NORDVIK

# Bygdøy allé 65A

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Bygdøy allé 65A, inngang Thomas

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 32 | Tilstandsrapport |
| 47 | Egenerklæringsskjema |
| 53 | Andre vedlegg |
| 159 | Kontaktinfo |
| 162 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 165 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 166 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 04.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og attraktiv 3-roms toppleilighet over to plan- To private takterrasser- Etterspurt beliggenhet - Heis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 700 000,-** |
| Omkostninger | **220 780,-** |
| Totalpris | **8 997 279,-** |
| Fellesgjeld | **76 499,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 439,-** |
| BRA-i | **70 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1899** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

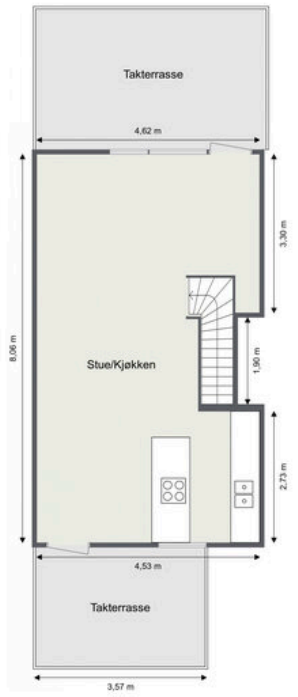
Velkommen til Bygdøy allé 65A. En lys og romslig 3-roms leilighet over to plan i ettertraktede omgivelser på Frogner - et av Oslos mest populære og klassiske boligområder. Leiligheten går over to etasjer i toppetasjen og byr på en attraktiv planløsning med god romfølelse og fine lysforhold. Her får du to private og solrike takterrasser som gir rikelig med uteplass og fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom i sommerhalvåret.

To solrike og private takterrasser på til sammen 23 kvm med herlig utsikt
Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy
Populær beliggenhet med nærhet til "alt"
Store vindusflater og gode lysforhold
Stue og kjøkken i åpen løsning
Medfølgende boder på 6 kvm
Raus takhøyde
Lite innsyn
Heis

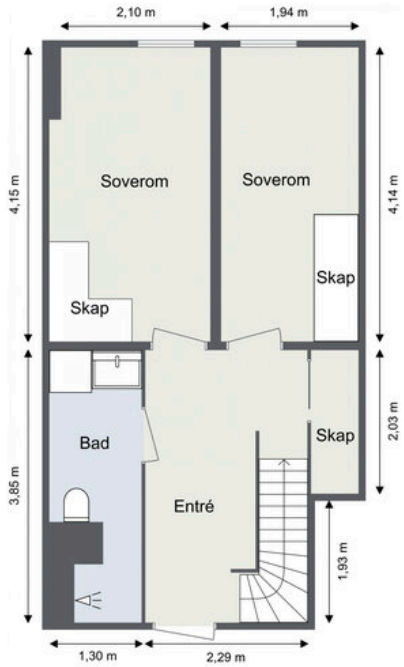
# Planløsning

## 6 Etasje

Tyder




Tyder




## 5. Etasje



































Soverom nr. 1 med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode





Duse og behagelige fargetoner preger soverommene

Soverom nr. 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor





Pent flislagt baderom med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin







Badet er oppgitt i tidligere salgsoppgave å være fra 2007

Baderommet er utstyrt med servant med innredning, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin i nisjeløsning





Leiligheten byr på flott utsikt





Utsikt fra leiligheten

Området kjennetegnes av klassiske bygårder, flotte byvillaer og et levende bymiljø



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0138/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Bygdøy allé 65A, inngang Thomas Heftyes gate, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 53, snr 44 i Oslo kommune

**Selger**
Gunn-Helen Øiseth Moen

**Kjøpesum og omkostninger**
8 700 000,- (Prisantydning)
76 499,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 776 499,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
219 400,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 780,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 997 279,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 010 279,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1899

**Etasje**
6

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Bad, entré og to soverom.
Total BRA: 34 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse med adkomst fra stue, ca.14 kvm og terrasse med adkomst fra kjøkken, ca.9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller på 4 kvm og bod i 5. etasje på 2 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

**Innhold**
Gjennomgående leilighet over to plan i 5. – og 6. etasje med to takterrasser.

5. etasje: Bad, entré, to soverom og bod.
6. etasje: Stue/kjøkken.

Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm og en bod i 5. etasje på 2 kvm.

**Standard**
Kjøkkeninnredning:
Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er i følge tidligere salgsoppgave fra 2007. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og

er utstyrt med servant med innredning, dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i soverom.
- Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i stue/kjøkken.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.
- Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i et soverom.
- Garderobeskap med speil og glatte fronter et soverom.

Varmtvann:
- Varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 2017, montert i skap i soverom.
- Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 1998, montert i overskap i kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner 6. etasje.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Hovedstoppekran er montert i benkeskap i kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner bad:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i soverom.
- Hovedstoppekran er montert i fordelerskap.

Ventilasjon 5. etasje:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Elektrisk avtrekk i bad.
- Luftespalte unde dør til bad.

Ventilasjon 6. etasje.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
- Kullfilterventilator i kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i bad. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 11.11.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Balkonger:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.14 kvm. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm. Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca.9 kvm. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon:
Tekkingen har derfor sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2.

Trapper:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Vinduer:
Vinduer er av eldre dato.

Ytterdører:
Dører er av noe eldre dato.

Etasjeskiller 6. etasje:
Skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.

Etasjeskiller 5. etasje:
Skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 3. Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3.

Balkong:
Tekkingen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid.

Varmtvann kjøkken:
Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner 6. etasje:
Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til fordelerskap/sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet plugget/lekkasjesikret, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet og medføre vannskader. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon:
Det er minimalt med luftespalte under dør til bad. Det mangler forsert avtrekk i kjøkken. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for

oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt da nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

Overflater på innvendige gulv:
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Våtromsgulv – Bad:
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

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

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Sameiets vedlikeholdshistorikk:

2022:
Nytt trådløst callinganlegg Defigo.

2019:
- Tak og piperehabilitering.
- Nye utgangsdører.

2017:
Renovering bakgård.

2014:
- Utbedring av heis
- Brannsikring etter krav fra BRE.

2010 - 2011:
Rehabilitering av fasade, tak- og terrasser. Renovering av korridorer, dører til indre gård, heis.

**Bygningssakkyndig**
Matias Holter Løberg

**Byggemåte**
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk/teglstein.
- Yttervegger i murverk/teglstein med pusset og malte overflater.
- Tilnærmet flatt yttertak, tekket med takpapp/folie.
- 5.etasje.: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- To terrassedører med tolags isolerglass, uten tydelig datomerking.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

**Innbo og løsøre**
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.

Følgende løsøre medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Kombi vask/tørk på bad.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig (primært per e-post) om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn, leieperiode fra-til (evt. løpende), mobilnummer og e-post adresse. Ved korttidsutleie behøves ikke kontaktinfo til den enkelte leietaker, men det skal vises til utleieannonse samt kunne vises oversikt over utleieaktivitet og antall dagers utleie i et kalenderår.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
G - rød
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 439,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, bredbånd, vaktmester og forretningsfører.

Kap. kostnader rehab.lån 1 100,00
Felleskostnader 3 338,50

Felleskostnadene økte med 10 % fra 01.01.2026.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 1 023,- 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 1 965 020,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 860 079,- 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.

**TV/Internett/Bredbånd**
Leverandør av TV- og bredbånd er Homenet og RiksTV.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Bygdøy Alle 65, orgnr. 985243131

**Om sameiet**
Informasjon fra styreleder pr. 17.04.2026:
I følge styreleder er det ikke vedtatt noen større arbeid, men de er i prosess med å innhente tilbud på fasade vask og en kontroll av ventilasjonssystemet. Ingen ekstraordinær økning av felleskostnader planlagt.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 76 499,-pr. 15.04.2026

Sameiet har ett lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207608122
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 3 551 774,-
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiet hadde i 2025 et årsresultat på kr. 376 097,-. Det er i 2026 budsjettert med et årsresultat på kr. 151 646,-. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Bak husordensreglene finner du velkomstbrev, orienteringsplan og branninstruks til nye eiere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes i bakgården. Likeledes er det tillatt å holde hamster, marsvin og undulat i bur. Alle andre husdyr er forbudt. Det er strengt forbudt å bringe krypdyr/reptiler, edderkopper og lignende dyr inn i bygningen.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86035038

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 974 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger svært attraktivt til på Frogner, et av Oslos mest etterspurte områder, med kort avstand til byens beste tilbud innen service, handel og servering. Området kjennetegnes av klassiske bygårder, flotte byvillaer og et levende bymiljø.

Fra boligen er det gangavstand til populære handlegater,

kafeer, restauranter og barer, samt grønne rekreasjonsområder som Slottsparken og Frognerparken med Vigelandsanlegget. Bygdøy og Frognerkilen byr på fine turmuligheter året rundt, med badeliv om sommeren og skiløyper om vinteren.

Nærområdet har et rikt utvalg av butikker og servicetilbud, særlig langs Bygdøy allé og Bogstadveien, samt på Skøyen. I tillegg ligger Sommerrokvartalet, Aker Brygge og Tjuvholmen i kort gangavstand, med et bredt tilbud av kultur, restauranter, shopping og badeplasser.

Det er flere dagligvarebutikker i området, samt gode kollektivforbindelser med buss, trikk, tog og T-bane gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Leiligheten kombinerer en eksklusiv beliggenhet med nærhet til alt Oslo har å by på.

**Skoler og barnehager**
Ruseløkka skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1900. 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.

I tillegg foreligger følgende dokumenter:
- Attestert ekspedisjonsdokument for påbygging bakbygning datert 1945.
- Attestert ekspedisjonsdokument for forandring leil til hybler 3-4 etg. datert 1947.
- Attestert ekspedisjonsdokument for påbygg (5-6 etasje med takterrasse) datert 1950.
- Ferdigattest for trapp 1 til 2 etg. datert 1970.
- Ferdigattest for kledning fasade datert 1980.
- Tilstandsrapport (henlagt uten ferdigattest) for Ombygging til restaurant datert 1993.
- Ferdigattest for installasjon brannvarslingsanlegg datert 2014.
- Ferdigattest for balkonger datert 2017.
- Ferdigattest for rehabilitering av piper datert 2019.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til Spesialområde, bevaring (bolig) i henhold til gjeldende reguleringsplan S-3330, datert 28.10.1992. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/53/44:
20.09.1898 - Dokumentnr: 903147 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1974 - Dokumentnr: 513182 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 8,000
MED PRIORITET ETTER NOK 139000
---
Prioritetsbestemmelse
PANTERETTEN SKAL HA PRIORITET ETTER 75 % AV DEN TIL ENHVER
TID GJELDENDE TAKST

15.04.2026 - Dokumentnr: 410339 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.07.1974 - Dokumentnr: 513182 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/650

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

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

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

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
Eiendommen er vernet etter Plan- og Bygningsloven som "enkeltminne utomhus" og "enkeltminne bygning", samt vernet som "bygningslokalitet".

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
- Sameiet består av 45 seksjoner.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 658,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 558,- 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 4. mai 2026

**Megler**
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

**Megler 2**
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

# Bygdøy allé 65A

Nabolaget Frogner - vurdert av 413 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 789 elever, 43 klasser | 13 min 🚶 1.1 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 658 elever, 43 klasser | 17 min 🚶 1.4 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)** | 593 elever, 37 klasser | 18 min 🚶 1.5 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | 672 elever, 38 klasser | 22 min 🚶 1.8 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 23 min 🚶 1.9 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 13 min 🚶 1.1 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 15 min 🚶 1.3 km |

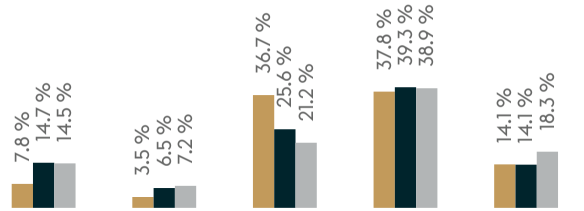
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Odins gate** | Linje 20 | 1 min 🚶 0.1 km |
| **Elisenberg** | Linje 12 | 4 min 🚶 0.4 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 18 min 🚶 1.6 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 18 min 🚶 1.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 🚗 4.8 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Schafteløkken Menighets barneh...** | 25 barn | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Frogner International Pre-Scho...** | 48 barn | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Vigelandsparken barnehage (1-5...** | 49 barn | 5 min 🚶 0.4 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg | 10 min |
| Frogner stadion | 12 min |
| SATS Solli plass | 12 min |
| EVO Sjølyst | 13 min |

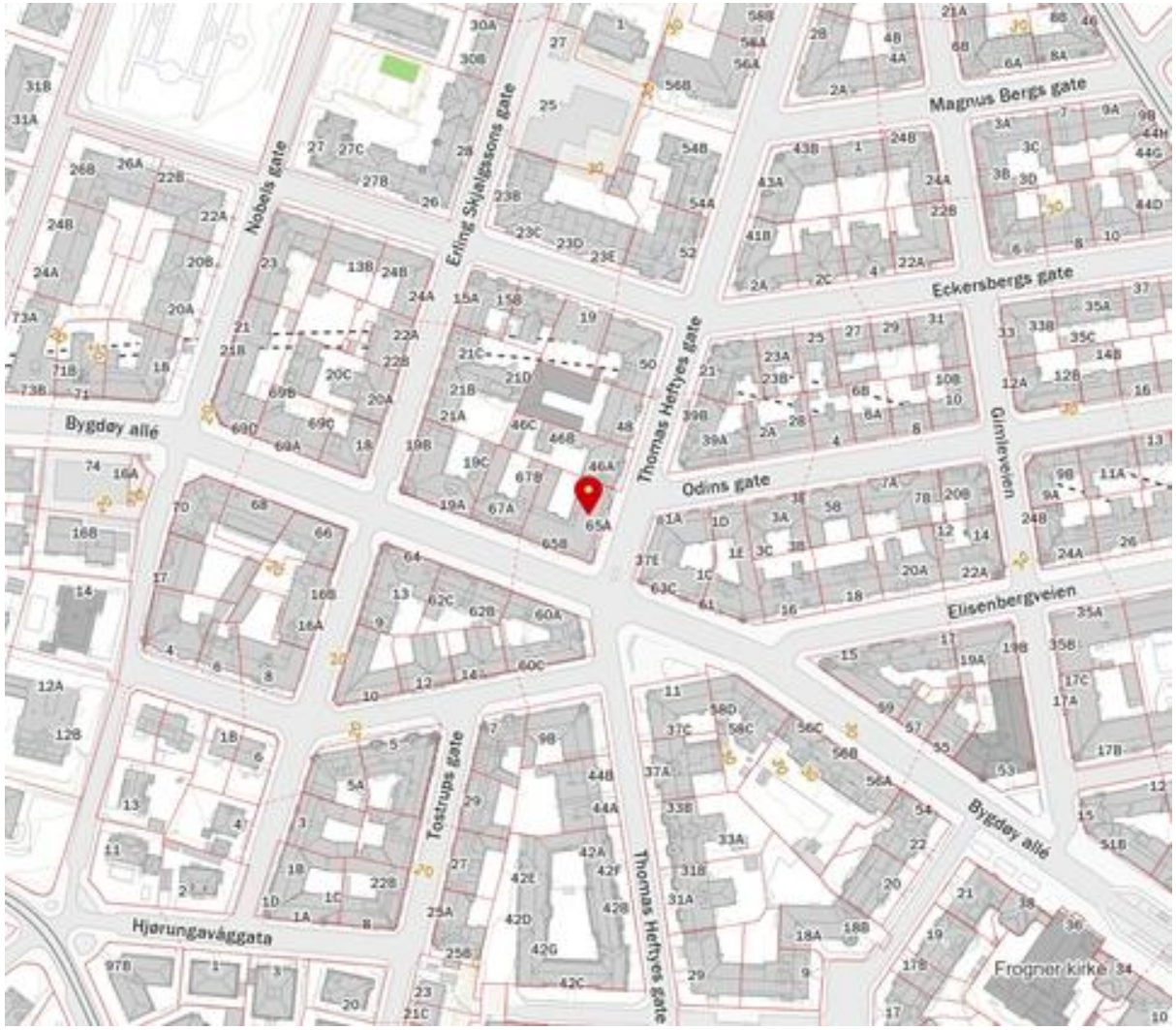
*«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## BYGDØY ALLÉ 65 A, 0265 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 53 Seksjon: 44
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 20/04/2026 |
| Utskriftsdato: | 21/04/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99329 |
| Referansenr: | |

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 5.etasje og kjeller.
Gjennomgående leilighet over to plan i 5. – og 6. etasje med to takterrasser.

**Standard**

Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Takkonstruksjon
- Trapper
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Gunn-Helen Øiseth Moen |
| Takstmenn: | Matias Løberg |
| Befaring/tilstede: | Eier: Gunn-Helen Øiseth Moen , Takstmann: Matias Løberg |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 53 Seksjon: 44 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 972.6 m² |
| Eierbrøk seksjon: | 14 / 650 |
| Hjemmelshaver: | Gunn-Helen Øiseth Moen |
| Adresse: | Bygdøy allé 65 A, 0265 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 20/04/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 15/04/2026 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 20/04/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 34 | 2 | 0 | 0 |
| 6. etasje | 36 | 0 | 0 | 23 |
| Sum bolig: | 70 | 6 | 0 | 23 |
| Sum BRA: | 76 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré, To soverom | Ekstern bod | |
| 6. etasje | Stue/kjøkken | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk/teglstein.
- Yttervegger i murverk/teglstein med pusset og malte overflater.
- Tilnærmet flatt yttertak, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

---

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Tilnærmet flatt yttertak i over 6. etasje tekket med takpapp/ folie.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Eksakt alder er ikke kjent, men trekkingen fremstår noe eldre. Tekkingen har derfor sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er ikke påvist lekkasjer under befaringen, men ut ifra alder er det økt risiko for at dette kan oppstå.

Takkonstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor tilstandsvurdert i rapporten.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og takterrasser, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Dette gir kun begrenset inspeksjonsmulighet og kan ikke sammenlignes med inspeksjon direkte på taket, og det kan derfor foreligge skader som ikke blir oppdaget under befaringen. TG: 2

---

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

---

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*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.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.<br>TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2 |

---

Vinduer og dører

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

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 5.etasje.<br>Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.<br>Vinduer med tolags isolerglass, med utydelig datomerking på enkelte vinduer. |
| Tilstandsvurdering: | Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Ytterdør

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 5.etasje.<br>Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | To terrassedører med tolags isolerglass, uten tydelig datomerking. |
| Tilstandsvurdering: | Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.<br>TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 6. etasje.<br>Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken.<br><br>5.etasje<br>Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre og soverom. |
| Tilstandsvurdering: | 6. etasje.<br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue/ kjøkken. Iht. toleransekrav i NS3600, angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.<br><br>5.etasje.<br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 80 mm i entre og til ca. 70 mm i ett soverom. Toleransekrav i NS 3600, angir skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 3.<br>Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.<br><br>Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3.<br><br>TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Tiltaket vurderes som omfattende, og som enkeltstående arbeid i en bolig av denne typen og alder vil det sjelden være økonomisk rasjonelt med mindre avviket forverres. Det kan imidlertid vurderes i forbindelse med en større oppgradering eller renovering på et senere tidspunkt. TG: 2 |

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.14 m².<br>Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall.<br>Rekkverkshøyden er målt til 89 cm.<br><br>Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca.9 m².<br>Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metallkonstruksjon.<br>Rekkverkshøyden er målt til 89 cm. |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.<br><br>Takterrasser ligger over innredet boligrom. Tettesjiktet er overbygget og lar seg ikke inspisere ved visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på alder.<br>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid.<br><br>I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter<br>For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.<br><br>Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2 |

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 2017, montert i skap i soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.<br>Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1 |

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 1998, montert i overskap i kjøkken |
| Tilstandsvurdering: | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.<br><br>Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.<br>Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2 |

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 6. etasje.<br>Avløpsrør i plast og støpejern.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.<br>Hovedstoppekran er montert i benkeskap i kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til fordelerskap/sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet plugget/lekkasjesikret, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet og medføre vannskader.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2 |

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 5. etasje.<br>Friskluft via spalteventiler i vinduer.<br>Elektrisk avtrekk i bad.<br>Luftespalte unde dør til bad.<br><br>6. etasje.<br>Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.<br>Kullfilterventilator i kjøkken, |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.<br><br>Det er minimalt med luftespalte under dør til bad.<br><br>Det mangler forsert avtrekk i kjøkken.<br><br>Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.<br><br>TG 2 er gitt da nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2 |

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.<br><br>Sigdal kjøkkeninnredning. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2 |

---

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte plater.<br>Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i soverom.<br>Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i stue/kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.<br>Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i et soverom.<br>Garderobeskap med speil og glatte fronter et soverom. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 11.11.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

---

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave fra 2007.

---

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate over benkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i soverom.<br>Hovedstoppekran er montert i fordelerskap | |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. | TG: 1 |

Hulltaking – Bad, 5. etasje

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entre. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 0 |

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gunn-Helen Øiseth Moen | 9578-5999-4-3238950 | 2026-04-15 13:36:26 |

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0138/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bygdøy allé 65A, 0265 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Gunn-Helen Øiseth Moen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 86035038
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## 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?**

Nei

**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?**

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

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: 13-0138/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gunn-Helen Øiseth Moen** | **2026-04-15** |

Identifikasjon

Gunn-Helen Øiseth Moen

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Bygdøy allé 65 A |
| Postnr | 0265 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 53 |
| Seksjonsnr. | 44 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1274198 |
| Dato | 04.06.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Nikola Gresko |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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 yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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:** | 1930 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **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 65 A
Postnr/Sted: 0265 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.06.2021 19:25:36
Energimerkenummer: A2021-1274198
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nikola Gresko

Gnr: 212
Bnr: 53
Seksjonsnr: 44
Festenr:
Bygnnr:

## 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 yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0138/26 . Vår ref.: 7047-1-44 Dato: 15.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Bygdøy Alle 65 |
| Organisasjonsnr: | 985243131 |
| Seksjonseier: | Moen, Gunn-Helen Øiseth |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 44 |
| Adresse: | Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 44 |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 53 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86035038.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje "felleskostnader" øker med 10 % fra 1.1.2026.
Kun gateparkering. Skilt til postkasse og ringetablå bestilles via styret, ikke via forretningsfører slik det står i husordensreglene. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Bak husordensreglene finner du velkomstbrev, orienteringsplan og branninstruks.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207608122 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,95% |
| Restsaldo | 3 551 774,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2033 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 438,50,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Kap. kostnader rehab.lån | 1 100,00 | |
| Felleskostnader | 3 338,50 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 028,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6 003,- |
| Annen formue: | 14 162,- |
| Gjeld: | 78 367,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207608122 |
| Restsaldo: | 76 499,75 |
| Kapitalkostnader: | 1 067,53 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 499,74,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Asif Bjørnsen Sahota, e-post: ba65@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7047
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

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

**Dato for årsmøtet:**

26. mars 2026 kl. 18:00, Schafteløkka.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fasadevask

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 65**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår vår forretningsfører fra OBOS Thomas Wiik som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Thomas Wiik er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

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

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at frivillig blir valgt ut rett i forkant av årsmøtet på Schafteløkka. Legger inn styremedlemmer foreløpig, ettersom malen krever dette.

**Forslag til vedtak**

Magnus Torske og Asif Bjørnsen Sahota er valgt.

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 7047 Sameiet Bygdøy Alle 65 Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Sameiet Bygdøy Alle 65.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å beholde godtgjørelsen på samme nivå som i fjor.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

2 ledige posisjoner som styremedlem (1 år) og styremedlem (1 år) som må fylles. Alternativet er ekstern bistand som er kostbart og sannsynligvis vil kreve økning i husleie.

**Innstilling**

Styret søker 2 nye styremedlemmer.

### Roller og kandidater

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

- Asif Sahota

  Har vært styreleder i 2 år. Viktig for å bevare kontinuiteten i styret. Ved interesse fra andre er det aktuelt å fratre som styreleder.

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

- N/A N/A

  Ingen kandidater har meldt seg. Må håndteres på årsmøtet.

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

- N/A2 N/A2

  Ingen kandidater har meldt seg. Må håndteres på årsmøtet.

Sak 8

## Fasadevask

**Forslag fremmet av:**
Line Børseth

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

**Forslag til vedtak**

Det vedtas at befaring og innhenting av tilbud skal utføres. Styret bestemmer om det skal gjennomføres basert på totaløkonomien i prosjektet.

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid og administrasjon i 2025

Styret har avholdt månedlige styremøter. Perioden har vært preget av stor utskiftning av beboere, noe som har medført betydelig administrasjon knyttet til inn- og utflytting. Det er også avholdt et ekstraordinært sameiermøte for behandling av innkomne saker fra seksjonseierne.

### Vedlikehold og drift

Årets viktigste tiltak har vært utbedring av avløpsrør etter pålegg fra kommunen. Andre tekniske tiltak inkluderer:

- Ventilasjon: Befaring gjennomført og tilbudsinnhenting for utbedring er påbegynt.
- Service: Gjennomført service på heis og dører, samt reparasjon av vanntilførsel i bakgården.
- Sikkerhet: Brannkontroll utført av Firesafe. Styret har også bistått politiet i etterforskning av tyverier.
- Fellesareal: Løpende måking, rydding og vasking der vaktmester ikke har strukket til. Det ble avholdt dugnad med godt oppmøte.

### Forsikring og skader

Styret har fulgt opp løpende forsikrings- og skadesaker, samt håndtert en rekke henvendelser fra seksjonseiere.

### Økonomi

Til tross for kostnadene ved rørutbedring, har vedtok styret en moderat økning av felleskostnadene. Dette legger føringer for et nøkternt 2026 med fokus på nødvendig drift fremfor nye store investeringsprosjekter.

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 65

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bygdøy Alle 65 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 2. mars 2026
**Tell Norge AS**



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

**SAMEIET BYGDØY ALLE 65**
**ORG.NR. 985243131, KLIENTNR. 7047**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 305 128 | 2 022 972 | 2 305 151 | 2 474 331 |
| Andre inntekter | 3 | 67 465 | 414 099 | 65 000 | 65 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 372 593** | **2 437 071** | **2 370 151** | **2 539 331** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 000 | -8 125 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -105 858 | -101 023 | -107 000 | -111 815 |
| Konsulenthonorar | | -25 315 | -76 783 | -50 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -186 720 | -303 804 | -301 000 | -452 230 |
| Forsikringer | | -426 533 | -364 239 | -414 000 | -463 680 |
| Kommunale avgifter | 8 | -558 619 | -514 999 | -567 000 | -594 495 |
| Energi/fyring | 9 | -43 156 | -63 357 | -50 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -127 515 | -125 330 | -130 000 | -133 900 |
| Andre driftskostnader | 10 | -168 668 | -180 939 | -188 500 | -190 165 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 765 483** | **-1 852 698** | **-1 931 600** | **-2 145 685** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **607 110** | **584 373** | **438 551** | **393 646** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 47 722 | 42 034 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -278 735 | -313 508 | -286 000 | -242 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-231 013** | **-271 474** | **-286 000** | **-242 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **376 097** | **312 899** | **152 551** | **151 646** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 376 097 | 312 899 | | |

**SAMEIET BYGDØY ALLE 65**
**ORG.NR. 985243131, KLIENTNR. 7047**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 43 906 | 146 638 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 12 437 | 13 708 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 4 135 | 15 885 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 668 890 | 498 757 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 283 | 2 206 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **731 651** | **677 194** |
| **SUM EIENDELER** | | **731 651** | **677 194** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -2 987 121 | -3 363 217 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 987 121** | **-3 363 217** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 3 638 448 | 3 961 323 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 638 448** | **3 961 323** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 44 072 | 33 726 |
| Leverandørgjeld | | 34 866 | 43 740 |
| Påløpte renter | | 1 385 | 1 623 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **80 323** | **79 089** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **731 651** | **677 194** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.02.2026
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 65

Asif Bjørnsen Sahota /s/ Halvor Heggenes /s/ Magnus Torske /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 691 808 |
| Kap. kostnader rehab.lån | 613 320 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 305 128** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Antenneleie, Telenor Infra AS | 67 465 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **67 465** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 100** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -100 000 |

| | |
|---|---|
| **SUM STYREHONORAR** | **-100 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -993 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -9 000 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-9 000** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -43 429 |
| Drift/vedlikehold VVS | -56 625 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 582 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -29 655 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -13 750 |
| Egenandel forsikring | -34 000 |
| Kostnader dugnader | -680 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-186 720** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -397 475 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -9 234 |
| Renovasjonsgebyr | -151 910 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-558 619** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -43 156 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-43 156** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 500 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -36 435 |
| Lyspærer og sikringer | -1 706 |
| Vaktmestertjenester | -42 851 |
| Vakthold | -17 554 |
| Renhold ved firmaer | -54 905 |
| Andre driftskostnader | -917 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -993 |
| Telefon, annet | -6 870 |
| Bank- og kortgebyr | -2 939 |
| Øreavrunding | 1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-168 668** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 40 002 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 385 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 77 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 5 238 |
| Andre renteinntekter | 1 020 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **47 722** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -234 494 |
| Pantegjeldsrenter | -44 241 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-278 735** |

**NOTE 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avsatt manglende innkreving av felleskostnader desember, krevd inn jan. 26 | 4 135 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **4 135** |

**NOTE 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 17 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -6 273 800 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 312 477 | |
| Nedbetalt i år | 322 875 | |
| | | -3 638 448 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 638 448** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
**Selskapsnummer:** 7047 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØY ALLE 65

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7047
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 22. september kl. 18:00 og lukker 25. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7047

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Montering av balkong, seksjon 14
5. Seksjonering av leilighet 25

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Sak 1

## Valg av møteleder

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

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås sameiets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

**Forslag til vedtak**

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

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

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Magnus Torske er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Montering av balkong, seksjon 14

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Seksjon 14 i Bygdøy Alle 65 A er solgt. Leiligheten er nå under renovering.

Ny eier ønsker å montere en balkong på innsiden av gården, på lik linje som andre naboer har gjort tidligere i Sameiet.

Vi bruker Balkongteam til oppgaven, de kjenner gården. Arbeidet vil gjennomføres umiddelbart etter godkjenning fra Plan og Bygg.

For å få godkjenning fra Plan og Bygg er det nødvendig med godkjenning fra Sameiet.

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet gir samtykke til seksjon 14 til å søke hos Plan og Bygg for å montere en balkong i seksjon 14 på innsiden av gården, på lik linje som andre naboer har gjort tidligere i Sameiet

**Vedlegg**

1. Tilbud 1 balkong Bygdøy Alle 65.pdf
2. IMG_0425.jpg

---

Sak 5

## Seksjonering av leilighet 25

**Forslag fremmet av:**
Herman Anker

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å seksjonere ut eksisterende hybel i leilighet 25 som en egen boligenhet. Tiltaket vil omfatte:

1. En ytterligere boenhet i sameiet med stemmerett.
2. Oppføring av brannvegg mellom hovedleilighet og hybel.
3. Sannsynligvis etablering av rømningsvei via hybelens egen veranda.

Alle kostnader dekkes av undertegnede. Ingen inngrep i eller endringer av fellesarealer, felles installasjoner eller fasade utover muligens ny rømningsvei via seksjonens egen veranda. Ingen inngrep i leiligheten utover oppføring av brannvegg mellom de to enhetene (denne veggen ligger inne i den eksisterende enheten).

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet godkjenner at eier av seksjon 25 søker om og gjennomfører seksjonering av eksisterende hybel til egen boenhet. Ferdigattest, samsvarserklæringer og endelig seksjoneringsdokumentasjon oversendes styret senest én måned etter ferdigstillelse.

---




# Tilbud balkong

# Innhold










**1.0 Tilbud**

1.1 Om Balkongteam
1.2 Priser

**2.0 Produktbeskrivelse**

2.1 Balkongens oppheng
2.2 Ramme - bærelag
2.3 Gulv
2.4 Himling
2.5 Rekkverk og tilbehør
2.6 Avløp
2.7 Overflatebehandling
2.8 Beslagsarbeid
2.9 Balkongdør

**3.0 Søknad og dokumentasjon**

3.1 Byggesøknad
3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3 Forsikringer
3.4 Oppmåling og registrering
3.5 Brukerveiledning

**4.0 Montering**

4.1 Oppstartsmøte
4.2 Adkomst og lagring
4.3 Spiserom og toalett
4.4 Strøm og vann
4.5 Stillas
4.6 Montering av dør og balkong
4.7 Rør og elektroarbeid
4.8 Rydding og avfall
4.9 Husets forutsetninger

**5.0 Leverings- og betalingsvilkår**

5.1 Frakt og levering
5.2 Betalingsplan og vilkår
5.3 Indeksregulering
5.4 Garantier og reklamasjonstid
5.5 Tilbudets gyldighet
5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

**Omtale**

# 1.0 Tilbud

## 1.1 Om Balkongteam

Hei! ☺

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

**Miljøprofil**
Balkongteam har vært sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift siden 2008. Vi har under disse 15 årene lært oss veldig mye om miljøet og hvordan vi kan arbeide på en riktig måte. Vi har utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvordan vi skal behandle de forskjellige fraksjonene. Du skal være trygg på at ditt avfall havner på det riktige sted.

Miljøsertifiseringen har gitt oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere for oss å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi legger forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere mere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside www.balkongteam.no eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på ola@balkongteam.no så besvarer han gjerne dine spørsmål.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
**Balkongteam as**

Ola Rask
+47 91 83 47 47

## 1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 23.04.2025

| | |
|---|---|
| **Prosjekt:** | **Bygdøy Allè 65** |
| **Kontaktperson:** | **Christer Arnesen** |
| **Tilbudsgrunnlag:** | Tidligere montert balkonger |
| **Antall balkonger:** | 1 stk. |
| **Størrelser:** | 1 stk. balkong med mål 1,2 x 2,5 m. |
| **Type balkong:** | Balkong type 1900 med ramme av stål.<br>Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5. |
| **Rekkverk:** | Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6. |
| **Antall/type dører:** | 1 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer. |
| **Mannskapsrigg:** | Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor. |
| **Monteringstid:** | Vi beregner 1 uke for monteringen eksklusive montering og demontering stillas. |

| | |
|---|---|
| Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon : | 142 027 |
| Byggesøknad : | 35 000 |
| Mannskapsrigg/parkering | 2 500 |
| **Totalt :** | **179 527** |
| Mva (25%) | 44 882 |
| **Totalt inklusive mva : NOK** | **224 409** |

**Gebyrer fra kommunen.**
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

**Tilbudets mengde og plasseringer**
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

**Tillatelse fra gård og styre.**
Balkongteam forutsetter at alle nødvendige tillatelser er innhentet fra gård og styre før søknad og bygging starter.
Kjøper må også selv sørge for å informere berørte naboer i forkant av byggingen.

## 2.0 Produktbeskrivelse

### 2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

### 2.2 Ramme og bærelag

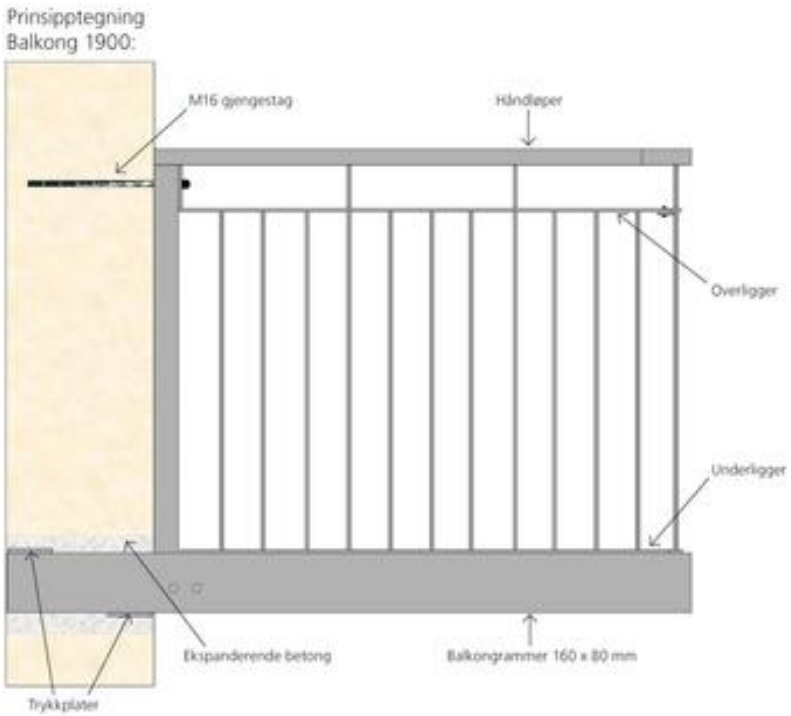
Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 300 kilo!

### 2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted

### 2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.



## 2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

## 2.6 Avløp/nedløp

Balkongen har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en såkalt utspyler. I tilfelle din balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges. Det er på grunn av estetiske hensyn som Byantikvaren ikke ønsker flere nedløp på fasaden enn nødvendig. Løsningen blir da å velge en avrenning i fremkant som beskrevet. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I så tilfelle må en blikkenslager inn å gjøre jobben. I dette tilfelle vill det velges en lik løsning som tidligere.

## 2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

## 2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

## 2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.

# 3.0 Søknad og dokumentasjon

### 3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

### 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt.
Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

### 3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

### 3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

### 3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner ☺

## 4.0 Montering

### 4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

### 4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

### 4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

### 4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

### 4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

### 4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

### 4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.

Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

### 4.8 Rydding og avfall

Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

### 4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

## 5.0 Leverings- og betalingsvilkår

### 5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

### 5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen.
Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

Faktura 1: Byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: Resterende kontraktssum faktureres når dør og balkong er ferdig montert.

### 5.3 Indeksregulering

Hvis det skulle være behov for prisregulering så bruker vi Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned. Dette er ikke så vanlig på mindre prosjekt og avtales i en eventuell seinere kontrakt.

### 5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

### 5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

### 5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

**Må jeg være hjemme når døren skal monteres?**
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

**Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?**
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

**Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?**
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

**Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?**
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

**Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.**
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dag




Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

**Proffe til fingerspissene**

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

**De beste**

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

**Fantastiske Balkongteam!**

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

**Balkongteam**

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

**Balkonger fra Balkongteam**

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

**Kudos**

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe

galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel



**Balkongteam AS**

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



**Godt fornøyd med Balkongteam**

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



**Best på balkong!**

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)



**Veldig profesjonelt firma**

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



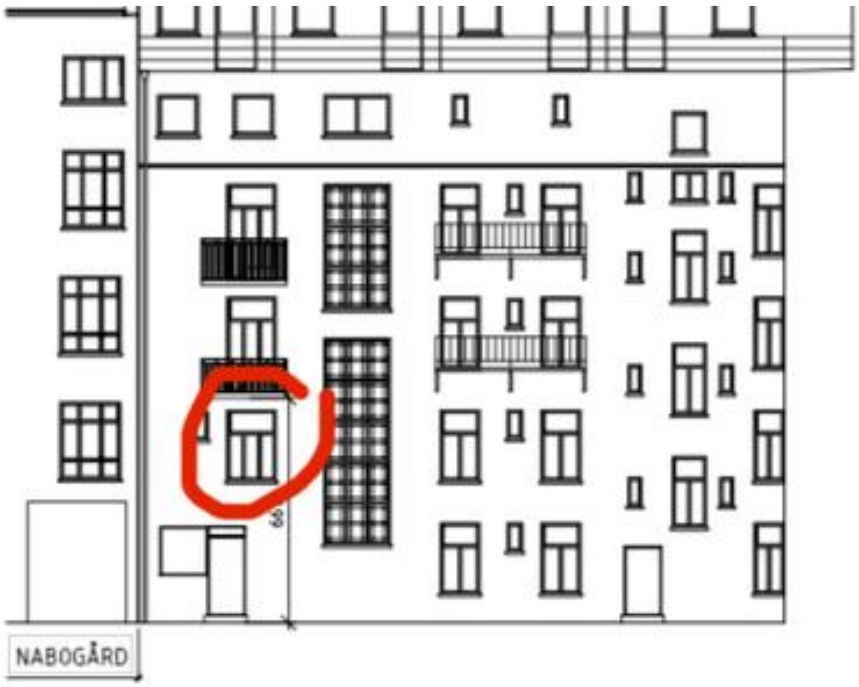
**Bra!**

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



**Styreleder**
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Vedlegg 2 til sak 4. Montering av balkong, seksjon 14




**FASAD 1**

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
**Selskapsnummer:** 7047 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØY ALLE 65

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Magnus Torske er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Montering av balkong, seksjon 14**

Årsmøtet gir samtykke til seksjon 14 til å søke hos Plan og Bygg for å montere en balkong i seksjon 14 på innsiden av gården, på lik linje som andre naboer har gjort tidligere i Sameiet

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Seksjonering av leilighet 25**

Årsmøtet godkjenner at eier av seksjon 25 søker om og gjennomfører seksjonering av eksisterende hybel til egen boenhet. Ferdigattest, samsvarserklæringer og endelig seksjoneringsdokumentasjon oversendes styret senest én måned etter ferdigstillelse.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 65

**Organisasjonsnummer:** 985243131
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 09:00 til 4. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Torske er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av revisor

Avtalen med sameiets nåværende revisor, PwC AS, utløper grunnet omstrukturering i organisasjonen, og det avholdes derfor et ekstraordinært årsmøte for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sine ansvarlige revisorer har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning. Det vil ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – PwC behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for valg av ny revisor ved PwC Assurance AS, da det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PWC Assurance AS som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**Protokollen er digitalt signert av:**

**Møteleder**
Navn: Thomas Wiik /s/

**Protokollvitne**
Navn: Magnus Torske /s/

# HUSORDENSREGLER FOR BYGDØY ALLÉ 65

**Fellesrom og bakgård**

Fellesrom som gårdsplass, inngangspartier, trappeoppganger, korridorer, felles kjellerkorridorer, skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Her skal det til enhver tid holdes ryddig.

Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Enhver er ansvarlig for de personer som slippes inn i eiendommen. Man bør ikke slippe inn andre enn egne besøkende.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene i bakgården. Det må søkes styret om eventuell parkering av motorsykler i bakgården.

Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy m.v., må kun foretas på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. På søn- og helligdager må ikke klesvask henge ute.

Uten tillatelse fra styret, må det ikke anbringes plakater på eiendommen. Herunder gjelder også skilter, automater, antenner, parabol etc. i gårdens boliger. Dette gjelder også for de som driver næringsvirksomhet.

Enhver forsøpling av trappeoppganger, bakgård, inngangspartier og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal pakkes forsvarlig og søpleposer skal knyttes igjen før det legges i søppelkassene. Søppel på utsiden av avfallsdunkene er ikke tillatt. Pappkartonger, esker og aviser komprimeres før de legges i papircontainer. Har leiligheten egen veranda, plikter beboerne å gjerne is og snø straks. Likeledes må sluk/avløpsrør holdes rene slik at smeltevann og regn ikke samler seg på terrassen. Hvis dette ikke følges er beboerne ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

Ved oppussing av leiligheter, skal den ansvarlige sørge for at fellesområdene holdes rene, og at smuss forårsaket av oppussingen fjernes.

Mat til dyr og fugler må aldri legges ut av hensyn til rotteplage.

Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes i bakgården. Likeledes er det tillatt å holde hamster, marsvin og undulat i bur. Alle andre husdyr er forbudt. Det er strengt forbudt å bringe krypdyr/reptiler, edderkopper og lignende dyr inn i bygningen.

Bruk av levende lys i kjeller er strengt forbudt av hensyn til brannfare.

**Postkasser og callinganlegg**

Navneskilt til postkasse og callinganlegg bestilles av forretningsfører. Det er ikke tillatt å klistre navnelapper på calling eller postkasser. Sameiere som leier ut sin leilighet er ansvarlig for at dette blir fulgt.

**Ro og orden**

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Dette er lovbestemt og kan ikke fravikes. Ved selskapelighet/spesielle anledninger og annen aktivitet som forstyrrer naboene utover kl 23.00, skal beboerne av øvrige leiligheter varsles på forhånd. Heng opp nabovarsel på tavle i inngangspartiet.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Mellom kl 15.00 og 18.00 er all bruk av musikkintrumenter forbudt. Det er heller ikke tillatt med vedvarende støy fra boligseksjonene på dagtid uten at dette er avtalt med naboer (feks oppsussing). Musikk fra stereoanlegg må brukes med varsomhet og høytalere må være stilt slik at de ikke sjenerer naboer.

**Generelt**

Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt eiendommen for behandling av teknisk utstyr.

For eiendommen gjelder også de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Bygdøy Allé 65 og politivedtekter for Oslo. Brudd på husordensreglene og ovennevnte, kan medføre at sameieren med tre måneders varsel blir pålagt å flytte og selge seksjonen (vedtektene § 11).

**Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangle på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (§ 20-21).**

**Å ivareta eiendommen på en best mulig måte er med på å skape trivsel samtidig som det er med å øke eiendommens verdi.**

**Til slutt minner vi om viktigheten av å forebygge brann i eiendommen.**

Januar 2000

Styret

Endret på årsmøtet 27. mai 2020

**Hei!**

Gratulerer med kjøp av ny leilighet, og velkommen til oss i Sameiet Bygdøy Allé 65! :)

Her er litt praktisk info:

- Vennligst les gjennom og gjør deg kjent med vedlagte orienteringsplan og instruks på bruk av brannsentralen.
Dette er viktig i forbindelse med eventuell brann.

- All viktig informasjon slik som innkalling til sameiermøte og lignende sendes per e-post, og ikke per vanlig post.
Dette er vedtektsfestet. Informer oss om din e-post adresse og mobilnummer samt ved endring.

- Vi oppfordrer å motta felleskostnader på eFaktura fremfor brevfaktura.
Brevfakturaer har et fakturagebyr.
Kombiner eFaktura med AvtaleGiro slik at fakturaen betales automatisk hver måned.

- Skal du leie ut? Isåfall vennligst informer oss om navn, mobil, e-post og eventuelt periode.
Du finner navn og kontaktinfo på nåværende styre på Facebook-gruppen.
Det er viktig at vi har kontaktinfo dersom det skulle oppstå brann, vannlekkasje eller lignende.

- Vennligst meld deg inn i vår Facebook-gruppe Sameiet Bygdøy Allé 65.
Vi i styret legger ut nyttig informasjon, samt at naboer holder hverandre oppdaterte på feil/mangler på bygget, planlagte festligheter, nøkler funnet og lignende.
Det har vist seg å være en veldig nyttig kommunikasjonskanal som vi oppfordrer beboere å bruke, både eiere og leietagere.
Samholdet har blitt bedre etter at denne gruppen ble tatt i bruk.
www.facebook.com/groups/SameietBA65

- Leverandør av TV- og internettsignaler er Get.
Nærmeste sted for å hente utstyr er Elkjøp Skøyen.
Det er 25 mbit nedlasting og 5 mbit opplasting inkludert i abonnementet, som holder for de fleste. Kontakt Get for å oppgradere mot pristillegg.

- Ikke bruk heisen uten å være i heisen selv, for eksempel ved innflytting.
Heisen har en sensor mot døren som gjør at dersom sensoren brytes vil heisen stoppe.
Isåfall er det bare å trekke lenger inn i heisen og trykke på etasjeknappen igjen, og deretter vil heisen fortsette.
Skulle ikke det hjelpe eller dersom noe annet oppstår, kan man trykke på Hjelp-knappen for å få kontakt med en vaktsentral.
Desom du selv har skyld i heisstansen og må tilkalle heisvakt, kan du bli fakturert opptil 10.000 kr.
PS: Ring en av oss i styret først, så ser vi hva vi kan gjøre.

- Kontakt styret for å informere om ønsket navn på calling-anlegget samt på postkassene.
Kostnad for sistnevnte dekkes selv.
Det er ikke tillatt med egne lapper, klistremerker eller lignende.

- Postkassene åpnes med chip. Dette mottas av tidligere eier.
Ta kontakt ved behov for nye chiper og for å slette de gamle fra systemet.

- Søppelkasser i oppgangene er kun for papir/reklame fra postkassen, ikke for annet avfall.

- Begge oppgangene har videoovervåking, til info.

- Vi oppfordrer alle å resirkulere. Grønne poser til matavfall og blå poser til plastavfall fås gratis på Joker, og kastes i vanlig søppelbeholder.

- Det finnes både søppel- og papirbeholdere i bakgården.
Sørg for ikke å overfylle en beholder - den ved siden av har sikkert litt ekstra plass.

- Sykler kan parkeres i bakgården på sykkelstativ.
Vi anbefaler likevel å låse sykkelen, samt legge den ned i boden i vinterhalvåret.
Vi rydder opp ca. en gang i året og gir bort de syklene hvor ikke eier melder seg etter en lang varselsperiode.

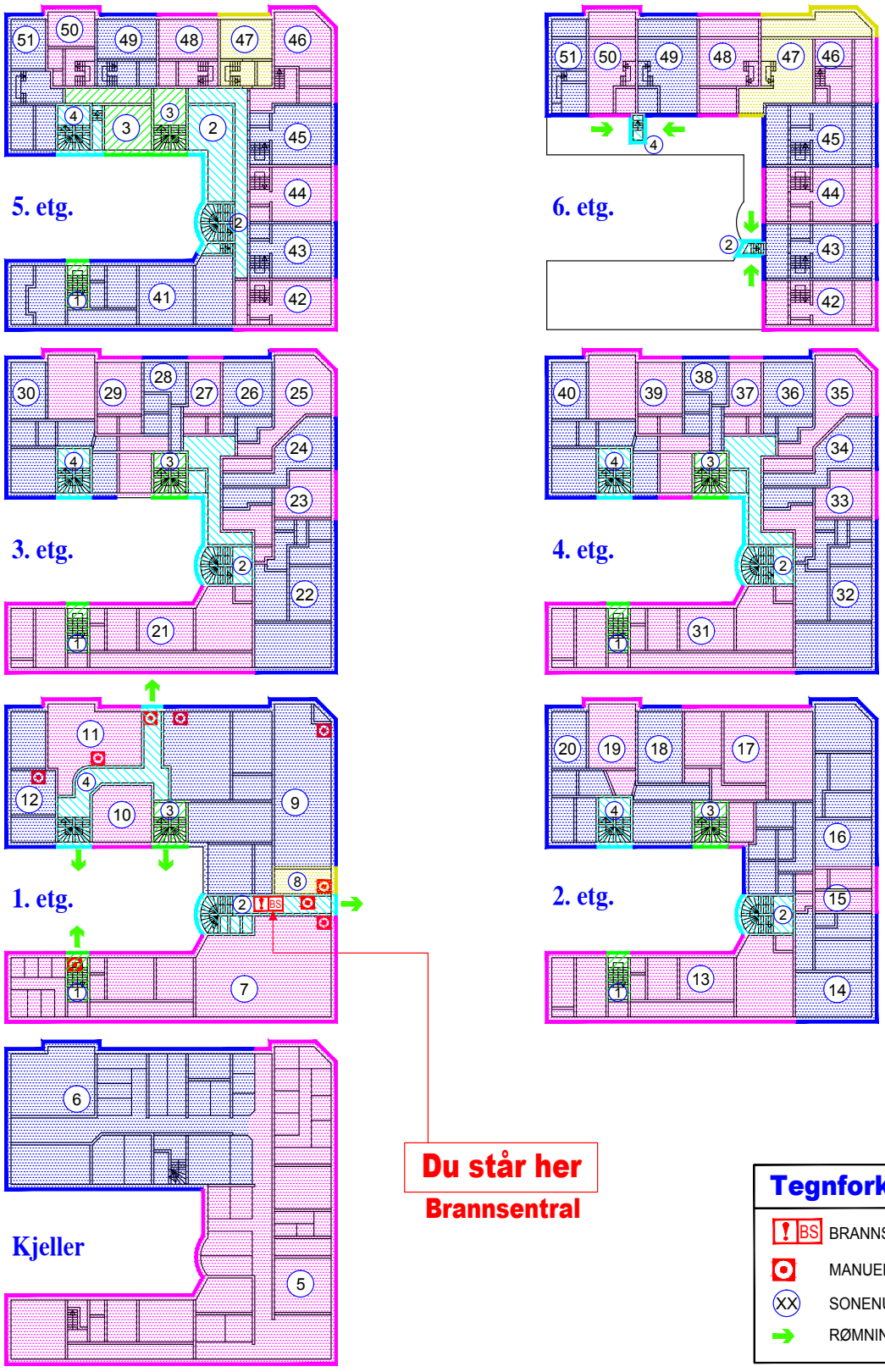
- Husk nøkkel når du går ut i bakgården for å kaste søppel eller parkere sykkel, da man behøver nøkkel for å komme inn igjen.
Fra oppgangen i Thomas Heftyes gate er det en bryter rett på innsiden av døren ut mot bakgård som holder døren oppe i ca. 45 sekunder.

- Strøm leses av automatisk av Hafslund Nett.
Vi anbefaler å bestille en billigere strømleverandør, f. eks. NorgesEnergi som vi har i bygget.
Ta kontakt med styret for å få en måned gratis strøm.
Eget strømskap er enten inne i leilighten eller i samme etasje i fellesoppgangen.
Hoved-strømskapet er nede i kjelleren.

Vi håper at du/dere vil trives her hos oss, bidra til et positivt naboskap, og delta aktivt i de årlige sameiermøtene.
Det er bare å ta kontakt skulle det være noen spørsmål :)

**Hilsen oss i styret**.

# ORIENTERINGSPLAN




**Bygdøy allè 65**

| NØDNUMMER | |
|---|---|
| BRANN | : 110 |
| POLITI | : 112 |
| AMBULANSE | : 113 |

Romerike Vakstrøm a/s
Sikkerhet og Kommunikasjon


NORDAHL BRUNSGT. 11
POSTBOKS 116
2001 LILLESTTRØM
TLF: 64 84 63 84 FAX: 63 81 60 20

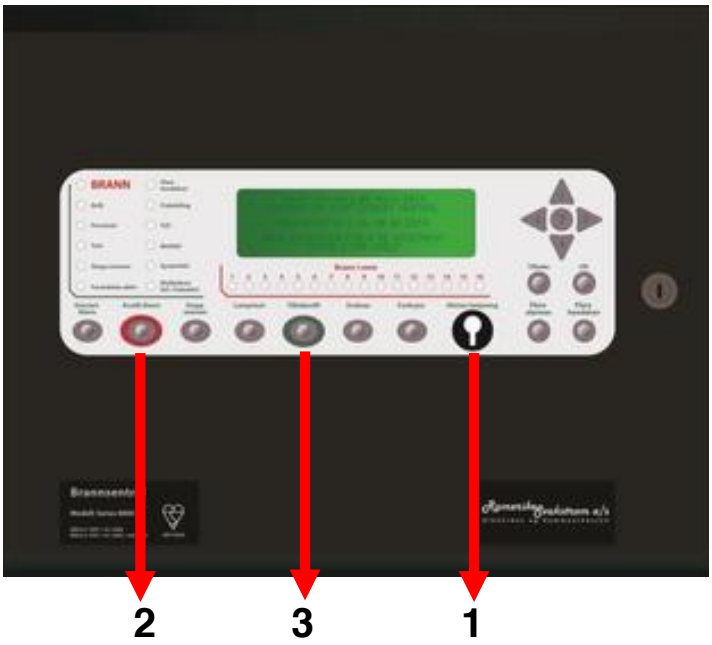

Anl. nr.: 11777 Tegnet : 07.02.15 JAPE

# Syncro AS Brannsentral

## Ved reell brann, ring 110!

**Før en brannalarm kan tilbakestilles må man påse at alarmen ikke er reell og at ingen er i fare.**

**Les nøye i displayet hvor alarmen har oppstått!!**




## Brannalarm / Forvarsel:

1. Sett inn nøkkel og vri en kvart omdreining mot høyre.
   Displayet vil nå vise: " ***Adgangsnivå 2*** "

2. Trykk **Avstill Alarm** (**RØD** knapp).
   Sirener/Brannklokker vil nå stoppe.

3. Trykk **Tilbakestill** (**GRØNN** knapp).
   Brann melding vil nå fjernes fra system og sentral skal gå tilbake til normal drift.

Hvis alarmpunkt fortsatt er i alarm, vil anlegget gå tilbake til å varsle brann. Det må da luftes ut, eller manuell melder må manuelt resettes. Utfør deretter punkt 2 og 3.

## Feilmeldinger:

Trykk Stopp summer knapp. Sentralens interne summer vil nå stoppe. Ring deretter Brannansvarlig.

# Instruks Brannvarslingsanlegg

Alarmsystemet er delt i soner. Dersom en alarm blir utløst vil alarmen gå i alle leilighetene samt felles areal.
Alarmen kan bare avstilles på sentralen.

**Avstill aldri en alarm før du er sikker på at det er falsk alarm!**
**Ring 110 dersom du er usikker!**

- Dersom det er røykutvikling i oppgangen, eller på loft/kjeller, vil det gå alarm umiddelbart i alle leilighetene i den respektive oppgangen, samt i alle leilighetene i de tilstøtende oppgangene.
    - Sjekk displayet på sentralen ved inngangsdøra i oppgangen for å se hvilken detektor som er utløst.
    - Sjekk om det er røykutvikling.
    - Hvis ikke kan alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)

- Ved alarm i egen leilighet, er det 3 min forsinkelse før alarmen går i alle leilighetene i oppgangen, samt i de tilstøtende oppgangene. Dersom du vet at alarmen er falskt utløst (matos, damp osv.) har du 3 min til å skru av alarmen.
    - Alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)
    - Tips: Det kan være lurt å åpne vinduet og vifte litt under detektoren slik at røyken kan forsvinne ut, før du går til sentralen.
    - Alarmen vil starte å pipe igjen helt til detektoren ikke lenger oppfatter røyk. Da er det bare å fortsette å trykke på rød knapp og blå knapp, men dette kan ta tid. Rask utlufting er da viktig.

- Når alarmen går (og det ikke er i din egen leilighet): sjekk sentralene ved inngangen i 1.etg. Der vil det stå på displayet hvilken leilighet som har utløst alarmen. Hvis du ikke får tak i beboeren der, ring 110. **Skru aldri av en alarm uten å være sikker på at den er falsk!**

- Dersom det er brann/røykutvikling og du oppdager det før alarmen går:

    1. Varsle, ring 110
    2. Trykk på den røde håndmelderen som er plassert i 1.etg i oppgangen.
       Da vil alarmen gå i alle leilighetene i oppgangen og i de tilstøtende oppgangene.
       NB: en alarm som startes slik, kan bare avstilles av brannvesenet, vaktmester eller brannansvarlig i styret.

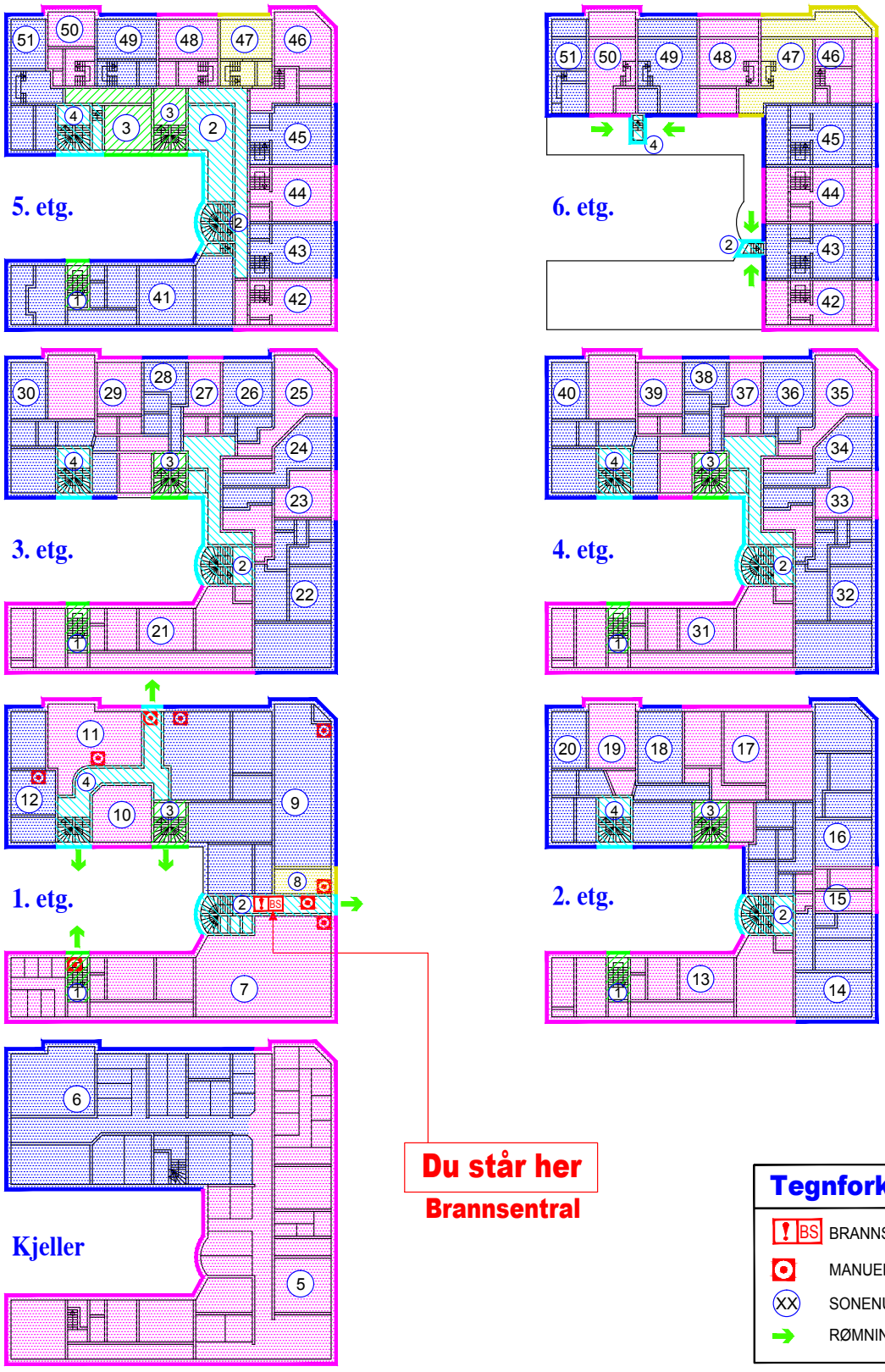
Detektoren kan reagere på bygge støv og lignende ved oppussing. Dekk til detektoren med en plastpose for å unngå at den utløses. Detektoren kan også reagere på damp/vann.

Detektorene skal i normal tilstand blinke rødt. Dette indikerer at systemet er i drift. Dersom detektoren blir utløst, vil den lyse stabilt rødt. Dette indikerer at det er den detektoren som er utløst. Det betyr at dersom alarmen går, men detektoren i din egen leilighet blinker, er det en annen detektor som har startet alarmen, og du må til displayet i 1.etg for å sjekke.

Prosedyrer ved brannalarm henger ved sentralen.
Ved normal drift er det 2 lamper som skal lyse på sentralen: Drift (grønn) og Forsinkelse aktiv (gult). Ved feil på sentral, varsle styret.

Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesenet, det er derfor viktig å varsle ved å ringe 110 ved en reell hendelse/brann.

# ORIENTERINGSPLAN




**Bygdøy allè 65**

| NØDNUMMER | |
|---|---|
| BRANN | : 110 |
| POLITI | : 112 |
| AMBULANSE | : 113 |

Romerike Vakstrøm a/s
Sikkerhet og Kommunikasjon


NORDAHL BRUNSGT. 11
POSTBOKS 116
2001 LILLESTTRØM
TLF: 64 84 63 84 FAX: 63 81 60 20

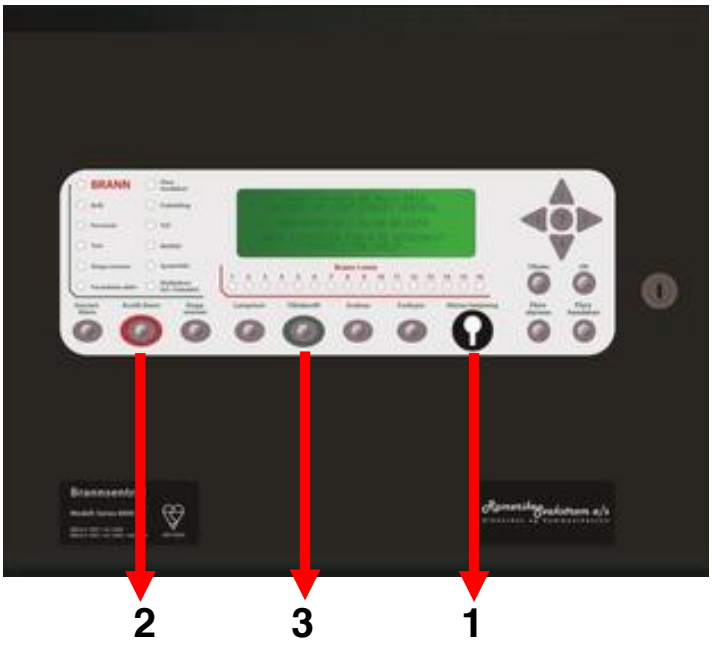

Anl. nr.: 11777 Tegnet : 07.02.15 JAPE

# Syncro AS Brannsentral

## Ved reell brann, ring 110!

**Før en brannalarm kan tilbakestilles må man påse at alarmen ikke er reell og at ingen er i fare.**

**Les nøye i displayet hvor alarmen har oppstått!!**




## Brannalarm / Forvarsel:

1. Sett inn nøkkel og vri en kvart omdreining mot høyre.
   Displayet vil nå vise: " ***Adgangsnivå 2*** "

2. Trykk **Avstill Alarm** (**RØD** knapp).
   Sirener/Brannklokker vil nå stoppe.

3. Trykk **Tilbakestill** (**GRØNN** knapp).
   Brann melding vil nå fjernes fra system og sentral skal gå tilbake til normal drift.

Hvis alarmpunkt fortsatt er i alarm, vil anlegget gå tilbake til å varsle brann. Det må da luftes ut, eller manuell melder må manuelt resettes. Utfør deretter punkt 2 og 3.

## Feilmeldinger:

Trykk Stopp summer knapp. Sentralens interne summer vil nå stoppe. Ring deretter Brannansvarlig.

# Instruks Brannvarslingsanlegg

Alarmsystemet er delt i soner. Dersom en alarm blir utløst vil alarmen gå i alle leilighetene samt felles areal.
Alarmen kan bare avstilles på sentralen.

**Avstill aldri en alarm før du er sikker på at det er falsk alarm!**
**Ring 110 dersom du er usikker!**

- Dersom det er røykutvikling i oppgangen, eller på loft/kjeller, vil det gå alarm umiddelbart i alle leilighetene i den respektive oppgangen, samt i alle leilighetene i de tilstøtende oppgangene.
    - Sjekk displayet på sentralen ved inngangsdøra i oppgangen for å se hvilken detektor som er utløst.
    - Sjekk om det er røykutvikling.
    - Hvis ikke kan alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)

- Ved alarm i egen leilighet, er det 3 min forsinkelse før alarmen går i alle leilighetene i oppgangen, samt i de tilstøtende oppgangene. Dersom du vet at alarmen er falskt utløst (matos, damp osv.) har du 3 min til å skru av alarmen.
    - Alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)
    - Tips: Det kan være lurt å åpne vinduet og vifte litt under detektoren slik at røyken kan forsvinne ut, før du går til sentralen.
    - Alarmen vil starte å pipe igjen helt til detektoren ikke lenger oppfatter røyk. Da er det bare å fortsette å trykke på rød knapp og blå knapp, men dette kan ta tid. Rask utlufting er da viktig.

- Når alarmen går (og det ikke er i din egen leilighet): sjekk sentralene ved inngangen i 1.etg. Der vil det stå på displayet hvilken leilighet som har utløst alarmen. Hvis du ikke får tak i beboeren der, ring 110. **Skru aldri av en alarm uten å være sikker på at den er falsk!**

- Dersom det er brann/røykutvikling og du oppdager det før alarmen går:

    1. Varsle, ring 110
    2. Trykk på den røde håndmelderen som er plassert i 1.etg i oppgangen.
       Da vil alarmen gå i alle leilighetene i oppgangen og i de tilstøtende oppgangene.
       NB: en alarm som startes slik, kan bare avstilles av brannvesenet, vaktmester eller brannansvarlig i styret.

Detektoren kan reagere på bygge støv og lignende ved oppussing. Dekk til detektoren med en plastpose for å unngå at den utløses. Detektoren kan også reagere på damp/vann.

Detektorene skal i normal tilstand blinke rødt. Dette indikerer at systemet er i drift. Dersom detektoren blir utløst, vil den lyse stabilt rødt. Dette indikerer at det er den detektoren som er utløst. Det betyr at dersom alarmen går, men detektoren i din egen leilighet blinker, er det en annen detektor som har startet alarmen, og du må til displayet i 1.etg for å sjekke.

Prosedyrer ved brannalarm henger ved sentralen.
Ved normal drift er det 2 lamper som skal lyse på sentralen: Drift (grønn) og Forsinkelse aktiv (gult). Ved feil på sentral, varsle styret.

Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesenet, det er derfor viktig å varsle ved å ringe 110 ved en reell hendelse/brann.

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BYGDØY ALLE 65

**Organisasjonsnummer:** 985243131
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Schafteløkka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår vår forretningsfører fra OBOS Thomas Wiik som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at frivillig blir valgt ut rett i forkant av årsmøtet på Schafteløkka. Legger inn styremedlemmer foreløpig, ettersom malen krever dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Borghild Elisabeth Rødseth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er å beholde godtgjørelsen på samme nivå som i fjor.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

2 ledige posisjoner som styremedlem (1 år) og styremedlem (1 år) som må fylles. Alternativet er ekstern bistand som er kostbart og sannsynligvis vil kreve økning i husleie.

**Innstilling**
Styret søker 2 nye styremedlemmer.

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Asif Sahota

Følgende stilte til valg:
Asif Sahota

**Styremedlem (1 år)**

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
N/A N/A

**Styremedlem 2 (1 år)**

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

N/A2 N/A2

## 8. Fasadevask

Fremmet av: Line Børseth

**Forslag til vedtak:**
Det vedtas at befaring og innhenting av tilbud skal utføres. Styret bestemmer om det skal gjennomføres basert på totaløkonomien i prosjektet.

✓ **Vedtatt.**

# VEDTEKTER
## FOR
# SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Fastsatt på Sameiermøte 11.04.2000. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med Eierseksjonsloven av 23. mai 1979 nr. 31. Endring vedtatt på årsmøtet 25.05.2016 om elektronisk utsendelse av innkalling til årsmøter med årsberetning og regnskap. Sist endret 04.06.2020.

**§1**

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Bygdøy Allé 65, gnr. 212. bnr. 53 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

Sameiet består av i alt 45 seksjoner, hvorav 38 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

**§2**

**Eierforhold m.v.**

Sameiers rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1979 nr. 31 (eierssl.) og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 9, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for hans seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 23.07.1974, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 23.07.1974.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig (primært per e-post) om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn, leieperiode fra-til (evt. løpende), mobilnummer og e-post adresse. Ved korttidsutleie behøves ikke kontaktinfo til den enkelte leietaker, men det skal vises til utleieannonse samt kunne vises oversikt over utleieaktivitet og antall dagers utleie i et kalenderår. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**§3**

**Ordinært sameiermøte.**
Sameiermøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles og har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet, og styrets årsrapport med revidert regnskap. All informasjon og innkalling til årsmøte skjer i utgangspunktet per sameiets Facebook-gruppe (adresse www.facebook.com/groups/SameietBA65 eller søk opp Sameiet Bygdøy Allé 65) og per e-post. For seksjonseiere som ikke har Facebook-konto eller e-postadresse eller av andre grunner ikke ønsker å motta informasjonen elektronisk, sendes informasjonen i papirformat til seksjonseiers registrere postadresse. Seksjonseiere er selv ansvarlige for at styret har oppdatert kontaktinformasjon.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig / elektronisk til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 4, 3. ledd, skal kunne behandles på sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Styrets årsrapport
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen.

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for et vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

**§4**

**Sameiermøtets kompetanse.**
I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt krav om sikkerhetsstillelse for hver sameiers ansvar for utgiftene.

2. Fastsetting av vedtekter eller endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt krav om sikkerhetsstillelse utover eierssl. § 25 krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen, dog § 9, 2. ledd nedenfor.

**§5**

**Ekstraordinært sameiermøte.**
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som tilsammen minst har 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§ 3, 6. og 7. ledd gjelder tilsvarende.

**§6**

**Styret.**
Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører, og styret er ansvarlig for forsvarlig drift m.v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet. Funksjonstiden er et år, og vervet opphører etter neste årsmøte. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøte av styreleder i samarbeid med forretningsfører etter behov, eller når forretningsfører eller minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for sameierne og ved salg som er besluttet av årsmøtet representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som er nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

**§7**

**Forretningsfører.**
Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes av sameiermøte. Styret kan gi ham instruks. Styret fastsetter hans godtgjørelse og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter.
Forretningsfører avgjør alle spørsmål vedr. den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller sameiermøte, og har ellers de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsfører skal føre regnskap i h.t. regnskapsloven av 17. juli 1998 nr. 56 og fordele fellesutgiftene i h.t. sameiebrøken.

**§8**

**Revisjon.**
Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiermøte.

**§9**

**Fellesutgifter.**
Utgifter til eiendomsskatt og faste utgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

På grunnlag av de budsjett styret og / eller forretningsfører legger frem, fastsetter sameiermøte et månedlig akonto-beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter p.g.a. off. påbud etc., kan styret beslutte å endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet og krever tilslutning av dem det gjelder.

**§10**

**Ansvar for sameiets forpliktelser.**
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i h.t. sin sameierbrøk. De sameiere som har båret større kostnader enn sameiebrøken, har krav på det overskytende.

Som sikkerhet for krav mot en sameier har de andre sameierne legalpant i h.t. eierssl. § 25.

**§11**

**Mislighold.**
<u>Pålegg om salg.</u>
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierssl. § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven § § 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierssl. § 26 om salg.

Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfull-byrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

**§12**

**Inhabilitet for styremedlemmer m.v.**
Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål hvor vedkommende eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

**§13**

**Indre vedlikehold, husordensregler m.v.**
Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt tilgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

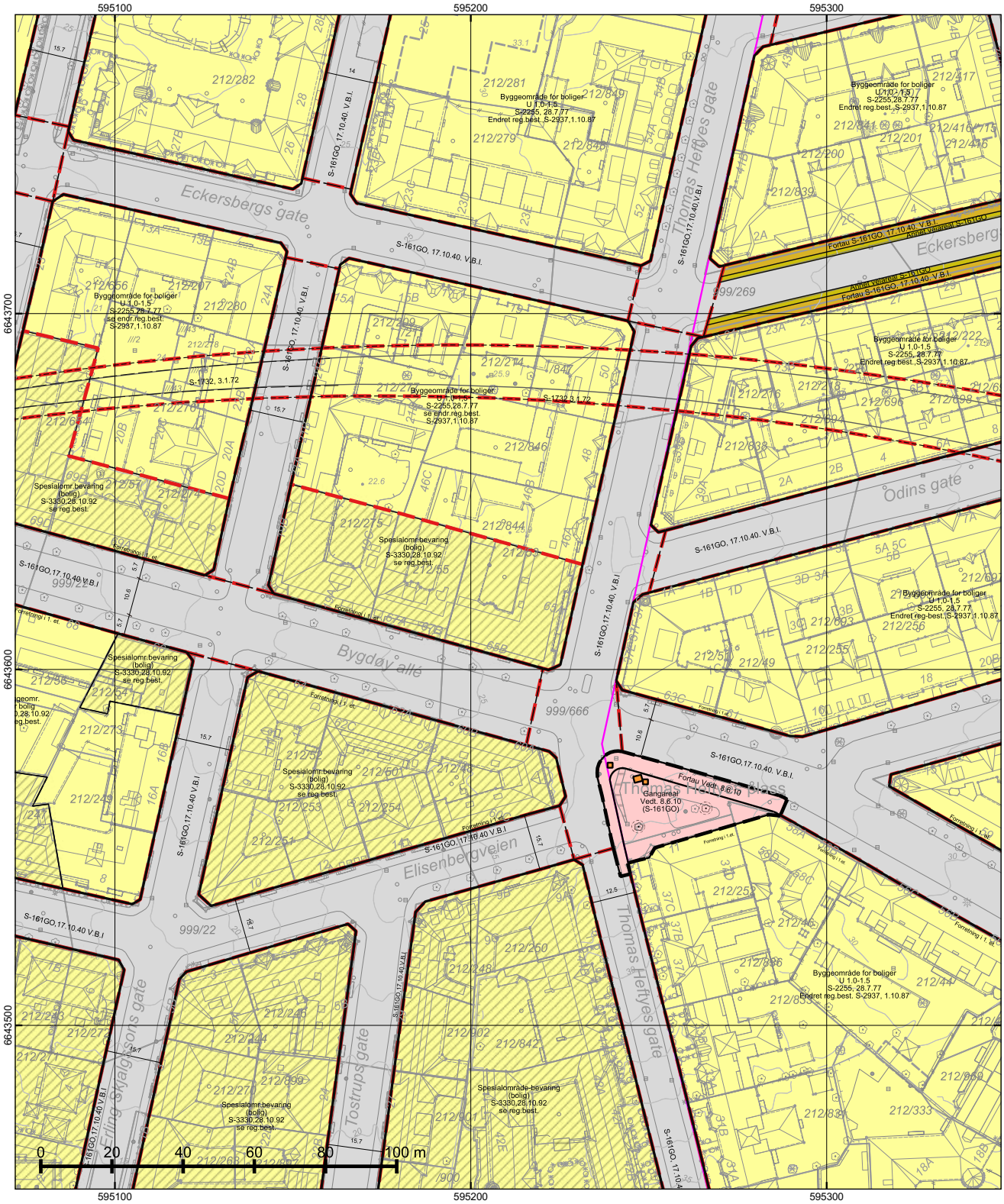
**§14**

**Kameraovervåking**
Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje iht de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

**§15**

**Tvistemål.**
Tvistemål i sameierhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156104/ 86530585
Adresse: Bygdøy allé 65
Gnr/Bnr: 212/53

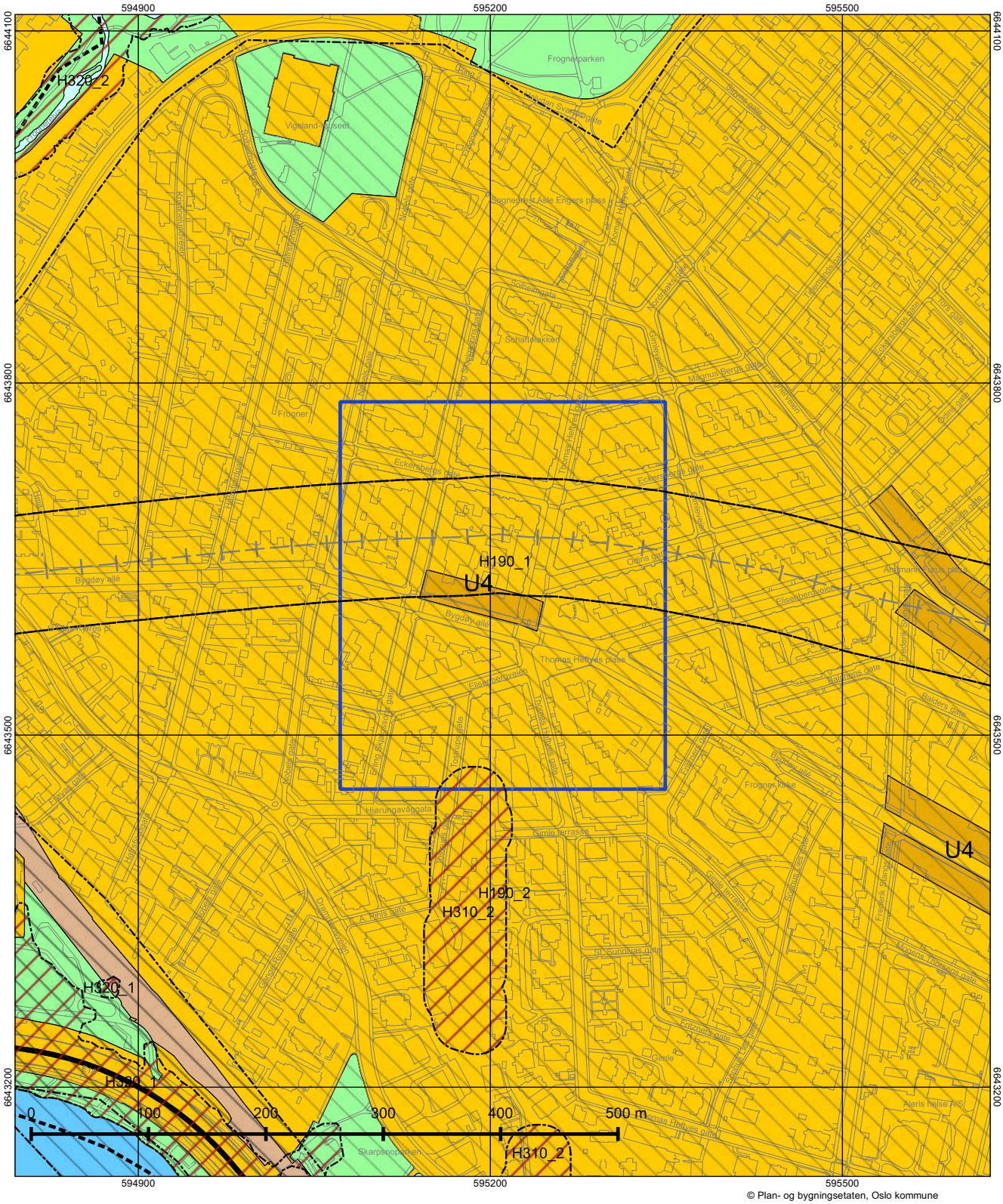
Deres ref.:
Kommentar:

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: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156104/86530585
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
BYGDØY ALLÉ 65A

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530585
9129586

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20260415 for BYGDØY ALLÉ 65A.

**GNR. 212 BNR. 53**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1896.

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

**974 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

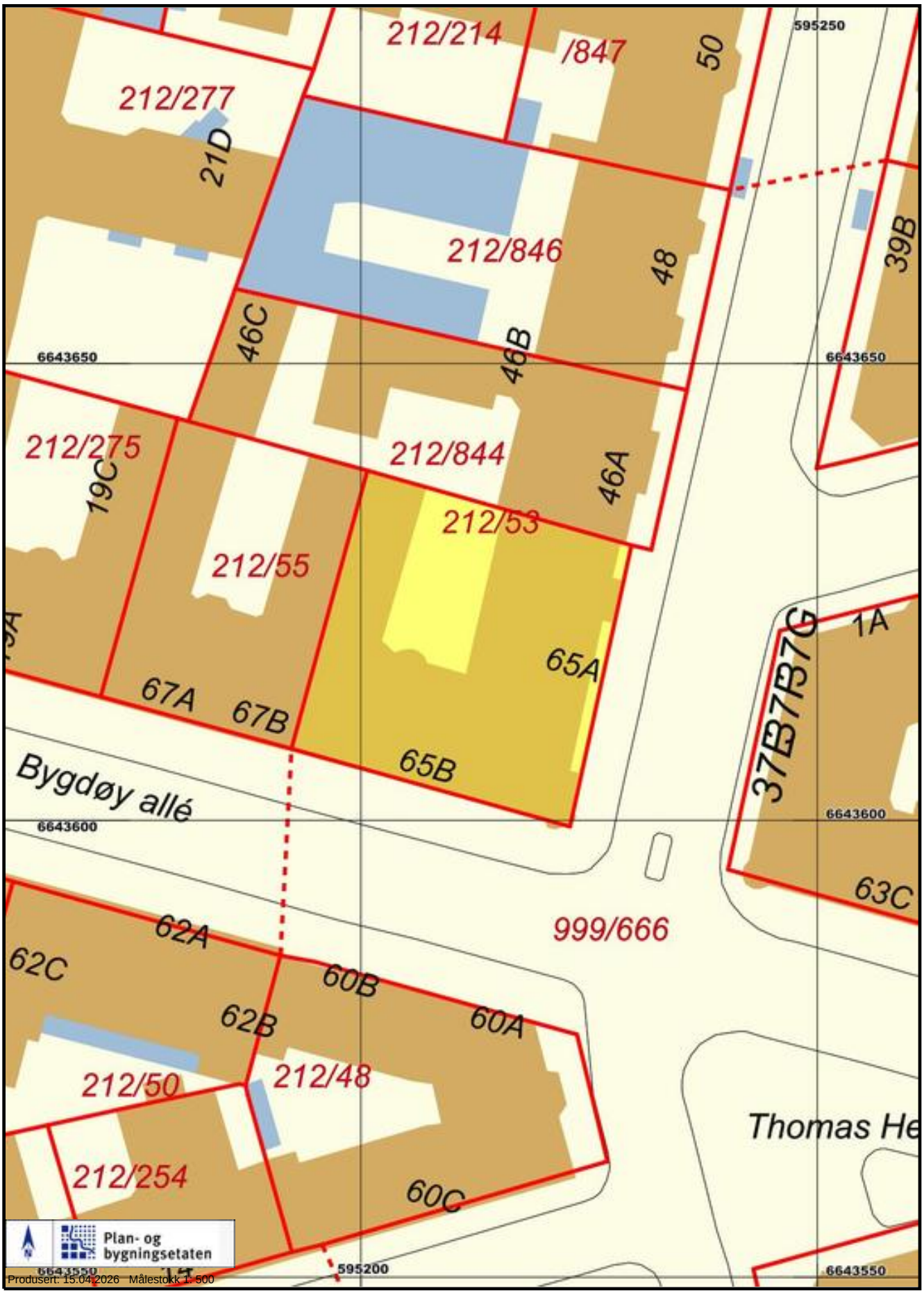
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


212/214
/847
50
595250
212/277
21D
212/846
48
39B
6643650
46C
46B
6643650
212/275
19C
212/844
46A
212/53
212/55
65A
67A
67B
65B
37B
37C
1A
Bygdøy allé
6643600
6643600
63C
999/666
62A
62C
60B
60A
62B
212/50
212/48
Thomas He
212/254
60C
Plan- og bygningsetaten
595200
6643550
6643550
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1:500

Oslo

# S-3330

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-161GO

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

**Vedtaksdato:** 17.10.1940
**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 194000560
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

1

A N M E L D E L S E .

2 skrivelse
6 fotos
10 bl. tegninger

V.D. 219/39
Oslo

# Ekspedisjons-Dokument

angående Påbygning våningshus

på matr.nr. 65 Bygdøy alle

Innlevert 9.februar 1939 Attesten 22. 5. 39.

Byplikt ved tilsynet

Byggerådet har i møte den 10.februar 1939 besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

[Reguleringssjefen stemte for anbefaling.]

Oslo den 11.februar 1939.

Ad: 65 Bygdø Alle.

J.nr. 219/1939. CB.

Sendes Oslo brannvesen til uttalelse.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 14. februar 1939.

Anmeldelse 2 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 1840 1870 OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vaskekjeller

på matr.nr. 65 Rygdo Alle

Innlevert 5/11 1930 Attestert 30/12-31

Undertegnede Ole Helmich

Oslo den 4 nov. 1930

A. Skilland

tilbakesender her tegningene. Kjelleren må innredes efter de gjældende bestemmelser for W.C. rom, som innbefatter blandt annet at W.C. rommene må skyggefritt belyses.

Oslo Bygningsråd 5/11 1930

Bygn. chefens kont.
mottatt: 10 NOV. 1930

Odd Sundt.

V.d. til innstilling

Oslo 10/11 30

Ole Helmich

Innstilles til godkjennelse på foranstående betingelser. Kjellerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

12/11-30

Anmeldelse
Tilgang

1

# Ekspedisjons-Dokument

angående Kjøp av tomt
på matr.nr. 65 Byggd Alle
Innlevert 28 april 1934 Attestert 25/1-35

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 28de april 1934

L. Kielland

OH/TW.

Ad: 65 Byggd Alle, jnr. 677/34.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo helseråd den 4. mai 1934.

Pr.
m.f.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundal

Kart Mag

Vedtil innstilling
Oslo, 4/5-34
Oskar Stene

Innstilles å godkjennes

5/5 34

Abildsen

## Expeditions-Dokument

angaaende Overnatningshus.

paa Matr.-No. 65 Byggeø, Ullø.

Indleveret 10 Maj 98 Attesteret 25 September 18[illegible]

Christiania den 11te Maj 1898

Sæm Linstow

Kirke- og Cultusdepartementet

Kr. 13/5 98

Carsten Tank

Den 3/8 m. hidbragte Bygningsmodel af Thomas Heftyes Gade med Tværgang af indtil 10 Meter over godkjendt Byggelinie har en Bredde af 22,0 Meter, Thomas Heftyes Gade af 15,72 Meter.

Theodor Claus

Overrendes den anmodede Sundhedskommission.

Kr. 14-5-98

Sæm Linstow

1

A N M E L D E L S E .  V.D. 1425/39

9 bl. tegninger.

Duplikat sendt brannsjefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning bakbygn.

på matr.nr. 65 Bygdøy alle.

Innlevert 23. august 1939. Attestert 11/6-45.

Kap. [illegible] gn. nr. [illegible]
Kart [illegible]

Sendes herr reguleringssjefen.

Oslo, den 24-8-1939.

P. C. Christiansen

M/GL

Bygdø alle 65.
Brn.sjef.ekspr.av 24/8 39.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Regulerings og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Over eiendommen er regulert indre byggelinjer i 13 m avstand fra og parallell med reguleringslinjen mot Bygdø alle og i 13,5 m avstand fra og parallell med byggelinjen mot Thomas Heftyes gate.

For strøket gjelder byplanvedtekt 174, denne er enda ikke stadfestet av kystyret og arbeidsdepartementet.

[illegible] 7 AUG 1945

Oslo reguleringsvesen, den 25. august 1939.

M. Mørch Mohr

[illegible]

ANMELDELSE.

Tegning

V.D. Nr. 1799/38

FYRINGSCHEFEN
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. leiligheter

på matr.-nr. 68 Bygdø alle

Innlevert 15. oktober 1938 Attestert

Overesendes Oslo helseråd.

Oslo, den 17-10-38.

SB/VW.

Ad: 68 Bygdø alle.

Sendes tilbake til herr byggningssjefen.

Kjøkken A bl. 1 mot Bygdø alle må skaffes dampavtrekk. Tak og vegger må males. Badet for samme leilighet må ha avtrekk til luftpipe.

Bad og W.C. mrk. X mangler avtrekk og tilførsel for luft. Denne leilighet må kun bortleies til enslige.

Bad og W.C. mrk. Y er så rått at malingen renner ned over veggene.

Oslo helseråd den 2. november 1938.

Efter bemyndigelse

Byggesjefens kontor mottatt 3-NOV 1938

A N M E L D E L S E .

V.D. 1967/39

1 skrivelse
1 tegning

# Ekspedisjons-Dokument

Angående Oppdeling av leiligheter

på matr.nr. 68 Bygdøy alle

Innlevert 6.desember 1939 Avsendt 11-12-39.

---

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 7-12-39

GM/TP

Ad: 68. Bygdøy allé.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Helserådet finner den viste plan meget dårlig og beklager at det ikke har adgang til å nekte innredningen.

Forøvrig bemerkes følgende:

Vaskegolvet må ha godt fall til sluk. Det må være støpt. Entreene må ventileres. Deleveggene mellom leilighetene må yte vern mot lyd.

Angående vaskeriet, vises til påskrift av 22/9-39.

Oslo helseråd den 18. desember 1939.

Etter fullmakt.

---

V.d. til underskrift

Oslo 19/12 39

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201401874-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kristian Refshal Vea | Dato: 24.07.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BYGDØY ALLÉ 65 | Eiendom: | 212/53/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET BYGDØY ALLE 65 | Adresse: | Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | ROMERIKE SVAKSTRØM AS | Adresse: | Postboks 116, 2001 LILLESTRØM |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 65

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.07.2014.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.07.2014 av:***

***Kristian Refshal Vea - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Kopi til:**
SAMEIET BYGDØY ALLE 65, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, taymazh@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletingate [illegible]

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Kledning av fasade

| Arbeidsstedet | Mat.nr | 79/2954 |
|---|---|---|
| Bygdøy alle 65 | | |

Byggherre

Jotulut/algot A/S,
Nygt. 4,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmerm.Terje Pedersen,
Lyngveien 40,

Oslo 11.

PMB/TL

Dato
27.august 1980

Det meddeles at man ved siste brukstillatelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per K.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

A N M E L D E L S E .

Tegning.

V.D.

BYGNINGSSJEFEN
A.J.No. 1476/45
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Innv. forandr.

på matr.nr. 68 Bygdøy alle.

Innlevert 27. november 1945. Attestert 27 sept - 45

---

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 28/11-45.

B. Thommessen

CB/LE

Adr: 68, Bygdøy Alle.

Sendes herr Bygningssjefen.

Meldinga anbefales ikke med mindre vegg 3 bl. 1 fjernes og ventilasjonsmaskiner for w.c. og "oppvask" føres rett over tak.

Dessuten må det avgis tinglyst erklæring på at rommet kun skal midlertidig benyttes av 1 - en - person.

Kjøkket må kunne oppvarmes.

Gjeldende regler for innredning av w.c.rom må følges, se vedlagte meddelelse.

Oslo helseråd, 4. desember 1945.

Etter fullmakt

Bjørndal

V. d. til innstilling.

Oslo, den 6. desember 1945.

B. Thommessen

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 07.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201610641-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BYGDØY ALLÉ 65 | Eiendom: | 212/53/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Bygdøy alle 65 | Adresse: | V/Michael Angelo Nicolaisen Justiniano, Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO |
| Søker: | BALKONGTEAM AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Bygdøy allé 65

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 6 balkonger, mottatt 30.6.2017.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610641 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D1 | 22.11.2016 | 11/2 |
| Plan 3. etasje | B1624-01 | 08.06.2016 | 11/3 |
| Plan 4. etasje | B1624-02 | 08.06.2016 | 11/4 |
| Snitt A-A | B1624-04 | 08.06.2016 | 11/5 |
| Snitt B-B | B1624-05 | 08.06.2016 | 11/6 |
| Fasader | B1524-03 | 08.06.2016 | 11/7 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Bygdøy alle 65, V/Michael Angelo Nicolaisen Justiniano, Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO, m@justiniano.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 11.11.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201911832-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BYGDØY ALLÉ 65 A-B | Eiendom: | 212/53/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET BYGDØY ALLE 65 | Adresse: | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | PIPE EKSPERTEN AS | Adresse: | Postboks 2089, 1760 HALDEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest
# Bygdøy allé 65 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 08.11.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911832 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Foto | - | - | 4/3 |

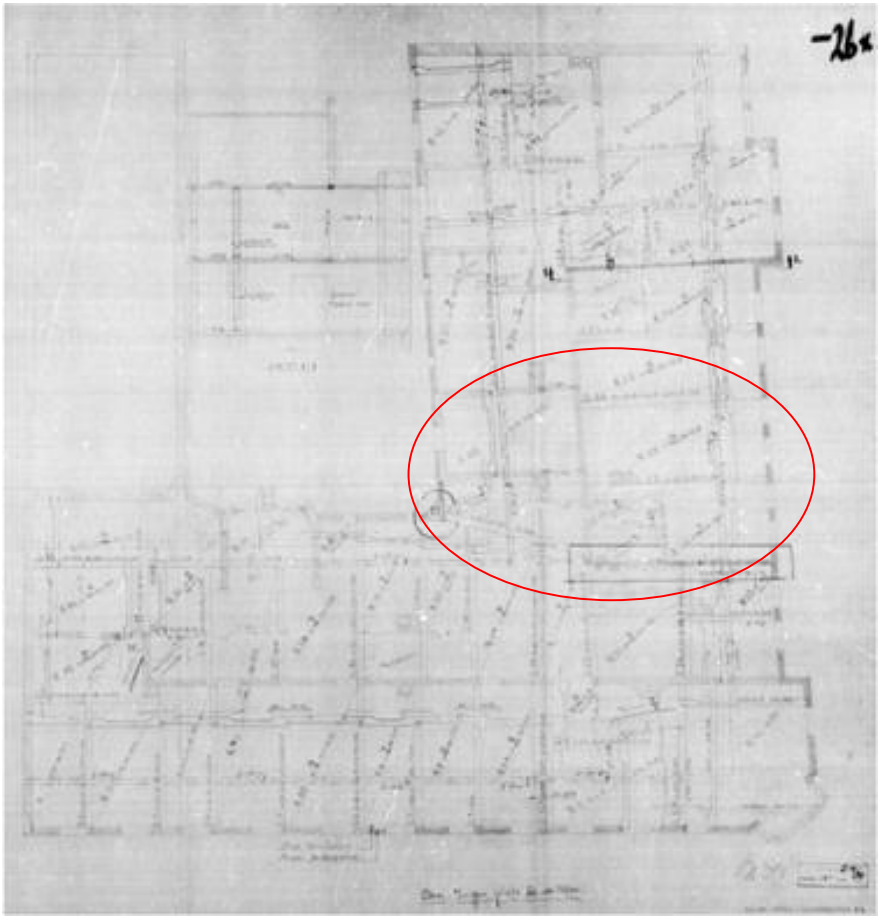
## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLE 65, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, taymaz.coachfit@gmail.com



| Tiltakshaver: | Prosjekterende | Tiltaket gjelder: | Tegning: | Målestokk: | Dato: |
|---|---|---|---|---|---|
| Alex Ryder Schøyen | ØS Konsult as | Bygdøy Allé 65b, 0265 Oslo<br>Gbnr 212/53 | Eksisterende plan<br>6.etasje | | 13.02.2020 |

Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten
ETTERSLEP:PROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT:

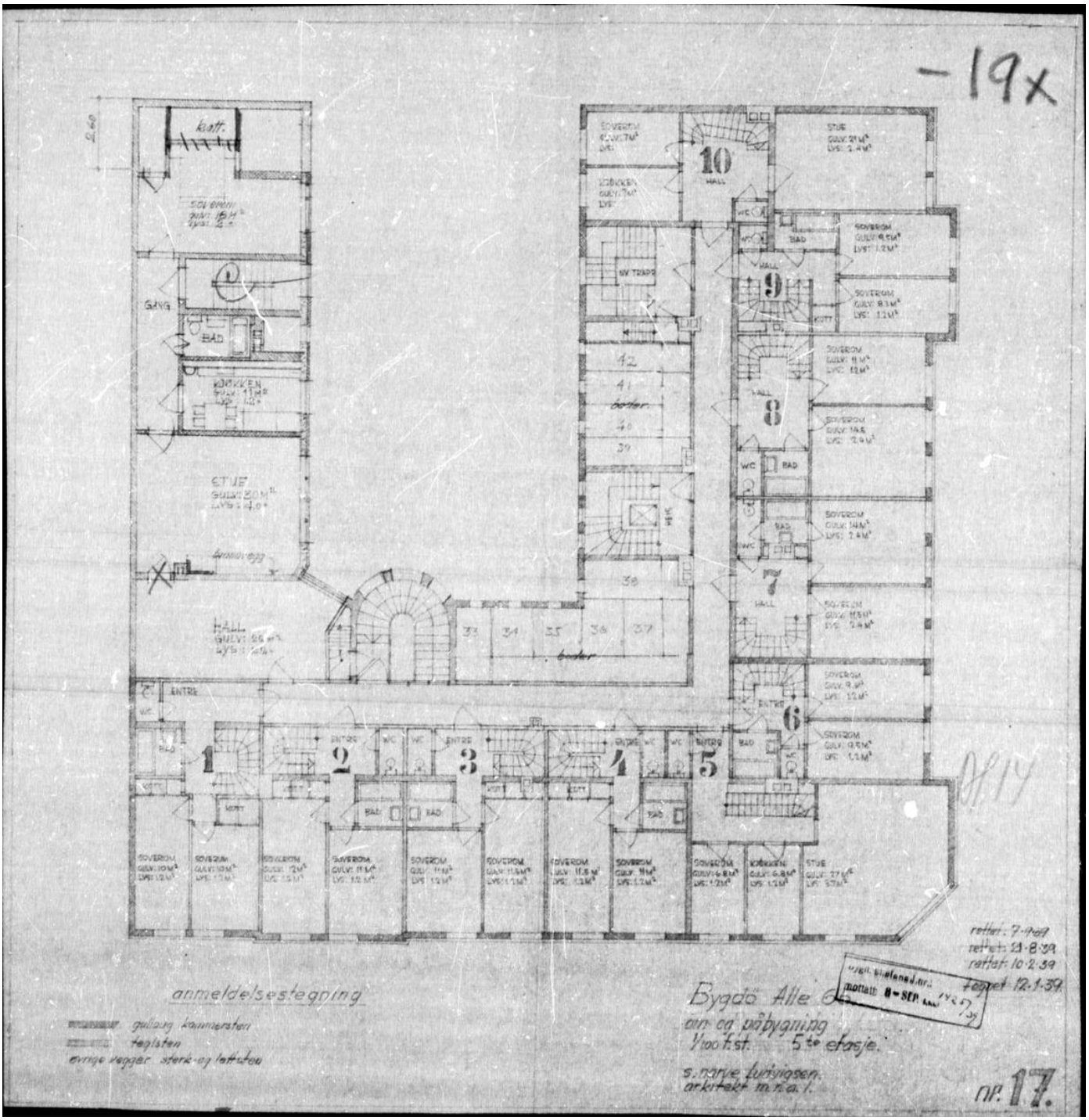
| | | | |
|---|---|---|---|
| ARB/BYGN | Ombygging til restaurant | JOURN.NR | 82/104344 |
| ADRESSE | Bygdøy allé 65 | GNR 212 | BNR 53 |
| EIENDOMS-ID | Bygn.5 Bolig (Restaurant Pompei) | BYGN.ENR.NR | |

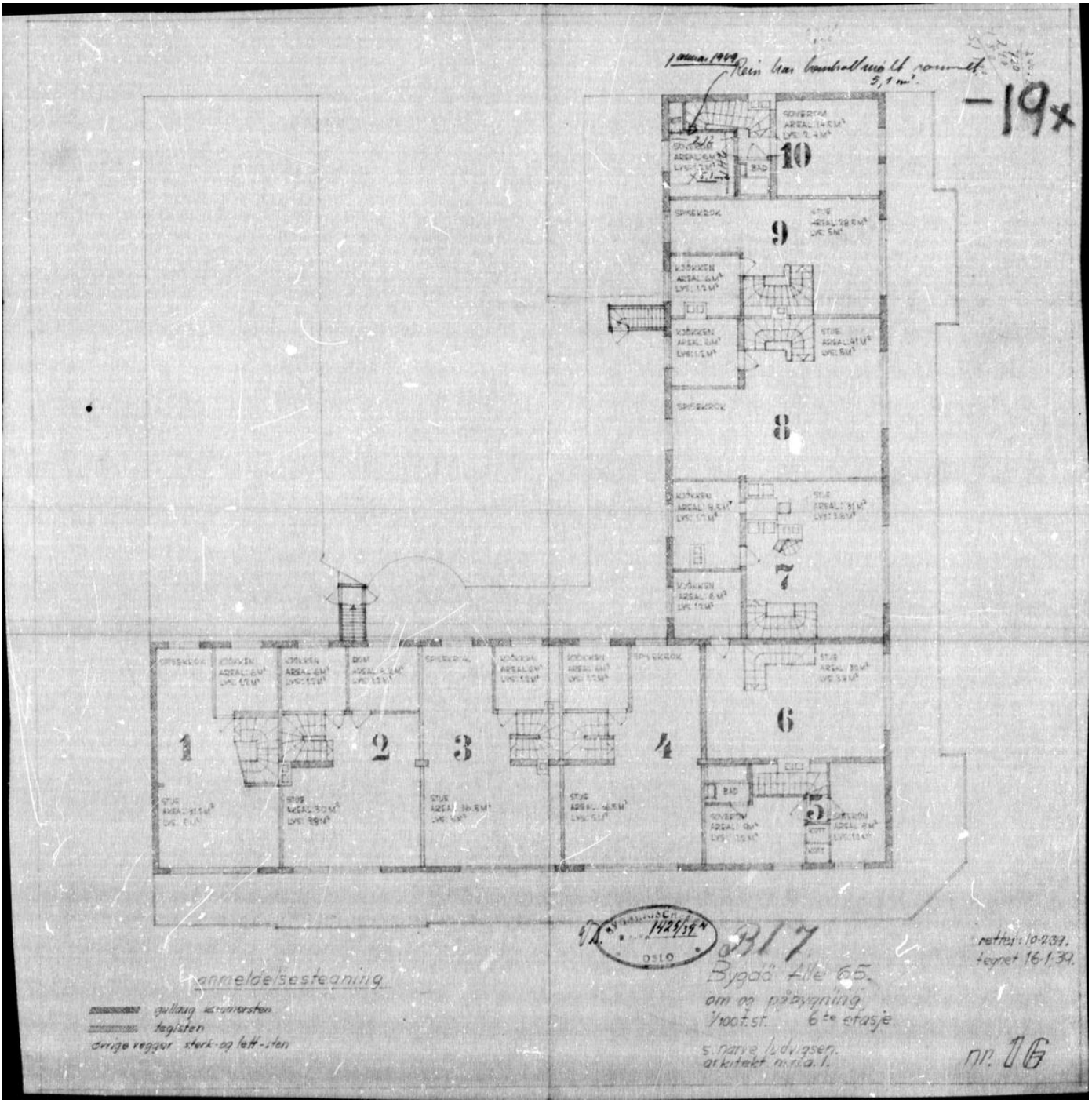
| SAKENS STATUS | AVSLÅTT | ATTPROVERT 15/6-83 | BYGGETILL. | BRUKSTILL. | FERDIGATTEST | |
|---|---|---|---|---|---|---|

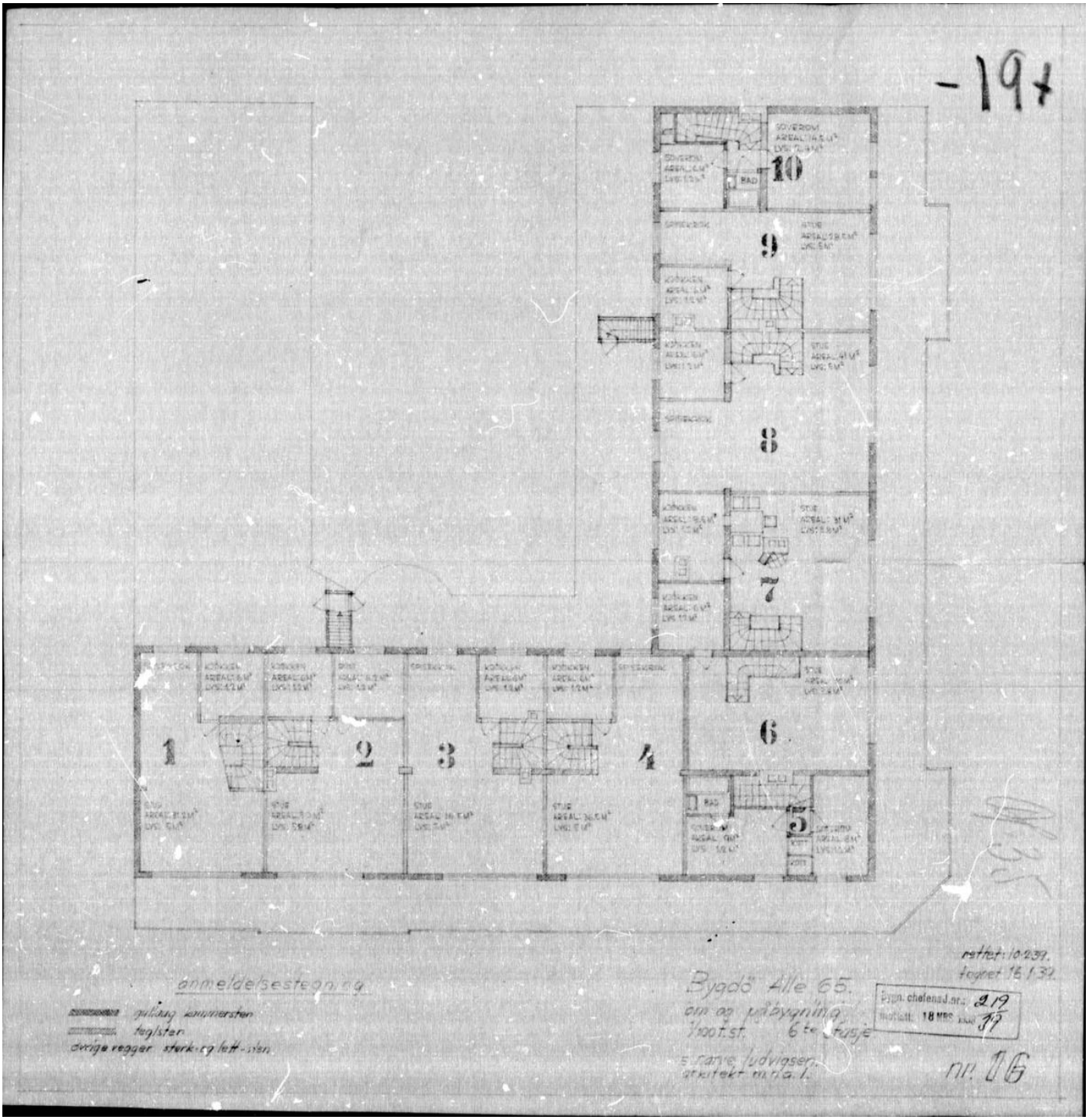
Ved klagebehandling i byggingsrådets møte 17/1-85 ble det påbudt at restauranten ikke måtte i bruk før ferdigattest (approbasjon) forelå. Byggingsrådet opprettholdt imidlertid brukstillatelsen og fylkesmannen avviste også klagen i brev av 2/9-85.
Det har vært restaurantvirksomhet på stedet i minst 9 år.
Det foreligger ingen rapporter fra byggingskontrollens besiktigelser men derimot uttalelser fra helserådets og brannvesenets besiktigelser.
Eieren eller brukeren av restauranten hevder at påpekte mangler er rettet. Dette er dokumentert fra nevnte etater.

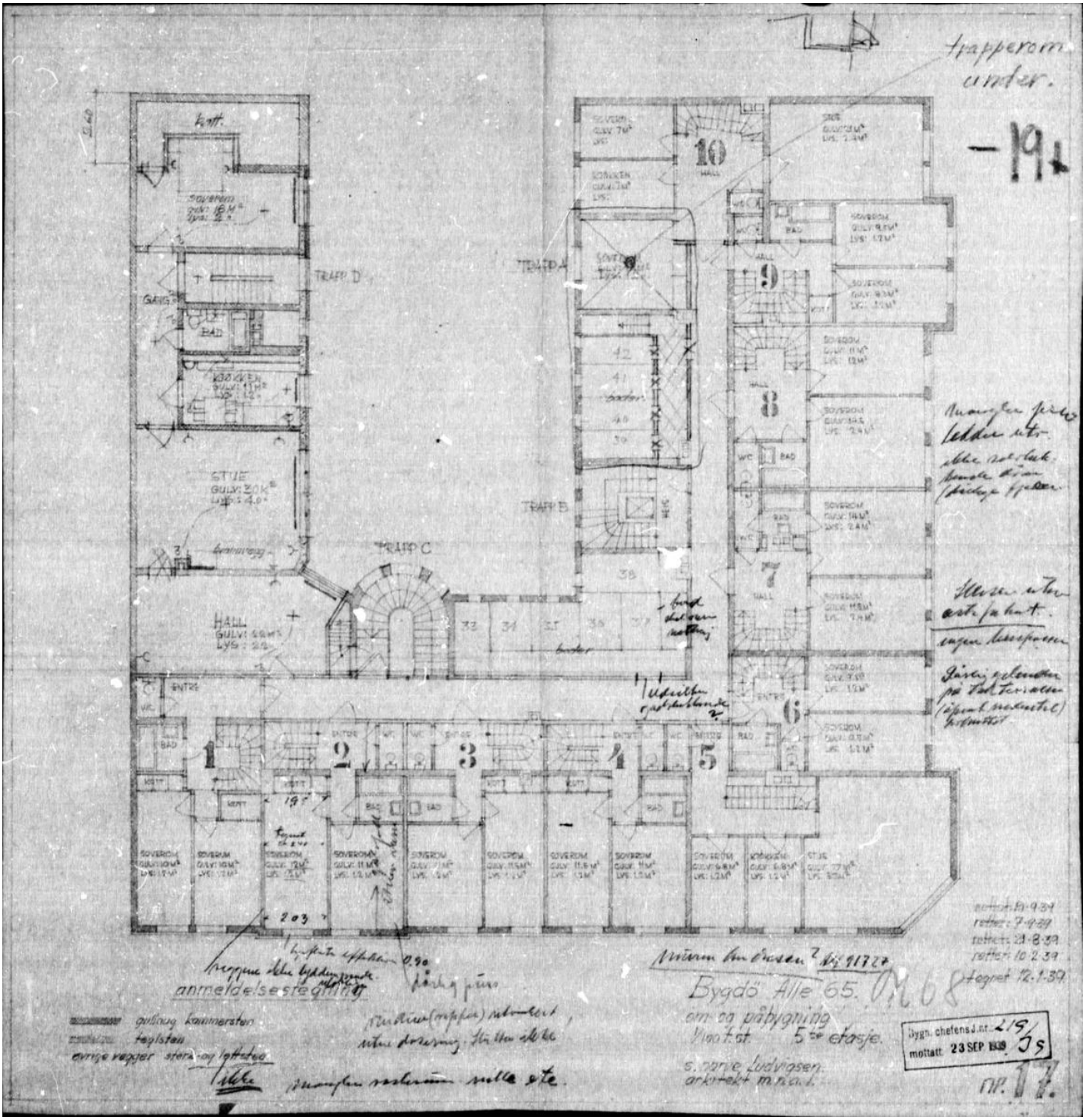
| REG/MELD V/E.PROSJ | GAB | SKATTETAKST | VANNAVGIFT | | BESIKTIGELSE | BESIKTIGELSE |
|---|---|---|---|---|---|---|

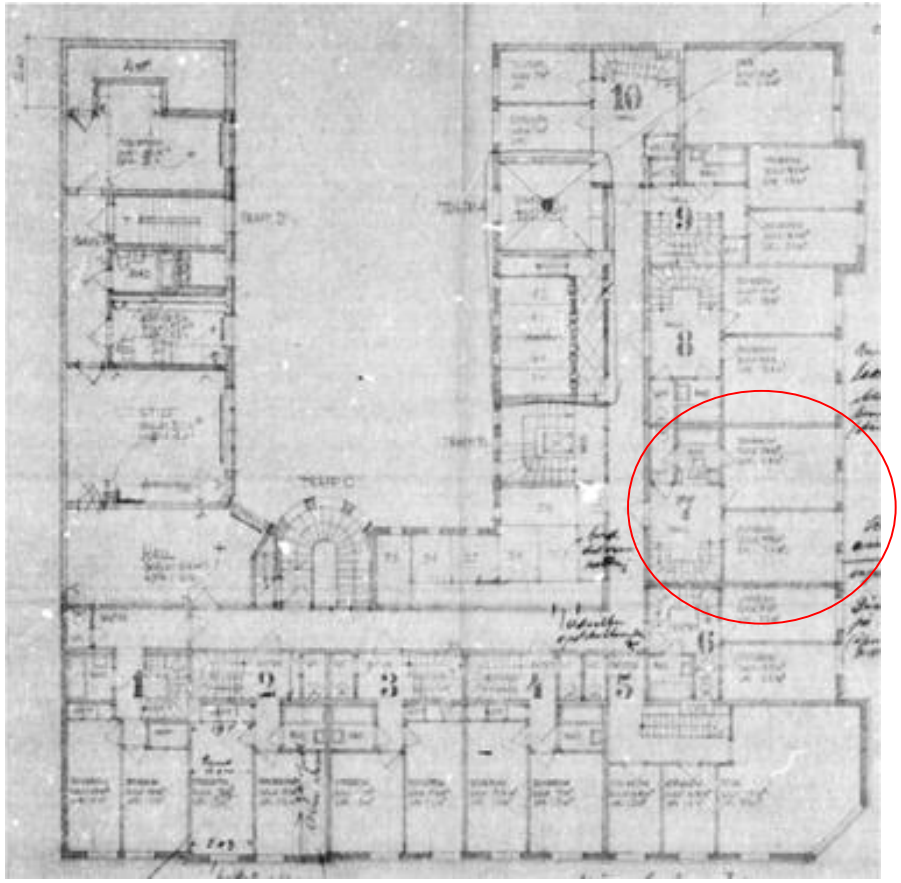
| ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON | FORELØPIG BEHANDLING DATO | FORELØPIG BEHANDLING SAKSBEH | FERDIGBEHANDLING DATO | FERDIGBEHANDLING SAKSBEH |
|---|---|---|---|---|
| RENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING | | | | |
| FERDIGATTESTERES | | | | |
| HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST | 3/11-92 | BVE | 14/1-93 | BVE |
| SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES | | | | |
| SANERES/SENDES FILMARKIV | | | 14/1-93 | BVE |


-19x
anmeldelsestegning
Bygdø Alle
om- og påbygning
1 etg. 5te etasje.
S. Narve Lurvigsen.
arkitekt m.n.a.l.
nr. 17.
rettet: 7-4-39
rettet: 23-8-39
rettet: 10-2-39
tegnet 12-1-39
mottatt 8 SEP


1 omm. 1969
Rein luft
-19x
10
9
8
7
6
5
1
2
3
4
Anmeldelsestegning
gullang teglsten
øvrige vegger sterk- og lett-sten
1425/39
OSLO
817
Bygdø Alle 65.
om og påbygning
Vrgt. st. 6te etasje
S. Narve Ludvigsen
arkitekt m.n.a.l.
nr. 16
rettet: 10.2.39.
tegnet 16.1.39.


-19-
10
9
8
7
6
5
1
2
3
4
BAD
anmeldelsestegning
gulvisolg sammensten
teglsten
øvrige vegger sterkt-og lett-isten
Bygdø Alle 65.
om og påbygning
1/100 t.st.
6te rekke
5 rams ludvigsen
arkitekt m.n.a.l.
rettet: 10.2.39.
tegnet 16.1.39.
Bygn. chefens kontor
Innkom. 18 MRS 1939
nr. 16


trapperom under.
-19
TRAPP D
TRAPP A
TRAPP B
TRAPP C
HALL
STUE
BAD
GANG
SOVEROM
10
9
8
7
6
1
2
3
4
5
Bygdö Alle 65.
5te etasje.
Bygn. chefens J.nr. 215/
mottatt 23 SEP 1939 Js




| Tiltakshaver: | Prosjekterende | Tiltaket gjelder: | Tegning: | Målestokk: | Dato: |
|---|---|---|---|---|---|
| Alex Ryder Schøyen | ØS Konsult as | Bygdøy Allé 65b, 0265 Oslo<br>Gbnr 212/53 | Eksisterende plan<br>5.etasje | | 13.02.2020 |

Oslo

Utskriftsdato: 15.04.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-212/53** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 65A<br>0265 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 572 069,82 |
| Fakturamottaker: | Sameiet Bygdøy Alle 65<br>v/Obos<br>Eiendomsforvaltning As, P.B.<br>6666, St. Olavs Plass<br>0129 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | Bygdøy Allé 65 Sameiet | Totalt | NOK 572 069,82 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 9 006,00 |
| Renovasjonsgebyr | 163 358,58 |
| Vann- og avløpsgebyr | 399 705,24 |
| **Totale avgifter** | **572 069,82** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-212/53** | DelNr. 800 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 65A<br>0265 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Village Tandoori AS - konkursbo<br>v/adv. Kristoffer Aasebø, Postboks 2583 Solli<br>0203 OSLO | | |
| Eiernavn: | Village Tandoori As - Konkursbo | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-212/53/0/44** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 65A<br>0265 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Moen Gunn-Helen Øiseth<br>Bygdøy allé 65a<br>0265 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 1 023,00 |
| Eiernavn: | Moen Gunn-Helen Øiseth | Totalt | NOK 1 023,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 1 023,00 |
| **Totale avgifter** | **1 023,00** |

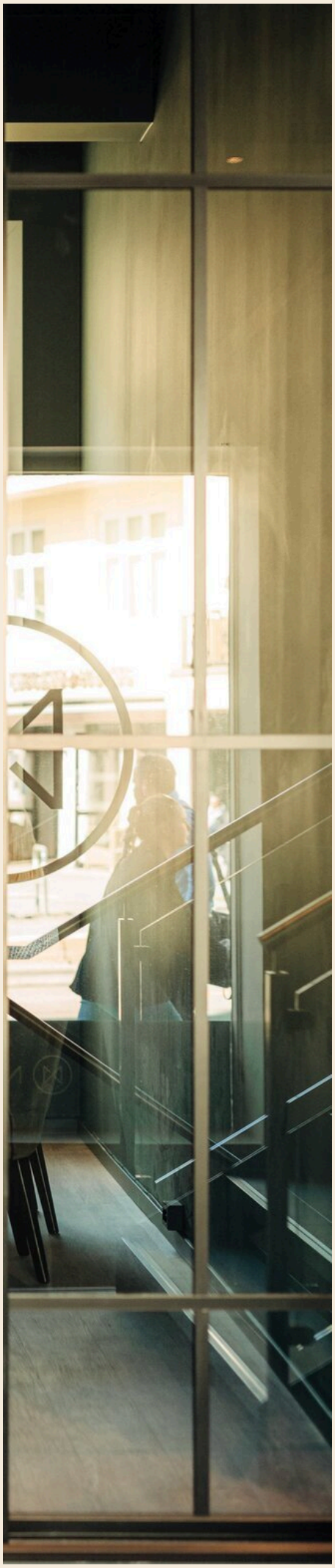
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

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: 13-0138/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 65A 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 53, snr 44 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)

Denne boligen er presentert av:




**Thomas Ringsvold**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374





**Ida Arneberg Bauer**
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255


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