	6	-7 813	-7 188	-6 000	0
Årsmøte - styremøter		-7 750	0	0	0
Kontingenter og medlemskap		-3 100	0	0	0
Forsikringspremie	7	-313 232	-242 274	-266 000	0
Egenandel forsikring	7	-20 000	0	-20 000	0
Bank- og systemkostnad		-36 738	-38 805	-40 000	0
Øreavrunding		0	-1	0	0
Andre kostnader		0	-3 000	-5 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 036 362**	**-1 975 731**	**-2 029 927**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**736 028**	**793 301**	**740 793**	**0**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		2 177	1 453	1 500	0
Renteinntekter kunder		905	3 032	3 000	0
Annen rentekostnad		-90	-821	-1 000	0
Lån 8398.71.34049	8	-61 773	-81 693	-50 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-58 781**	**-78 030**	**-46 500**	**0**
ÅRSRESULTAT		**677 247**	**715 271**	**694 293**	**0**

Overføringer:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Til opptjent egenkapital		**677 247**	**715 271**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		37 513	30 907
Periodisering	9	341 161	258 644
DNB 1609.04.65310 - drift		740 562	1 021 501
DNB 1607.34.71544 - spare		63 807	61 631
SUM OMLØPSMIDLER		**1 183 044**	**1 372 683**
SUM EIENDELER		**1 183 044**	**1 372 683**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		434 999	728 363
Udekket tap		0	-970 611
SUM EGENKAPITAL		**434 999**	**-242 248**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån 8398.71.34049 Handelsbanken	8	540 369	1 001 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		**540 369**	**1 001 128**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		65 457	427 689
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 119	61 513
Avsetning kortsiktig gjeld		114 100	124 600
SUM KORTSIKITG GJELD		**207 676**	**613 803**
SUM GJELD		**748 045**	**1 614 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 183 044**	**1 372 683**

OSLO, 20.03.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Bygdøy Alle 35

Svein Gunder Gundersen	Lars Rune Dugbø	Oddvar Skogseth
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	100 000
Arbeidsgiveravgift	kr	14 100
Sum	**kr**	**114 100**

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

3 Vedlikehold og reparasjon

Ledlamper, lyspærer og lyskilder	kr	12 228
Avtrekksvifte	kr	3 889
Driftshjelp - bytte ledlampe i bodkjeller, håndtering av overfylt søppelromet	kr	7 247
Driftshjelp - spesialpære til gamle lamper, sofa fra kjeller kjørt vekk, søppelhåndterin	kr	7 125
Driftshjelp - håndtering av vannlekasje søppelrom, opprydding	kr	9 668
Vinderen Rør - feilsøk på radiatorer i 6.et.	kr	4 023
Lysimport - led lamper	kr	2 374
Ledvance dulux led F24	kr	2 049
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - håndtering av byggesøppel ol	kr	18 916
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu - befaring og håndtering tak	kr	4 440
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke - porttelefon, nøkler etc	kr	21 881
Drift, vedlikehold rør - rørleggearbeid og materiell	kr	15 434
Utearealer, hage, gårdsplass - gressklipping og løvrydding, trefelling i backgården, reparasjon gjerde, opprydd.og bortkjøring, montert lås for utleiehensikt	kr	44 296
Brøyting, strøing - Strøing vintersesong og ingang	kr	4 961
Drift, vedlikehold ventilasjonsanlegg - ny sirkulasjonspumpe	kr	827
Sum	**kr**	**159 358**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

4 Rep vedlikehold heiser

Kone Aksjeselskap serviceavtale for 6 mnd	kr	11 436
Avarn Security - abonnement og GSM for 12 mnd	kr	8 504
Driftshjelp - utrykning heisstans 18/9	kr	2 765
Sum	**kr**	**22 704**

5 Revisjonshonorar

Revisjon 2023	kr	9 500
Interimsrevisjon 2024	kr	10 000
Sum	**kr**	**19 500**

6 Tilleggshonorar forr.førsel

Tilleggstjenestene har bestått av håndtering utleie av bod, ekstraordinær sak vindusutskiftning, tvangsalg, vannlekasje, viderefakturering av porttelefon ol	kr	7 813
Sum	**kr**	**7 813**

7 Forsikring og egenandel

If Skadeforsikring 2024	kr	313 232
Egenandel ifm skadedato 29.06.2023	kr	20 000
Sum	**kr**	**333 232**

8 Langsiktig gjeld

Lån .34049 Handelsbanken	kr	1 001 128
Betalt avdrag	-kr	460 759
Sum	**kr**	**540 369**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2024 utgjør kr. 61 773,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.

9 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring 2024 tom desember 2025	kr	341 161
Sum	**kr**	**341 161**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side
Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Oddvar Skogseth
11b9e01b-df42-4e23-8672-8caf19103fac - 2025-03-24 10:44:22 UTC +02:00
BankID - 6c8ab145-a2db-4944-aba8-d487740e3286 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

Org.nr. 975804151

13.05.2025

0

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**278 - Sameiet Bygdøy Alle 35**
Organisasjonsnummer:	975804151
Dato:	27.05.2025
Sted:	Fyrkjelleren i underetasjen i BA35.
Tid:	19:00

Beboermøte gjennomføres før årsmøte fra kl 18:30 til Kl. 19:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Budsjett 2025**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

5. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

6. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Svein Gunder Gundersen

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

7. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Oddvar Skogseth
Lars Dugbø

Oddvar og Lars er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Tina Krakenes

Tina er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Skjema for fullmakt

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 278 - Sameiet Bygdøy Alle 35.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024 og revisors beretning
- Budsjett 2025
- Brukerveiledning beboerportal

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

278 Protokoll ordinært årsmøte

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra ordinært årsmøtet 2025

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap	**278 - Sameiet Bygdøy Alle 35**
Organisasjonsnummer:	975804151
Dato:	27.05.2025
Sted:	**BA35 – Fyrkjeller**
Tid:	**Kl. 19.00**

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

15 stemmeberettigede til stede
14 seksjonseiere til stede

Cheung Wing Kwong	H0103
Oddvar Skogseth Eiendom AS	H0206
Lars Roger Kokkim	H0207
Lars Dugbø	H0303
Tommy Gundersen	H0409
Tine Kraakenes	H0410
Goncalo Pereira	H0601
Åse Nymo	H0605
Martine Teien	H0606
Heidi Nordby Johansen	H0703
Benedicte Sundby	H0706
Jakob Velle	H0708
Susie L. Bergstrand	H0709
Ingrid Bøhn	H0803

1 fullmakt registrert:

Gro Feiring Fodstad (505): til Svein Gundersen

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Svein Gundersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Svein Gundersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Jakob Velle og Martine Teien ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra forrige ordinære årsmøtet og frem til dette ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 120.000,- i godtgjørelse til styret.

5. Godkjenne Budsjett 2025

Protokolleres: Budsjettet ble enstemmig godkjent der godtgjørelsen til styret ble øket fra kr 100 000 til kr 120 000.

6. Valg av styreleder

Protokolleres: Oddvar Skogseth ble valgt til ny styreleder frem til neste ordinært årsmøte.

7. Valg av styre

Dagens styremedlemmer (2024) er som følger:

Styreleder: Svein Gundersen

Styremedlem: Lars Dugbø

Styremedlem: Oddvar Skogseth

Dagens varamedlemmer er som følger:

Varamedlem: Tine Kraakenes

Alle er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Oddvar Skogseth	ett år
Styremedlem	Lars Dugbø	ett år, gjenvalg
Styremedlem	Tine Kraakenes	ett år
Varamedlem	Martine Teien	ett år

8. Innkomne saker

a) Ingen saker meddelt.

Møtet ble avsluttet kl. 19:47

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Etter endringer vedtatt på ordinært årsmøte den 3. juni 1993, og bekreftet på ekstraordinært årsmøte den 2o. desember 1993.

1.1.

I overensstemmelse med skjøte til de respektive seksjonseiere inngår disse herved i et sameie, som gis navnet

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Sameiet er seksjonseierne av de enkelte seksjoner i Bygdøy Allé 35 i Oslo, basert på brøkdeler som svarer til den enkelte sameiebrøk, som er fastsatt i begjæringen om seksjonering og vedheftede tegninger. Sameiet består av forretnings-/kontorseksjoner og boligseksjoner.

2.1.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

3.1.

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eieren kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett som de ellers måtte ha etter norsk rett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

3.2.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

4.1.

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn for en periode på 1 år av gangen. Begge seksjonstyper bør være representert i styret. Institusjon eller aksjeselskap som er seksjonseier, kan oppnevne representant fra sitt styre eller ansatte, som kan velges som styremedlem på lik linje med seksjonseieren.
Formannen velges særskilt.

Styret er beslutningsdyktig når 3 styre- og/eller varamedlemmer er tilstede.

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.
Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, fastsetter disses godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen, og handler innen rammen av de retningslinjer som trekkes opp og vedtak som fattes av årsmøtet.

Fortsatt § 4.1.

Det første styret oppnevnes av styret i Eiendomskompaniet A/S og fungerer fram til første ordinære årsmøte.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne utad og i slike saker kan søksmål reises av eller mot styret, og utfallet er bindende for alle seksjonseiere.

Etter alminnelig flertallsbeslutning fattet av et årsmøte, kan styret påhefte eiendommen positive og / eller negative servitutter, som ikke pålegger den enkelte seksjonseier innskrenkninger i rådighetsretten.

4.2.

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minimum 8, maksimum 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist til ekstraordinært årsmøte blir som for ordinært årsmøte, med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de møtende. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter.

Andre vedtak fattes med simpelt flertall av Sameiermøtets tilstedeværende.

Hver seksjon har en stemme. Boligseksjonseierne kan ikke i kraft av flertall i årsmøtesamlingen, fatte vedtak som er til ulempe for næringsseksjonenes drift og virksomhet for øvrig.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt.

4.3.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og varamenn.
3. Valg av revisor.
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret, revisor og forretningsfører.
5. Budsjett ned vedlikeholdsprogram.

4.4.

Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på et årsmøte, må være innkommet til styret senest 21 dager før årsmøtet avholdes.

4.5.

Årsmøtet treffer bestemmelsene om hvorledes fellesarealer / fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer / fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

4.6.

Som husordensregler gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre særskilt ordensreglement vedtas av sameiet.

5.1.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Seksjonseiere er solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken, for alt utvendig vedlikehold av fellesarealer, dog dette gjelder ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører.

Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter, kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i styret.

5.2.

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter, som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøken, dog med følgende unntak: (vedtas i styret).

5.3.

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned, et a-konto beløp til dekning av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiers side.

5.4.

Seksjonseierne er selv ansvarlig for - og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseiers regning.

6.1.

Bygningsmessige ombygninger av seksjoner kan dog foretas med styrets godkjennelse. Styret kan ikke motsette seg ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av forretnings-seksjonene og kontorseksjonene, herunder utvidelse av denne ved gjennomslag til naboeiendom.

Utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1 Fortsatt

Styret kan ikke motsette seg at forretningsseksjonene og kontorseksjonene utstyrer fasaden med de nødvendige reklamemedia og markedsføringsutstyr til enhver tid.

7.1.

Det er styrets oppgave å sørge for å holde eiendommen tilstrekkelig forsikret til enhver tid.

For ekstra innredningsarbeid og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke det med forsikring.

7.2.

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Seksjonseiere blir da sameiere i grunnen, og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesrom etc. avgjør årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte, ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes.

7.3.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør, etter den forsikring som av Sameiet er avdekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassuranse som faller på Sameiets forsikring skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

8.1.

Sameiet forbeholder seg panterett for kr.10 000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, uten opptrinnsrett. Senere har Sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90 % av lånetakst, avholdt av godkjent takstmann.

8.2.

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser over Sameiet etter nærværende vedtekter, kan Sameiet kreve å utløse vedkommende seksjonseier.

Ved vesentlig mislighold kan en sameier pålegges å fraflytte, og forpliktes til å overdra sin ideelle andel til ny sameier.

9.1.

Hvis annet ikke følger av nærværende vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7, til anvendelse.

-----ooooo0000ooooo-----

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Husordensregler

Disse husordensreglene vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22. juni 2020 og erstatter reglene vedtatt mars 1995.

1. Generelt

1.1 Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles skriftlig på e-post til sameiets styre, styret@ba35.no.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon, som ikke er regulert til annet formål, bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl. 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om dette på forhånd og det er innhentet tillatelse fra styret.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises ellers til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for det indre vedlikeholdet av egen leilighet. Dette inkluderer vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Det er ikke tillatt å grille på balkongene

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smeltning. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført trafikanter, ferdsel og eiendom på gaten nedenunder, samt egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/istapper/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det er ikke tillatt lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser.

4.7 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l. Dørmatter skal ikke benyttes i fellesgangene. Ha eventuelt matten innenfor døren. Bakgrunnen for denne regelen er tilrettelegging for behovet for effektiv rengjøring. Dørmatter som er lagt ut i gangene vil bli fjernet av vaktmester/vaskefirma.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet

5.5 Det er satt av arealer i kjeller til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sykkelvogner, tillates ikke her.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Navnelapper på ringetablå tillates ikke og vil bli fjernet

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i fellesarealene og på balkongene utenfor trapperommet. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

6. Felles-vaskeriet

Vennligst bidra til å få vaskeri-ordningen til å fungere best mulig. Referer til særskilt oppslag i vaskeriet (Husk å fjerne hengelåsen etter at du har vasket, slik at vasketiden frigjøres for neste måned).

7. Postkasser

Det skal kun benyttes originale navneskilt på postkassene

8. Heiser

8.1 For å redusere risikoen for fell og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

8.1.1 Blokkering av heisdørene ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

8.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

9. Søppelrom

9.1 Søppelrommet skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i søppelrommet.

Bemerk at søppelrommet kun er for normalt husholdnings-avfall, og ikke for store ting som oppussingsskrot, møbelskroting etc. Dette må fraktes vekk separat på beboers eget initiativ og regning. (I spesielle tilfeller kan vaktmester kontaktes for bortkjøring mot betaling.)

9.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall utenfor søppelrommet.

9.3 Glass- og metallemballasje samt farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

10. Kjellerboder

10.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bodene.

10.2 Møbler, madrasser, pappesker og unødig" skrot" skal ikke oppbevares i fellesboder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

10.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i områder rundt boder, oppfordres det til å holde disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

11. Fasader

11.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

12. Sykkelparkering – se pkt. 5.5.

13. Dyrehold

13.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

13.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter mv. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

13.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

14. Forsikringer og skader

14.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

14.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.

14.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade mv. til sitt eget forsikringsselskap.

14.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret på e-post styret@ba35.no umiddelbart.

15. Sikkerhet

15.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

15.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til gården.

15.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

15.4 Ved feil på dør til bakgården plikter man å melde dette inn til vaktmester, slik at døren ikke blir stående åpen for uvedkommende.

15.5 Utgangsdørene skal være låst til enhver tid.

16. Eierskifte og utleie

16.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. pkt. 3 i vedtektene.

17. oppussing

All oppussing i egen leilighet skal meddeles styret, støyende arbeider skal varsles og avtales med naboer og styret i god tid.

Bygningsavfall og riveavfall skal ikke hensettes i ganger og fellesarealer. Konteinere og sekker som plasseres på fortau skal avtales/meddeles styret i forkant.

Kommunen ilegger sameiet gebyr dersom f.eks. gule lsekker blir sående på fortau for lenge før henting. Gebyret vil bli belastet den sameier som er ansvarlig for avfallet.

Oslo

S-4331

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 212 bnr. 31 og 29. Bygdøy allé 35.

Vedtaksdato: 20.06.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200409826
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200409826

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGDØY ALLE 35, Gnr. 212 OG BNR. 31.

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OPI 200409826, datert 23.02.2005 og revidert 10.11.2006.

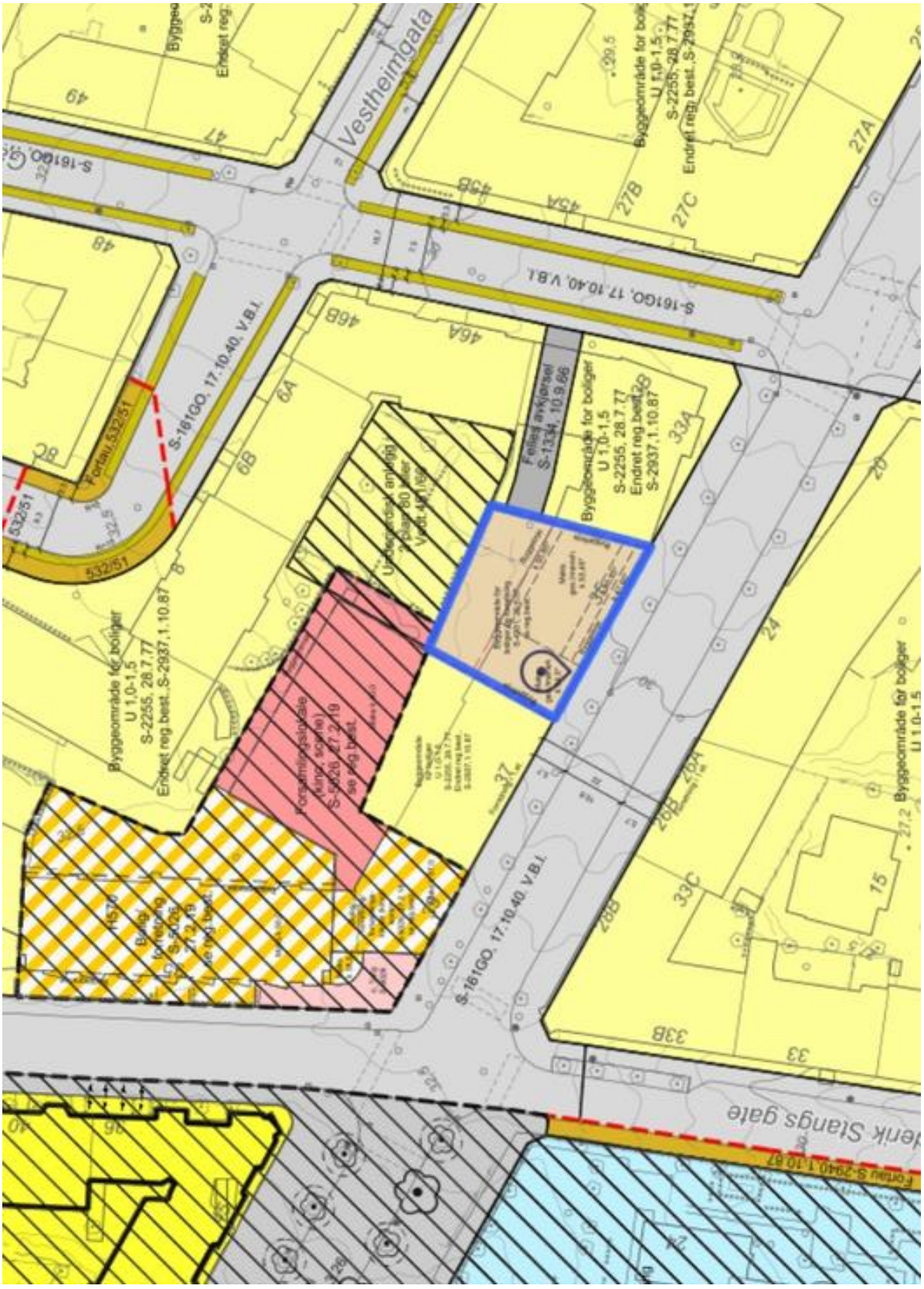
§ 2. Formål
Området reguleres til byggeområde for bolig og forretning.

§ 3. Utnyttelse, plassering og høyder.
Boligformål tillates lokalisert fra 2. etg..
Forretningsformålet tillates kun lokalisert i 1. etg.

Bebyggelse tillates oppført i viste byggelinjer og innenfor maksimal gesims- og mønehøyde som vist på plankartet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4.200 m^2 T-BRA.

§ 4. Utforming
Materialbruk skal tilpasses det eksisterende.
Det skal være flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 7. **Utomhusplan**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser oppholdsarealer, lekearealer og sykkelparkering. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.


Vestheimgata
S-1610GO. 17.10.40. V.B.I.
S-161GO. 17.10.40. V.B.I.
Fortau 532/51
532/51
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255. 28.7.77 Endret reg best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255. 28.7.77 Endret reg best. S-2937,1.10.87
Felles avkjørsel S-1334. 10.9.86
Undergrunnsparkering Tillatt 60 biler Vedtatt 4.4.1995
Forsamlingslokale (Kirke, sogne(e)) S-5020. 27.2.19 se reg best.
Fortau S-2940 1.10.87
Jerik Stangs gate
27A
27B
27C
45A
45B
46A
46B
6A
6B
6C
24
26
28
28B
28A
33A
33B
33C
37
15
49
48
47

Bygdö Allé 35

J.nr. 2337/1933

Våningshus

Anm
8 Tegn.

V. D.

BYGNINGSCHEFEN Aj.-Nr. 2337 Oslo 33

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 35 Bygdø alle

Innlevert 13/12-33 Attestert 31/3 36

Dupl. sendt helserådet I.
" " brandetaten II.

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 § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13/12-33.

V

A. Skilland

Bygdø alle 35.

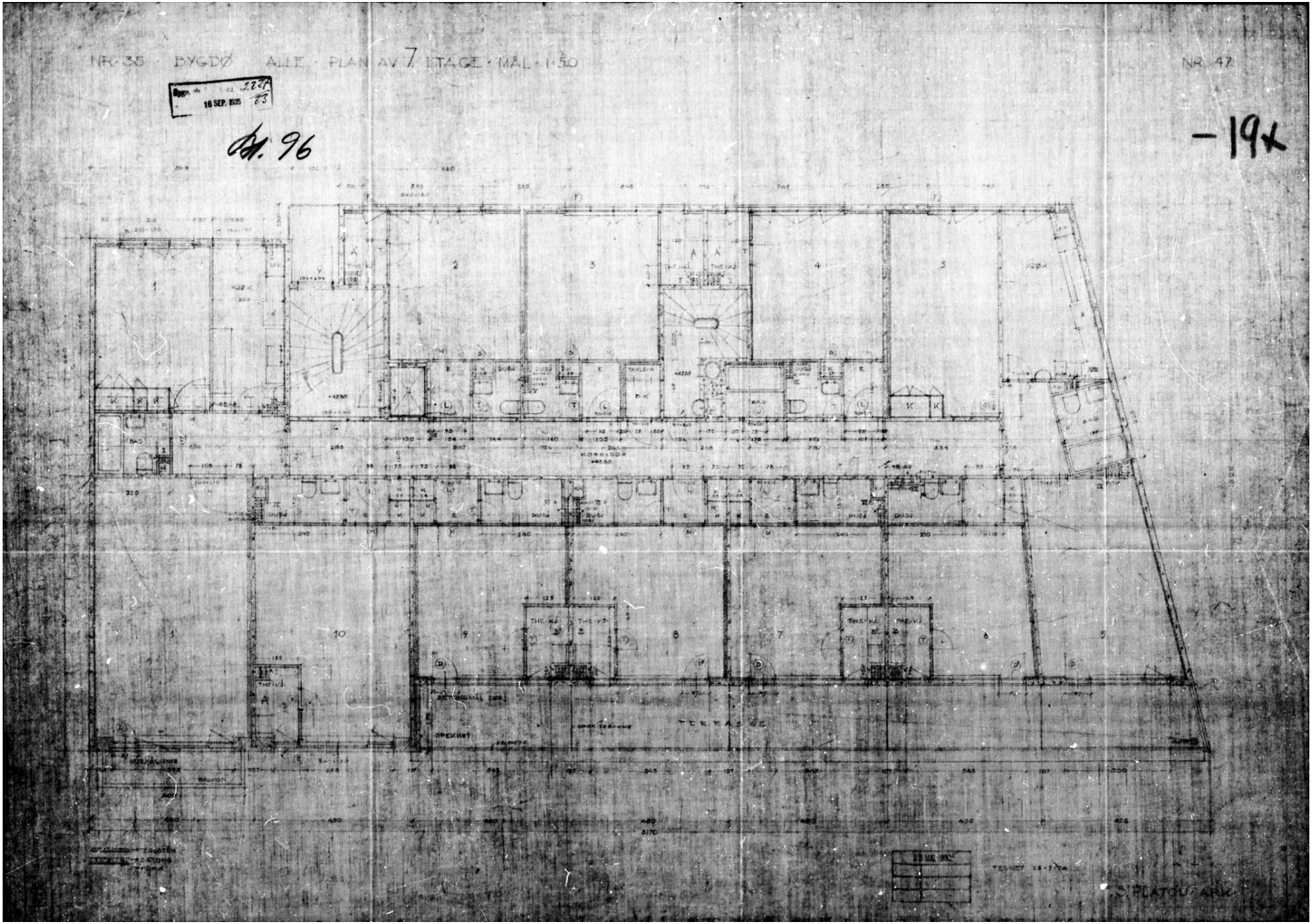
m.chef ... 1933
mott 15. DEC.

Bygningschefen jf. nr. ...
mott 15. DEC. 1933

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Der påhviler refusjon kr. 9593.60 for grunnerhvervelse
til Bygdø alle . Grensene er merket blått på bl. 1.
Oslo opmålingsvesen 15 desember 1933.

16/7-34 Tinglyst.

31/3-36 Fcfr. Kanal meddeler at bygningen kan ibrukes
innrett. utstilt av personen kun refusjonen


NR. 35 · BYGDØ ALLE · PLAN AV 7. ETAGE · MÅL 1:50
NR. 47
16 SEP. 1935
Bl. 96
-19k
TERRASSE
SPEKKET
KORRIDOR
BALKON
5 PLATOU ARK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo Bygg AS
Hedmarksgata 13
0658 OSLO

Dato: 20.01.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201016357-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 35	Eiendom:	212/31
Tiltakshaver:	Sameiet Bygdøy allé 35	Adresse:	Hasleveien 28, 0571 OSLO
Søker:	Oslo Bygg AS	Adresse:	Hedmarksgata 13, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 35

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

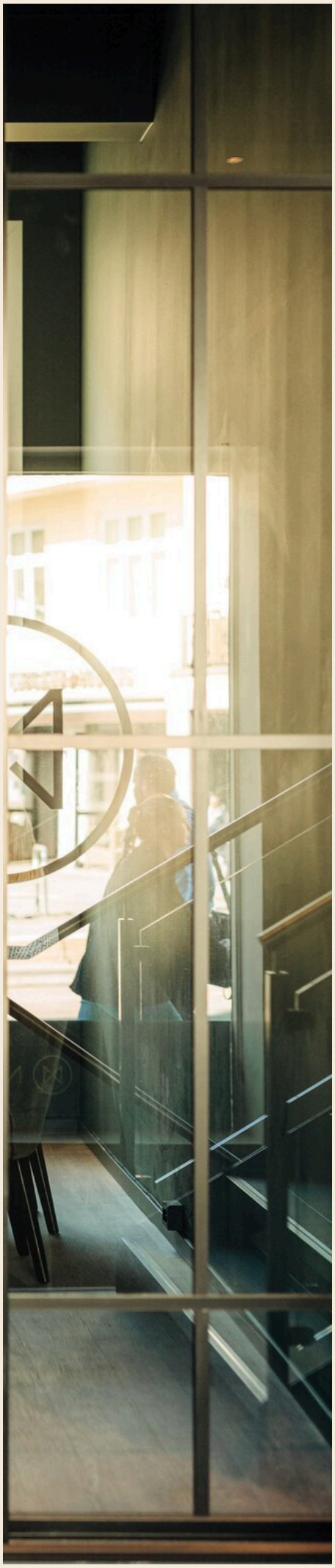
Kopi til:
Sameiet Bygdøy allé 35, Hasleveien 28, 0571 OSLO, firmapost@haslegruppen.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0272/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 35 0262 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 31, snr 70 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243