NORDVIK

Bygdøy allé 35

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-r selveier i 4.etg med heis og sørvestvendt balkong. Populær beliggenhet. Fyring/VV inkl. Parkett.

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 340,-**
Totalpris	**7 473 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 564,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Bygdøy allé 35 - En lekker 3-roms leilighet med heisadkomst og balkong midt på Frogner ved Gimle kino.

Boligen ligger i 4. etasje og består av en innbydende åpen stue/kjøkkenløsning, balkong, entré/gang, bad og 2 soverom mot rolig bakgård.

Her bor du med kort vei til byens beste fasiliteter - både på Solli plass, Bygdøy allé, Nationaltheatret og Majorstuen. Nærområdet byr på hyggelige spisesteder, kaféer, servicetilbud, shopping, dagligvarehandel og flotte turstier i Frognerparken.

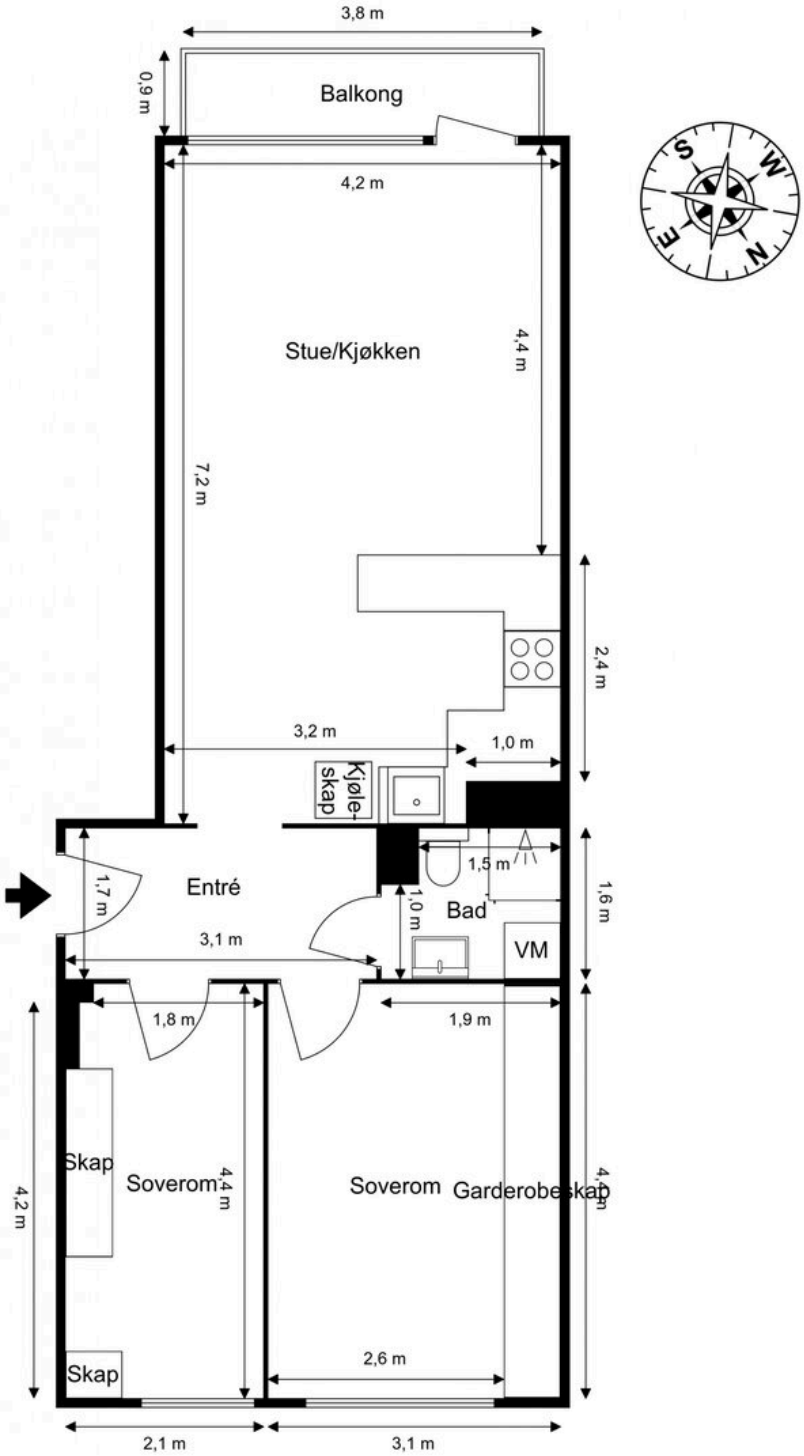
Kort oppsummert:

- Heis
- Parkett
- 1 disp. bod
- Solrik balkong på 4 m²
- Nye vannrør i sameiet
- Oppvarming og varmtvann inkl. i felleskostnad
- Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektiv transport

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Bygdøy allé 35
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



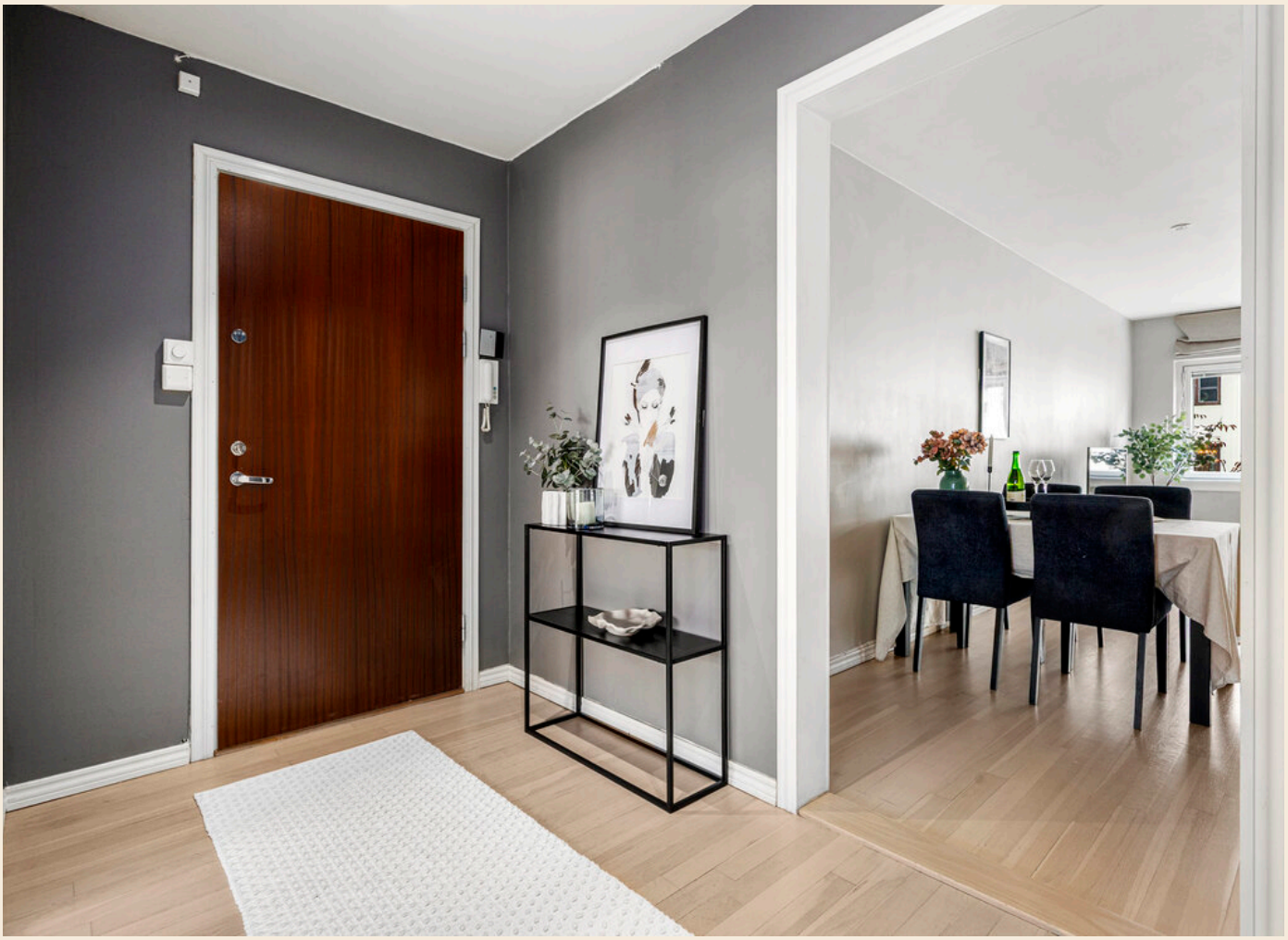






























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0407/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 35, 0262 OSLO
Gnr 212, bnr 31, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Axel Peter Collett

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 486 340,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 64 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boden var låst under befaringen men iht tidligere prospekt: Utover ovennevnte areal er det en kjellerbod på 5 kvm med en takhøyde på 2,20 m, merket 401.

Innhold
4. etasje med heis - Entré, bad, kjøkken/stue, balkong, og 2 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg én bod i kjeller.

Entré:
Velkommen inn til en lys og innbydende leilighet i byggets 4. etasje, med enkel adkomst via heis. Entréen leder naturlig videre til boligens øvrige rom. Porttelefon.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med gode muligheter for både sofagruppe og spiseplass. Parkett på gulv og lyse, pussede og malte veggflater gir et tidløst uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til den sørvestvendte balkongen. Radiator sørger for oppvarming. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte profilerte fronter. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp med kullfiltervifte over stekesonen samt fittstående kjøleskap som medfølger.

Balkong:
Sørvestvendt balkong på ca. 4 m² med utgang direkte fra stuen. Her er det plass til utemøbler og gode muligheter for å nyte solen utover dagen og kvelden.

Bad:
Praktisk bad som er overflateoppusset med flis på flis i 2021. Utstyrt med gulvvarme, wc, servant, dusjhjørne og speil.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Begge soverom vender inn mot bakgård.

Soverom 2:
Et fleksibelt soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Standard
Innvendig:
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater.
Dører og vinduer: Glatte innvendige dører. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass og balkongdør med 2+1-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.

Kjøkken:
IKEA kjøkken fra 2005, ny benkeplate i 2018, kjøkkenfronter ble overflate behandlet/malt i 2021. Laminert grå benkeplate med imitasjon av sten, med en tykkelse på 38 mm, og en kjerne av spon. Overmontert oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri fra Grohe. Det er montert lys under overskap. Flis på gulv 50 x 5.

Våtrom:
Iht tidligere tilstandsrapport ble badet oppusset i 2005 og senere oppgradert i 2011. Tidligere eier har oppgradert badet med flis på flis i 2021. Siden slukene er fra 2004 settes alderen på konstruksjonen til dette. Badet ble oppgradert med flis på flis og ny inredning i 2021. Badet har grå 60 x 60 cm flis på gulv og 3 x 3 cm mosaikk i dusjsonen. Grå 60 x 60 cm flis på vegger. Takess med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe med to dusjhoder. Opplegg for vaskemaskin, stoppekran, veggmontert wc og servantskap med laminerte skuffefronter med imitasjon av tre med metall håndtak. Overmontert hvit servant med ettgreps blandebatteri fra Grohe. Veggmontert skap over servant med speilfronter.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Type rør-i-rør. Iht tidligere prospekt: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken 2008 og bad i 2005. Iht eier: Sameiet gjorde en full oppgradering av vannavløp nå siste måned på hele bygget.
- Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Felles fjernvarmeanlegg. Radiator med vannbåren varme i leiligheten.
- Naturlig ventilasjon.

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 TG1:
- 6 stk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 10 stk.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei.
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier? 2023.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Sameiet gjorde

en full oppgradering av vannavløp nå siste måned på hele bygget.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Byttet ut komfyr og koketopp i Mai 2026 da dette gikk i stykket.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein og fliser. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer medfølger på både kjøkken og bad. Dette inkluderer både vaskemaskin og frittstående kjøleskap som 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.

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
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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 har ikke bebodd eiendommen og har dermed ingen kjennskap til strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 564,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, oppvarming (fjernvarme), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold etc.

Totale felleskostnader pr. d.d. utgjør kr. 5.564,- hver mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 540,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 863 650,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 454 600,- 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
- Forretningsfører er Agio Forvaltning.
- Vaktmestertjenester gjennom Driftshjelp AS.
- Renholdstjenester fra Rene Rom AS
- Det er installert fiber fra Global Connect til leilighetene. Abonnement tegnes etter behov.

Se vedlagt årsberetning i salgsoppgaven med saker fra siste årsmøte, regnskap og budsjett.

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.

Det er ingen fellesgjeld pt.

Fellesformue
Kr 9 794,- pr. 31.12.2025

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
Ikke relevant ettersom leilighet ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bygdøy allé 35 - En attraktiv beliggenhet midt 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.

Offentlig kommunikasjon
Se ruter.no for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgave.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
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 foreligger godkjente byggemeldte tegninger men det er avvik iht. tilstandsrapporten:
Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Kjøkkenet var plassert hvor soverom 2 er, kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Flytting av kjøkken ut i stuen er ikke et søknadspliktig tiltak, kun om brannskille blir brutt eller bærende vegg må rives. Det er ingen tegn på at brannskille er brutt eller bærende vegg er revet.

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

301/212/31/32:
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: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 726/29595
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: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 726/31264

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.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 320,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 012,-
Utlegg foto ca. kr. 4 100,-
Utlegg interiørveiledning ca. kr. 3 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 857,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

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

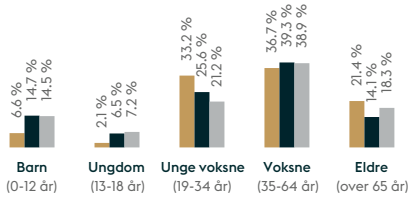
Offentlig transport

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

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 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

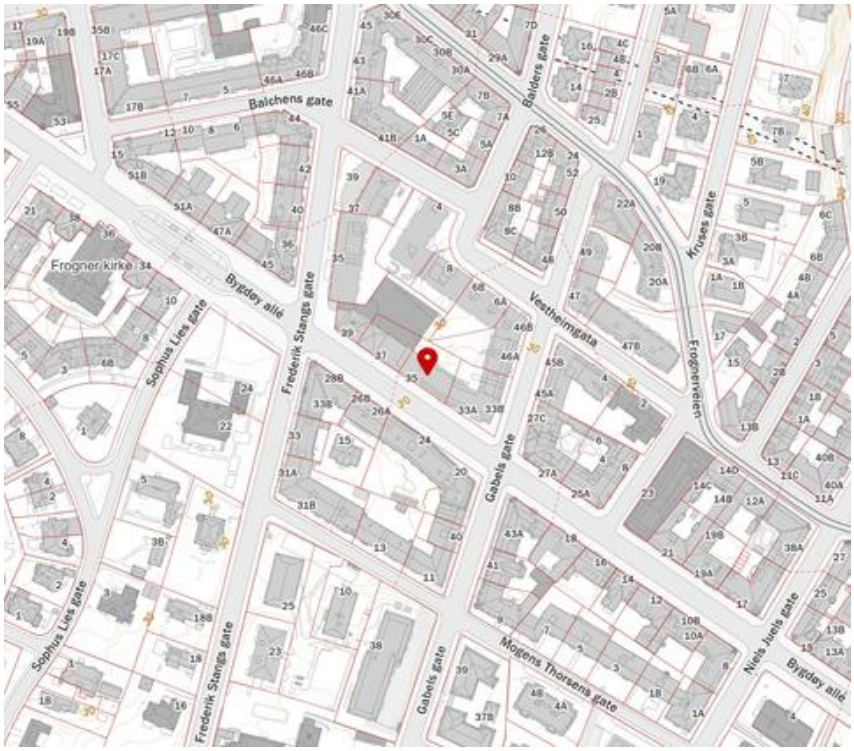
Sport

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

Bygdøy allé 35
0262 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	68 m^2
BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	14.7.2026 (Gyldig til 14.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	10	0	2

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord på stuevinduer - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannledninger	- manglende lekkasjesikring ved vannfordeler
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- manglende ventilering
Våtrom - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt hull

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Dagen bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Kjøkkenet var plassert hvor soverom 2 er, kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Flytting av kjøkken ut i stuen er ikke et søknadspliktig tiltak, kun om brannskille blir brutt eller bærende vegg må rives. Det er ingen tegn på at brannskille er brutt eller bærende vegg er revet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.7.2026	**14.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Axel Peter Collett**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse: **Bygdøy allé 35, 0262 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**31**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**32**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0401**		
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein og fliser. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**68**	**64** Romfordeling: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	**0**	**4**	**4**
Kjeller	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**64**	**0**	**4**	**4**

Kommentar til arealberegning

Boden var låst under befaringen men iht tidligere prospekt: Utover ovennevnte areal er det en kjellerbod på 5 kvm med en takhøyde på 2,20 m, merket 401.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en sør- vest vendt balkong på 4 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass og balkongdør med 2+1-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og balkongdør på stuen er fra 1984, vinduer på soverom har ukjent alder men er eldre.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering	TG-2

Boligen har vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass, balkongdør med 2+1-lags glass, hvite malte innerdører samt entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB. Vinduer og balkongdør på stuen er fra 1984, mens vinduene på soverom er av ukjent, men eldre dato. Enkelte vinduer subber i karm. Det er registrert værslitte karmer med malingsavflassing og oppsprekket treverk, samt avvik ved utvendig tetting med blekk på vinduer ved stuen der disse er festet på vinduet og ikke under. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har dermed overskredet forventet brukstid. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av karmer og økt risiko for fuktinntrengning, og vinduene vil erfaringsmessig ha behov for utskifting.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 12 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	TG-1

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

IKEA kjøkken fra 2005, ny benkeplate i 2018, kjøkkenfronter ble overflate behandlet/malt i 2021. Kjøkkenfronter med glatte malte fronter, profilerte fronter og glassfronter med tretramme. Laminert grå benkeplate med imitasjon av sten, med en tykkelse på 38 mm, og en kjerne av spon. Overmontert oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri fra Grohe. Det er montert lys under overskap. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående kjøleskap.

Flis på gulv 50 x 50 cm grå og flis på vegg over benkeplate på vegger 20 x 20 cm mørke. Malt betong i himling.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med normal slitasje og bruksmerker iht alder.

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekksluften ikke føres ut, men renses gjennom filter og resirkuleres til rommet. Omluftsløsning gir dårligere fjerning av fukt og matos enn avtrekk ført til det fri, noe som over tid kan medføre økt risiko for fukt- og kondensbelastning i kjøkkenet. Løsningen bør vurderes utbedret eller oppgradert for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Dagen bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Kjøkkenet var plassert hvor soverom 2 er, kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Flytting av kjøkken ut i stuen er ikke et søknadspliktig tiltak, kun om brannskille blir brutt eller bærende vegg må rives. Det er ingen tegn på at brannskille er brutt eller bærende vegg er revet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Iht tidligere prospekt:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken 2008 og bad i 2005.

Iht eier:
Sameiet gjorde en full oppgradering av vannavløp nå siste måned på hele bygget.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Iht tidligere prospekt:
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken 2008 og bad i 2005.

Iht eier:
Sameiet gjorde en full oppgradering av vannavløp nå siste måned på hele bygget.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Det er ikke montert fordelerskap og rørfordeler ligger åpent i benkeskapet til oppvaskkummen. Ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut i benkeskapet og kunne gjøre skade på tilliggende konstruksjoner og inventar.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført med plast i rør-i-rør-system. Deler av innvendige vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2008 og bad i 2005, og sameiet skal ha gjennomført en oppgradering av vannavløp på hele bygget nylig. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Det er imidlertid ikke montert fordelerskap, og rørfordeleren ligger åpent i benkeskapet under oppvaskkummen. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i benkeskapet og medføre skade på tilliggende konstruksjoner og inventar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere automatisk vannstopper med sensor i benkeskap.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Videre er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999, og eksisterende kursfortegnelse er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales en el-kontroll utført av autorisert elektriker for å avklare eventuelle skjulte feil.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiatorer. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, men det er uklart om det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Vannrørene vurderes å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at anlegget kan få redusert funksjon og at utskifting kan bli nødvendig over tid.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Ingen ventilering utover åpning av vindu. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

Oppsummering — **TG-2**

Boligen ventileres naturlig, og det er ikke registrert ventilasjonsløsning utover muligheten for å åpne vinduer. Denne løsningen var vanlig ved byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til tilførsel av frisk luft. Manglende ventilering kan over tid gi dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og kondensrelaterte problemer i boenheten.

6.13 Våtrom — TG-2





Generell beskrivelse

Badet ble oppgradert med flis på flis og ny inrredning i 2021. Badet har grå 60 x 60 cm flis på gulv og 3 x 3 cm mosaikk i dusjsonen. Grå 60 x 60 cm flis på vegger. Takess med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe med to dusjhoder. Opplegg for vaskemaskin, stoppekran, veggmontert wc og servantskap med laminerte skuffefronter med imitasjon av tre med metall håndtak. Overmontert hvit servant med ettgreps blandebatteri fra Grohe. Veggmontert skap over servant med speilfronter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iht tidligere tilstandsrapport ble badet oppusset i 2005 og senere oppgradert i 2011. Tidligere eier har oppgradert badet med flis på flis i 2021.

Siden slukene er fra 2004 settes alderen på konstruksjonen til dette.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er imidlertid plassert dør i våtsonen, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Materialer som ikke tåler fuktbelastning i våtsone kan over tid brytes ned og gi risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjon.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Tettesjiktet består av smøremembran og banemembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke registrert synlige feil, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes utskiftning på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet har dusjhjørne med dusjvegger, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid ikke drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dette innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli ledet ut på en synlig måte, noe som kan medføre skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen før lekkasjen oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet ventileres med mekanisk avtrekk men mangler tilluft. Utilstrekkelig ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og muggdannelse i våtrommet over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av avtrekksfunksjonen med utbedring ved behov.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet bygningsmessige forhold. Veggene i badet er av tegl/betong og grenser mot nabo, fellesareal og yttervegg, og det er derfor ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen. Det er i stedet utført fuktsøk med fuktindikator mot fliser omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom, uten unormale utslag eller indikasjoner på fuktskader. Fordi konstruksjonen ikke er undersøkt ved hulltaking, kan skjulte fuktskader likevel ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Axel Peter Glede Collett	9578-5998-4-3510709	2026-07-08 14:37:23

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
8. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0407/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 35, 0262 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Axel Peter Collett

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2023

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?
Nei

Utført arbeid

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

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Sameiet gjorde en full oppgradering av vannavløp nå siste måned på hele bygget

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Byttet ut komfyr og koketopp i Mai 2026 da dette gikk i stykket

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 14-0407/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Axel Peter Glede Collett	**2026-07-08**

Identifikasjon

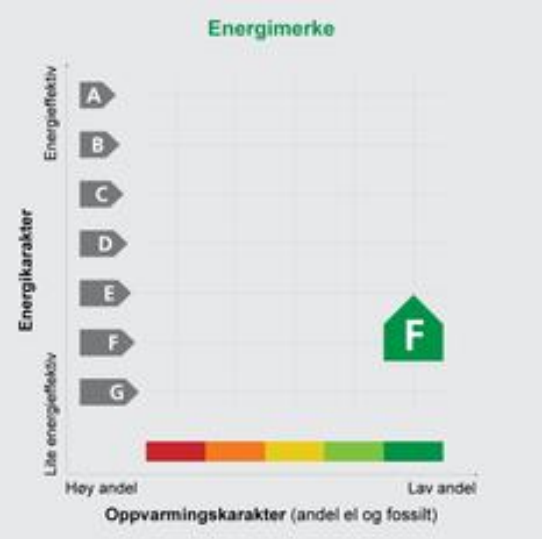
Axel Peter Glede Collett

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bygdøy allé 35
Postnr	0262
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	31
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	80495323
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2023-1483725
Dato	31.03.2023



Innmeldt av	Anette Sæter

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 35
Postnr/Sted: 0262 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 31.03.2023 16:01:39
Energimerkenummer: A2023-1483725
Ansvarlig for energiattesten: Anette Sæter
Energimerking er utført av: Anette Sæter

Gnr: 212
Bnr: 31
Seksjonsnr: 32
Festenr:
Bygnnr: 80495323

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: 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 10: 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.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

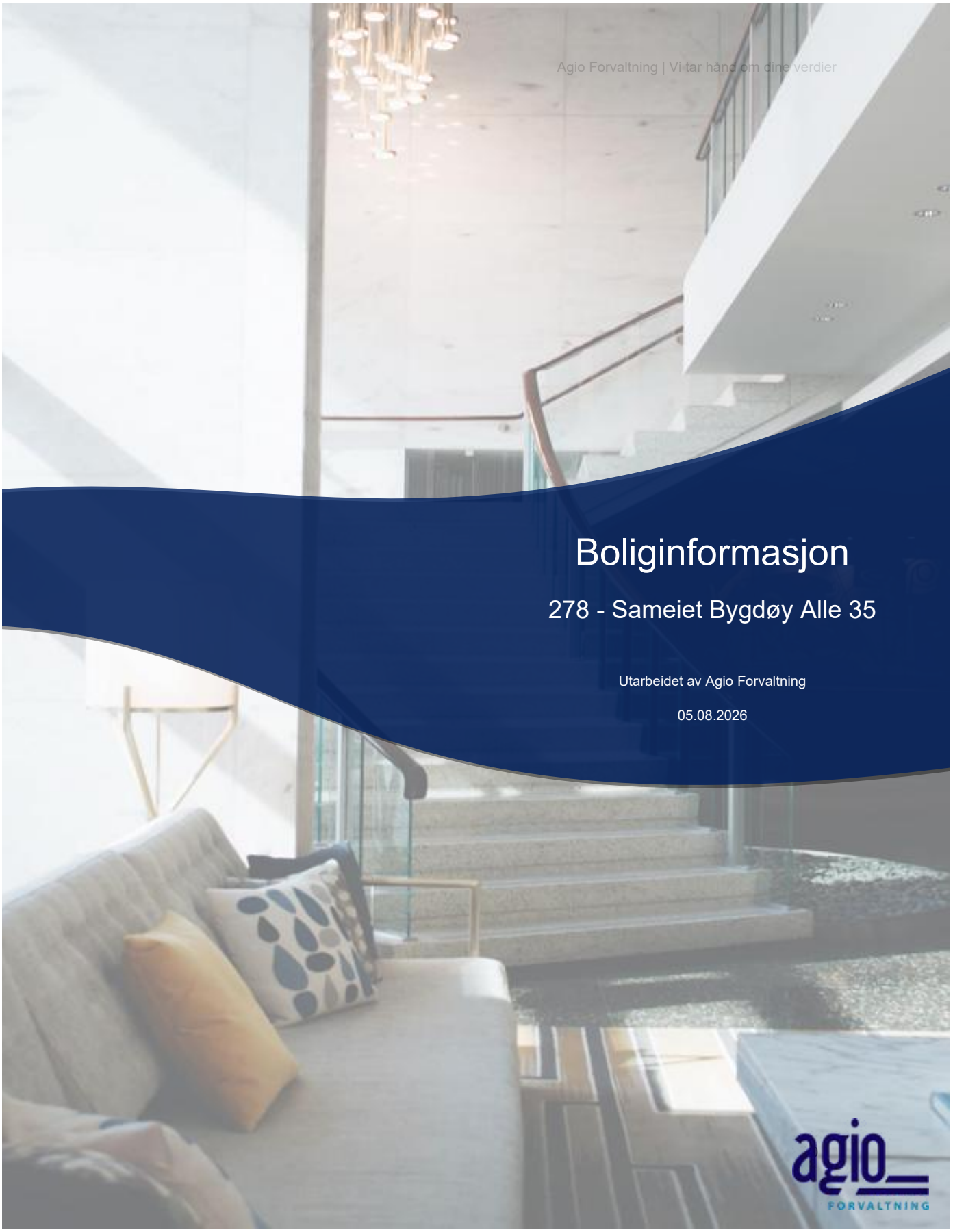
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Boliginformasjon

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

Utarbeidet av Agio Forvaltning

05.08.2026

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.:	14-0407/26
Vår ref.:	BO-2026-278-032
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	05.08.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«14-0407/26»* på andel/seksjon nummer 32 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.:	032
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	212/31/032
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:	Collett, Axel Peter Glede
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Felleskostnader	5 563,91
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**5 563,91**

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. 05.08.2026: **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. 05.08.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	2 990
Andel formue pr. 31.12.2025:	9 794

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



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

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.

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.

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**

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 siste gang på ekstraordinært årsmøte 22. juni 2020.

1.
Sameiets navn er:

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Eiendommen Bygdøy Allé 35, gårdsnummer 212, bruksnummer 31 i Oslo kommune er delt i 7 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner tinglyst i grunnboken første gang 30. september 1983, reseksjonert 29. februar 2012og .. .. 2020.
Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 975 804 151.

2.
Sameiet har som oppgave å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen Bygdøy Allé 35 i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak gjort av sameiets årsmøte som er sameiets øverste myndighet.

3.
Med de unntak som måtte følge av disse vedtektene har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Hjemmelshaver kan fritt pantsette, selge eller framleie sine seksjoner. Ethvert salg og framleie skal imidlertid meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering av navn, personnummer, e-postadresse og telefonnummer.

4.1.
Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer med ett varamedlem valgt for en periode på ett år av gangen. Begge seksjonstyper bør være representert i styret. Institusjon eller aksjeselskap som er seksjonseier kan oppnevne en representant fra sitt styre eller en tilsatt, som kan velges som styremedlem på lik linje med seksjonseieren. Styrets leder velges særskilt blant styremedlemmene.

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

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt. Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester og 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.

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 årsmøtet, 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 juni måned. Innkallelse skjer skriftlig med minimum 8, maksimum 20 dagers varsel til alle sameiere.
Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller 2 sameiere som representerer minst 1/10 av sameierne fremsetter krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist til ekstraordinært årsmøte er minst 3 dager.

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

Andre vedtak fattes med simpelt flertall av årsmøtets tilstedeværende.

Hver seksjon har en stemme. Boligseksjonseierne kan ikke i kraft av flertallet på årsmøtet, fatte vedtak som er til ulempe for næringsseksjonenes drift og forretningsvirksomhet.
En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

4.3.
På sameiets ordinære årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjennelse av revidert regnskap for forrige kalenderår.
3. Valg av styremedlemmer, styrets leder og varamenn. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmene.
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
5. Fastsettelse av budsjett.

4.4.
Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

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

4.5.
Styret 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 Huseiernes Landsforbunds regler, med mindre særskilte husordensregler vedtas av årsmøtet.

5.1.
Sameiet skal til enhver tid holde eiendommen forsvarlig vedlike. Seksjonseierne er solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold og vedlikeholdet av fellesarealene, dog gjelder dette økonomiske ansvaret ikke vedlikeholdet og eventuell utskifting av vinduer, vindusrammer og balkongdører i boligseksjonene som den e

enkelte seksjonseier selv svarer for. Det samme gjelder for vinduene og dørene til næringsseksjonene.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at vinduene og balkongdørene i boligseksjonene skal vedlikeholdes/skiftes og at den enkelte seksjonseier må svare for kostnadene.

Eierne av seksjoner med balkonger er i tillegg ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold av balkongen, slik at blant annet avløpene fra balkongene til enhver tid er åpne og fungerer tilfredsstillende.

Eierne av næringsseksjonene 1-6, butikklokalene mot Bygdøy Allé 35, har etter avtale med sameiet det hele og fulle ansvaret for vedlikeholdet av fasaden i 1. etasje med vinduer og dører. Ansvaret gjelder ikke hoveddøren til leilighetene, søppeldøren og trappen foran dørene. Vedlikeholdsplikten er tinglyst som heftelse på seksjonene.

5.2.
Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle felleskostnader, som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøken.

5.3.
Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned, et a-konto beløp til dekning av årlig budsjetterte kostnader. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene anses som vesentlig mislighold fra seksjonseiers side.

5.4.
Seksjonseierne er selv ansvarlig for å betale 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 utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Bygningsmessige ombygninger av seksjoner kan bare foretas etter godkjennelse fra styret og eventuell godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten hvis dette er nødvendig.

Utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt dette, samt at godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger.

6.1.
Det er styrets oppgave å sørge for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret til enhver tid.
For ekstra innredningsarbeid og påkostninger utover det som er standard og omfattes av sameiets bygningsforsikring, må seksjonseierne selv dekke risikoen for skade gjennom egen forsikringsavtale. Dette gjelder spesielt for næringsseksjonene 1-6, butikklokalene.

6.2.
Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Seksjonseiere blir da sameiere til grunnen, og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

6.3.
Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Det vil si at seksjonseieren disponerer erstatningsbeløpet som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjøret.

Egenandelen dekkes av sameiet som felleskostnad dersom ikke sameieren har oppfylt sin vedlikeholdsplikt eller kan bebreides for å ha opptrådt uaktsomhet.

7.1.
I tillegg til legalpanteretten forbeholder sameiet seg en panterett, stor kr.10.000,-, i den enkelte seksjon til dekning av ubetalte felleskostnader.

7.2.
Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter kan sameiet pålegge eieren av seksjonen å selge seksjonen. Det samme gjelder hvis en leietaker misligholder sameiets husordensregler eller vedtektene.

8.

Hvis annet ikke følger av nærværende vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, til anvendelse.

0000000000000000

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.

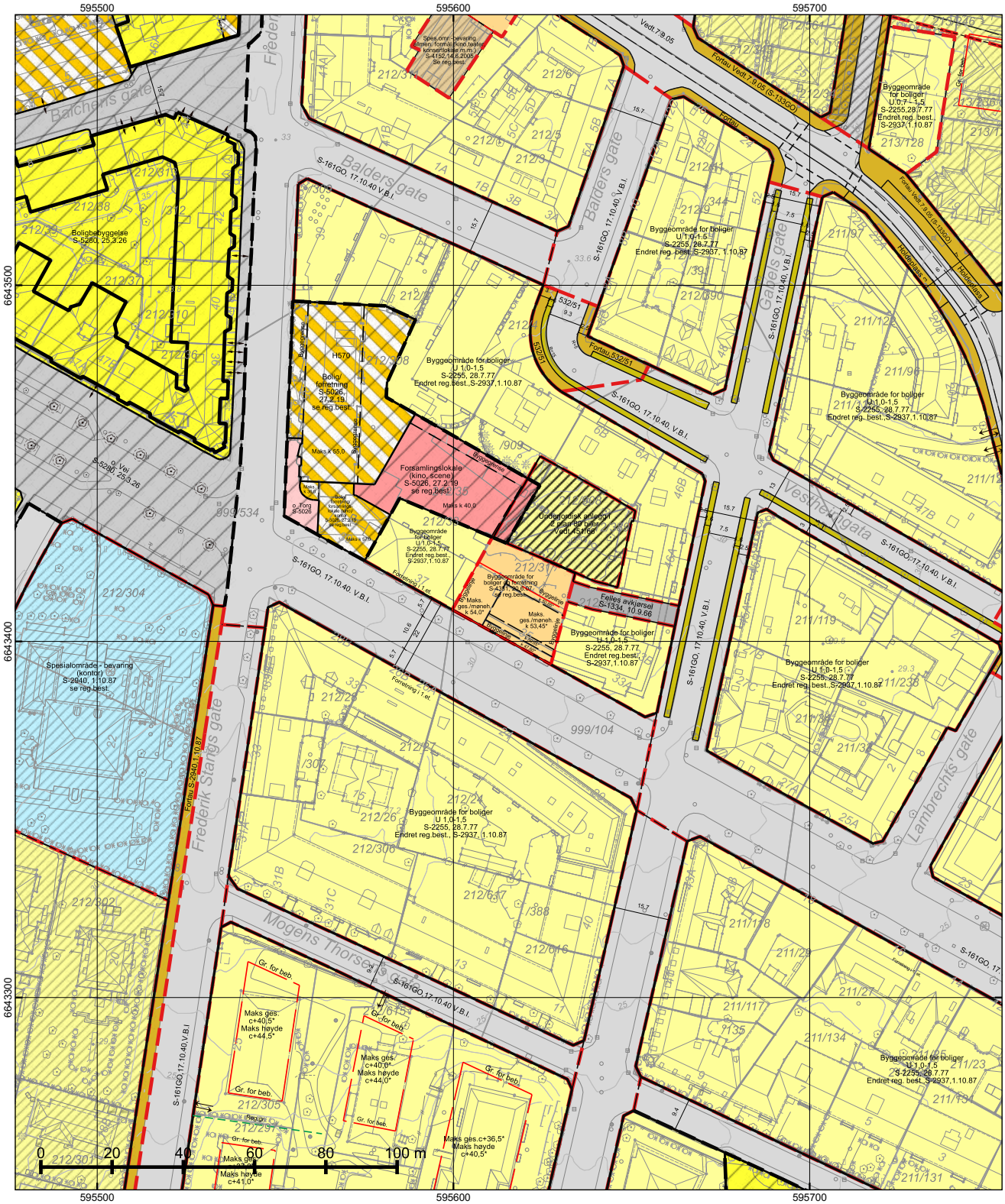
Årsmøtet valgte følgende styre:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

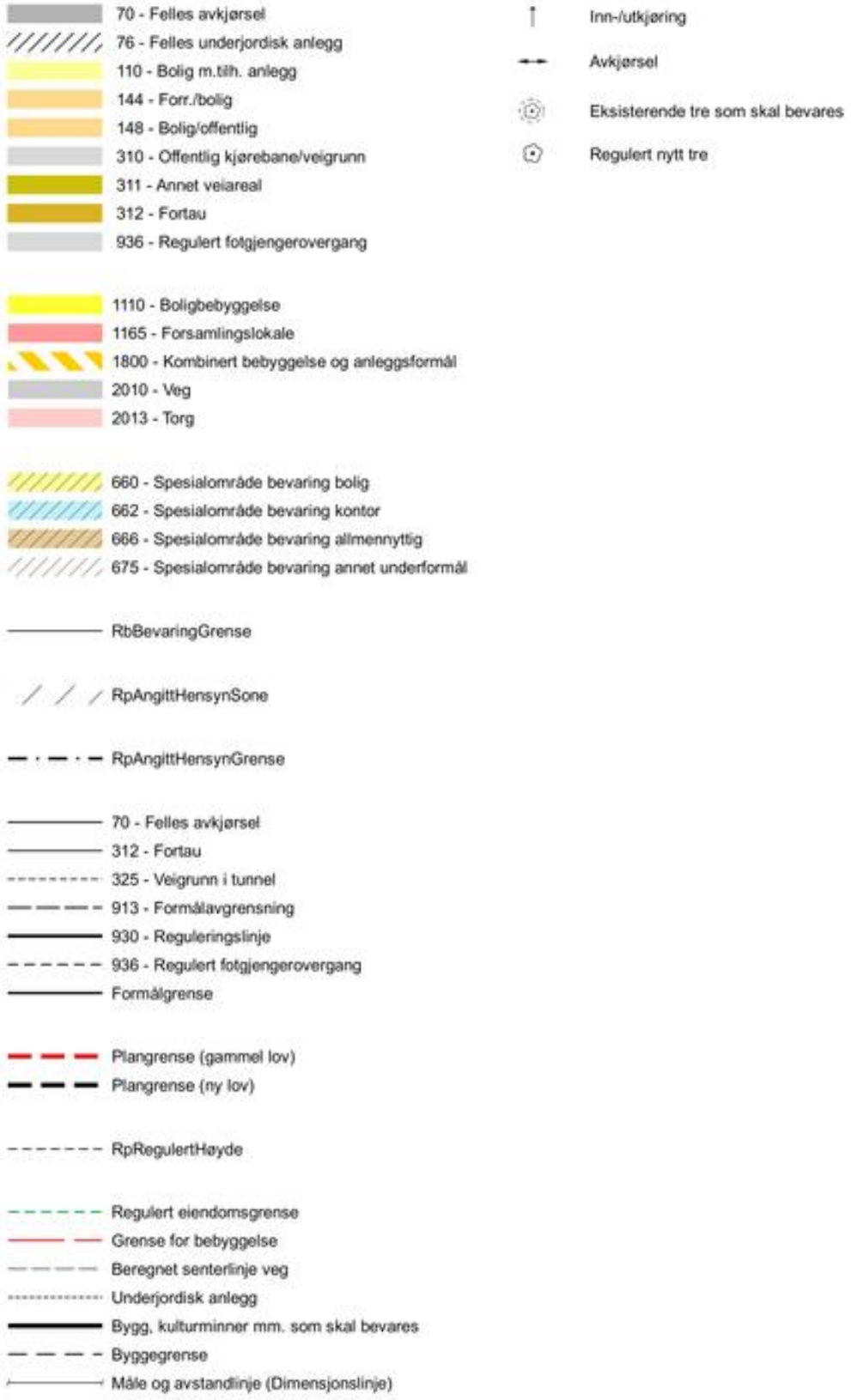
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336290/ 86537175
Deres ref.: 41553/ FIMY@MSNOP
Adresse: BYGDØY ALLÉ 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/31

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

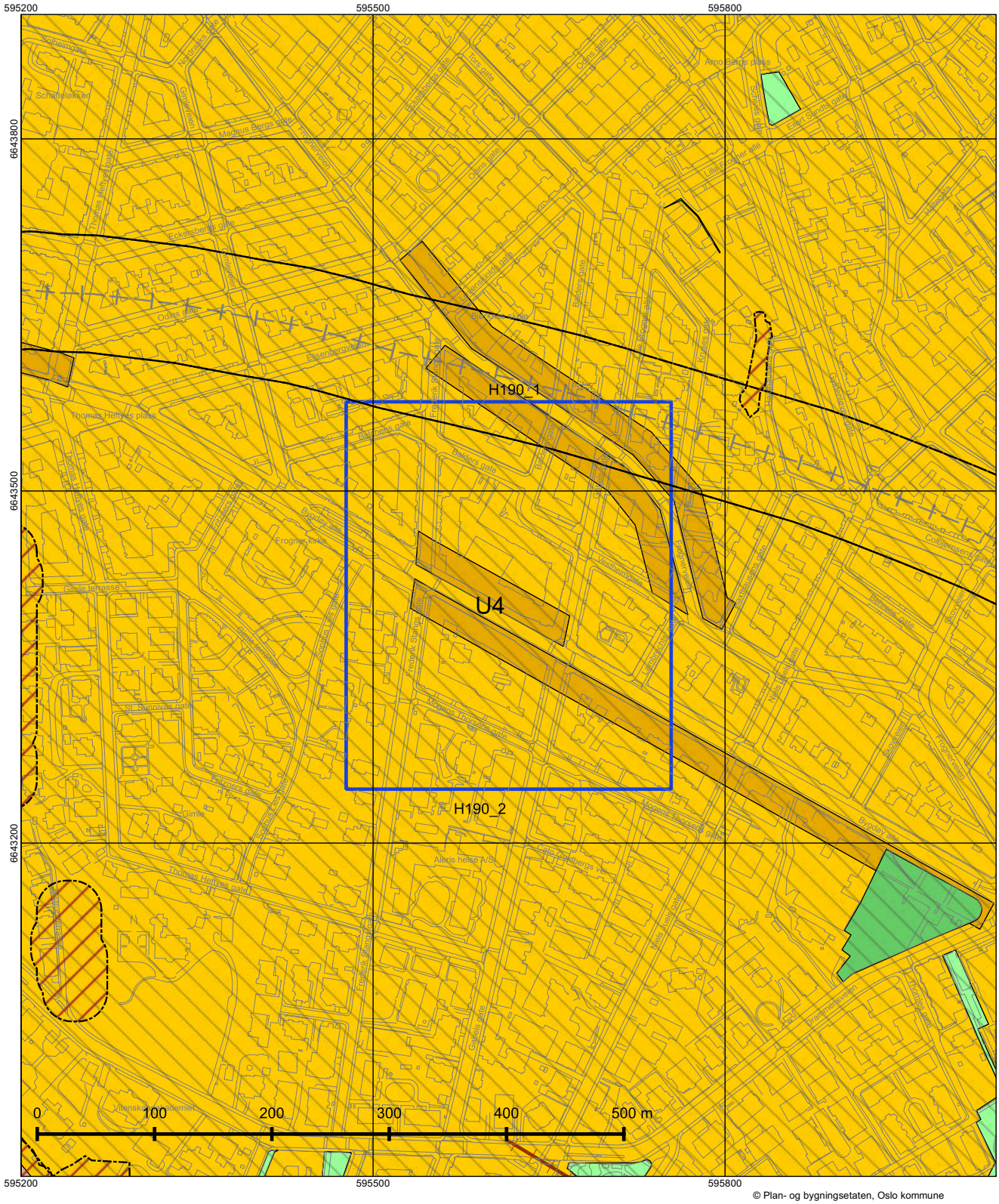
Dato: 07.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336290/ 86537175
Deres ref.: 41553/ FIMY@MSNOP
Adresse: BYGDØY ALLÉ 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/31

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336290/86537175
Deres ref.: 41553/ FIMY@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

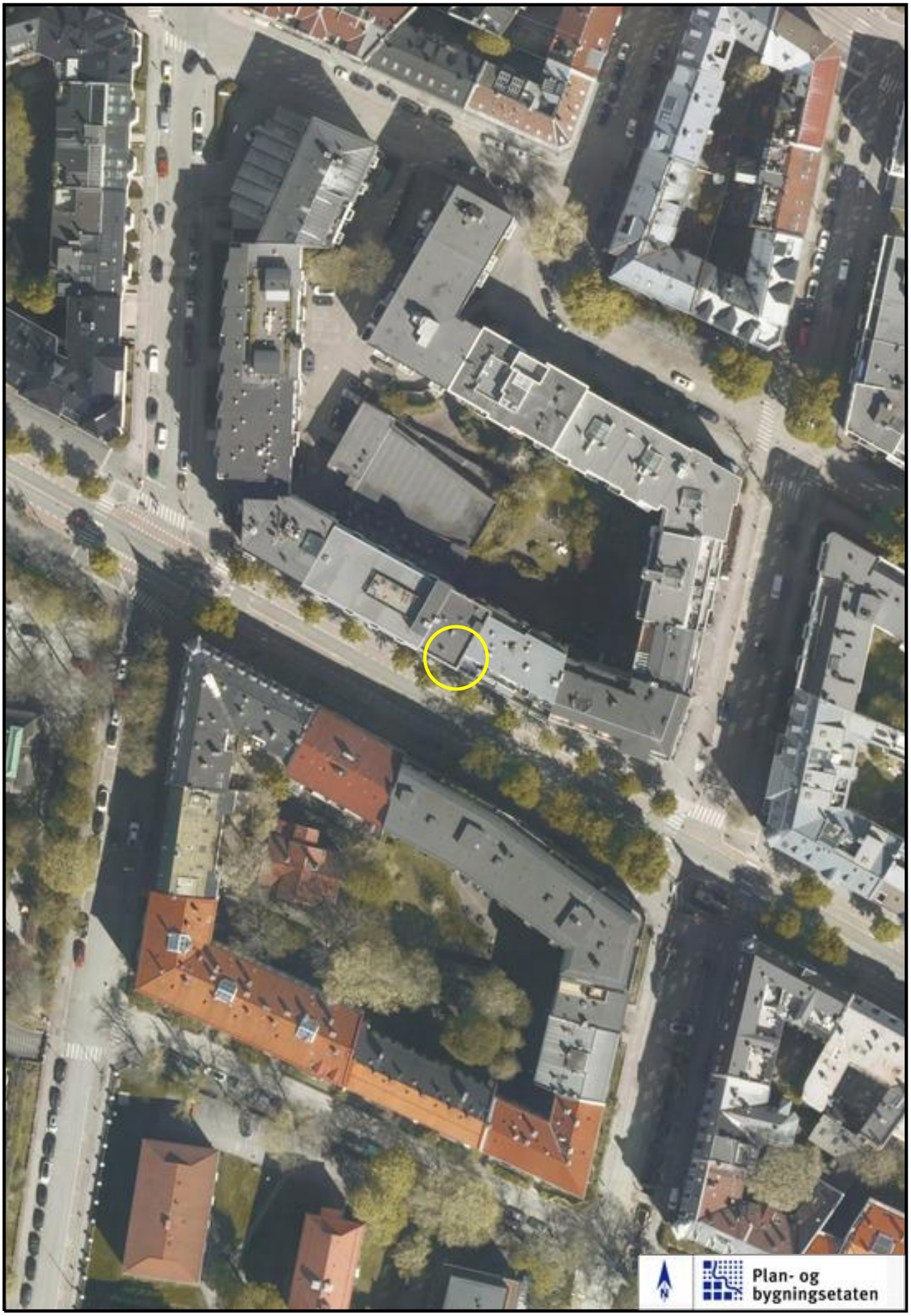
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Bygdøy allé 35 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.08.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Filippa Myhrberg
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537175
Deres ref: 41553/ FIMY@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 31.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 31.

GNR. 212 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.07.1888.

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

701 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

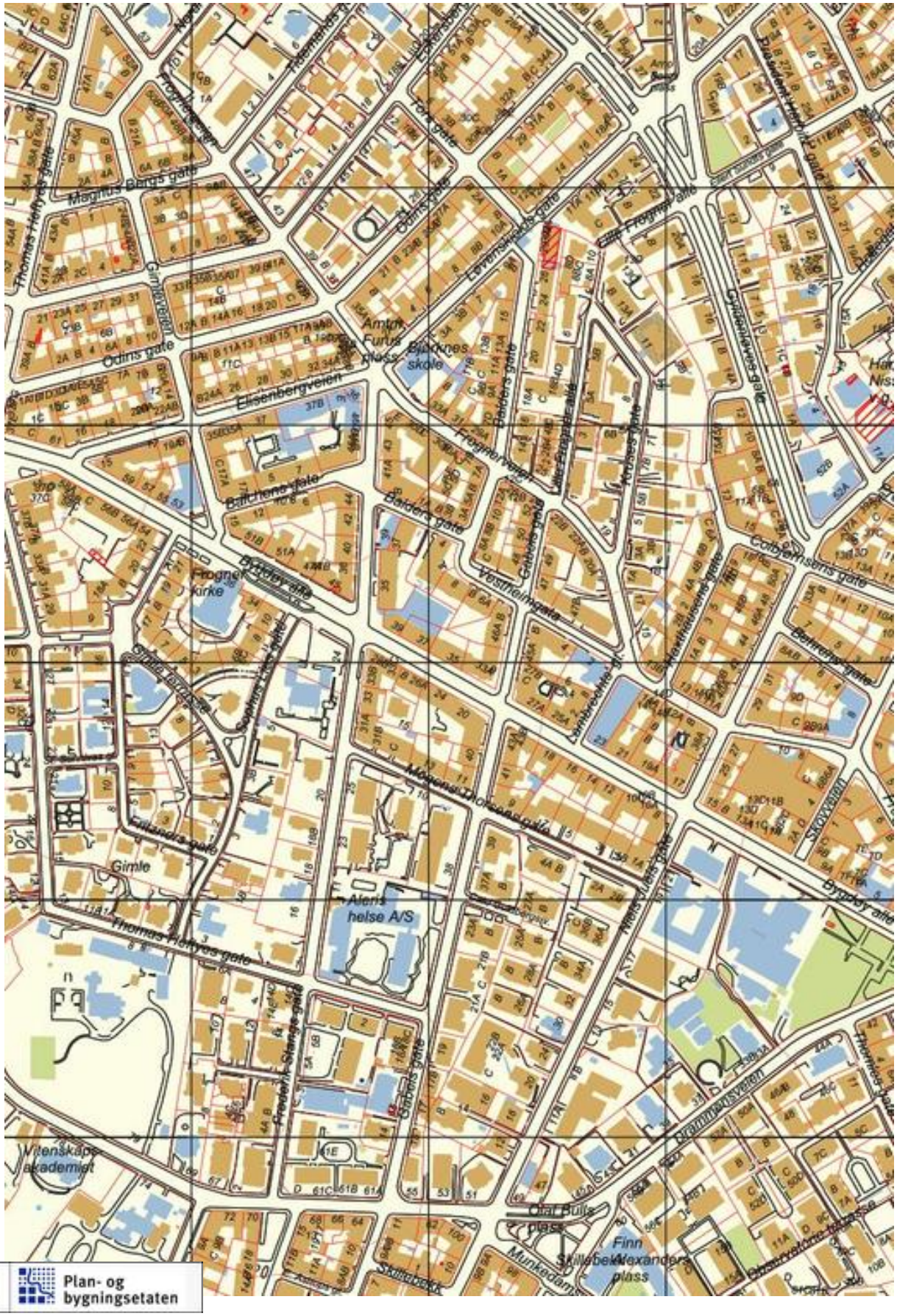
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


Plan- og bygningsetaten
Odins gate
Elisenbergveien
Frognerveien
Balders gate
Bjørnholt skole
Frogner kirke
Gimle
Thomas Heftyes gate
Wergelandsveien
Cort Adelers gate
Drammensveien
Colbjørnsens gate
Skovveien
Byporten
Aleris helse A/S
Vitenskaps-akademiet
Oslo Bulls plass
Finn Alexanders plass
Munkedamsveien

Oversiktskart

Adr.: Bygdøy allé 35

Gnr bnr : 212 / 31



Dato: 07.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg terrasse 13 B
0351 OSLO

Dato: 07.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200806884-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Færøvik | Arkivkode: 531

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplan 5 - Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2012 av:

Tone Færøvik - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Kopi til:

Eskalamy Invest AS v/ Espen Lande, Plassen 28, 3475 SÆTRE, espen@graveringstech.no

Anmeldelse.
1 bl. tegn.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN B.L.V. 1681/46. OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandring av delikatesseforretning.

på matr.nr. 35 Bygdøy alle.

Innlevert 23.9.46. Attestert 16 okt - 46

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, den 24. sept. 1946.

Einar Norling

SB/MH.

Ad: Bygdöy Alle 35.

Sendes herr bygningssjefen.

Ad: Kolonialutsalget. Lokalet har for liten golvflate. En vil dog anbefale meldinga på det vilkår at det ikke forhandles delikatessevarer, såpe, vaske- og skureartikler. Det må settes opp godkjente böler for mel, gryn og erter.

Oslo helseråd, den 7. oktober 1946.

Etter fullmakt.

J. Nissen.

12 OKT

Vestre DISTRIKT

Sigurd Jay

12/10 - 1946

Einar Norling

Bgv. bl. 24 541. 4000. Steens A/S, Oslo.

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.

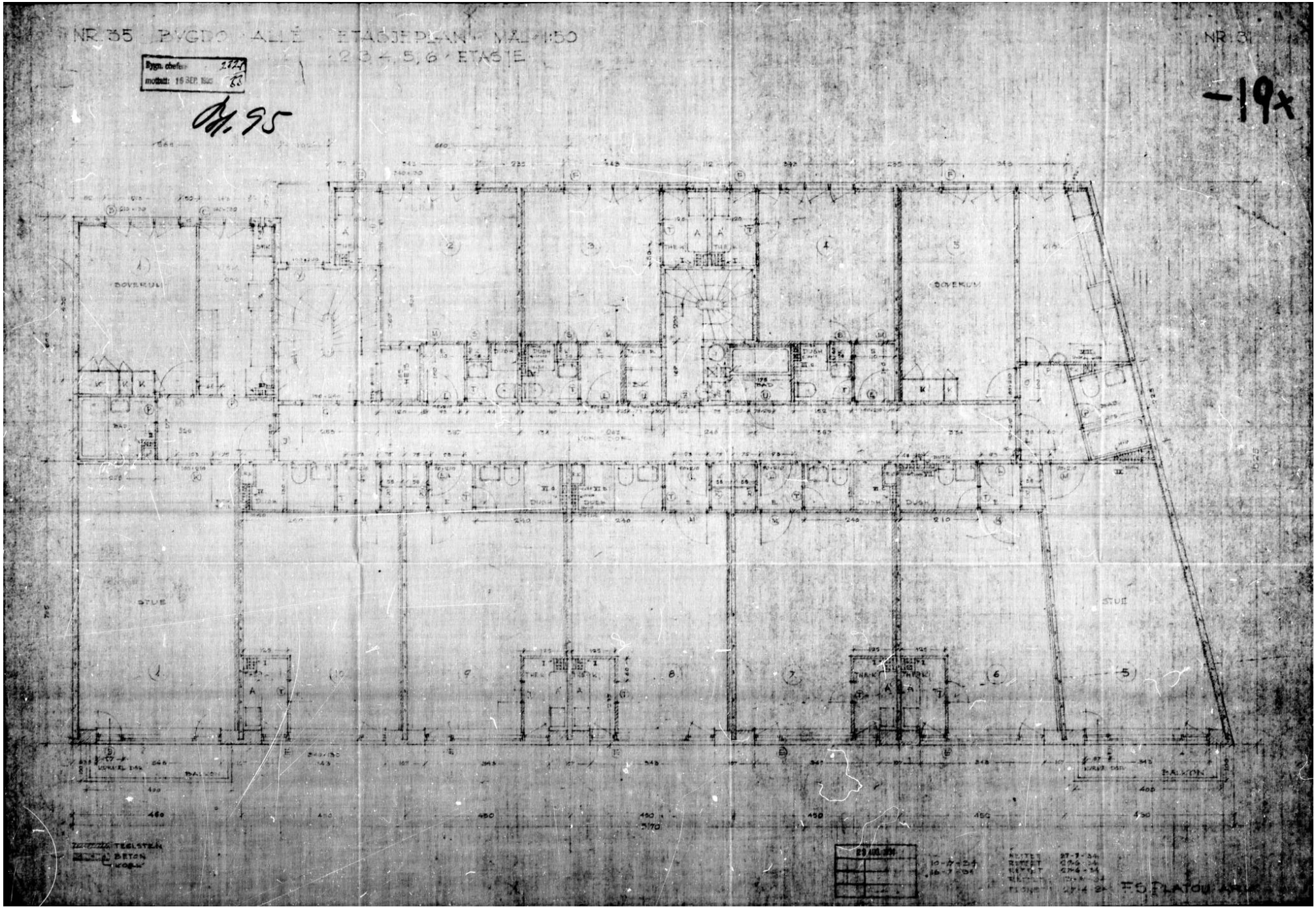
m.chef ... 1933
mott 15. DEC.

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 Fr. Hansel meddeler at bygningen kan ibrukes
inntil utfallet av prosessen om refusjonen

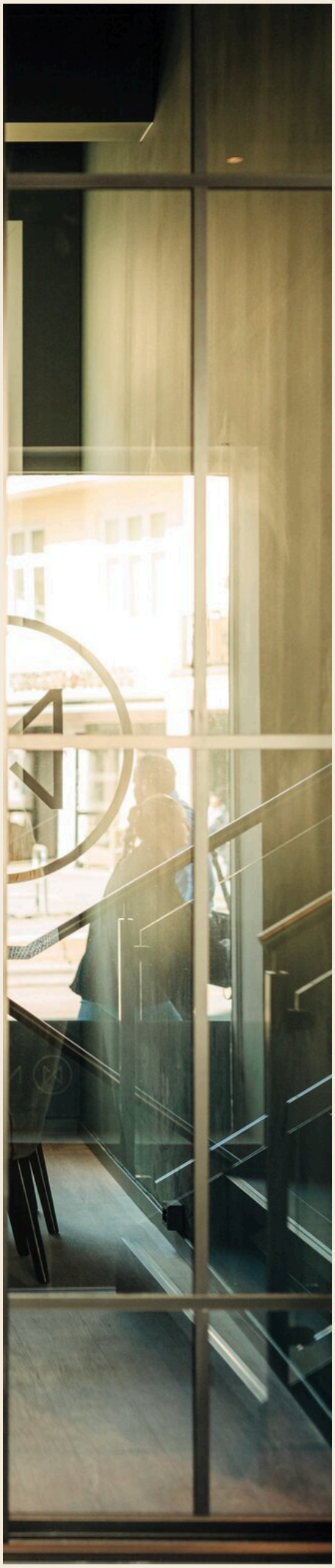

NR. 35 BYGDØ ALLÉ - ETASJEPLAN - MÅL 1:50
2, 3, 4, 5, 6 ETASJE
NR. 31
-19x
Bygn. chefen
mottatt: 16 SEP.
Nr. 95
BOVEKUL
BOVEKUM
STUE
STUE
BALKONG
BALKONG
TEGLSTEIN
BETON

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: 14-0407/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 35 0262 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 31, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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:

Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820