NORDVIK

Bygdøy allé 71

3 soverom | 160 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 71

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
48	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.12.2025

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv og påkostet toppleilighet med klassiske og gjennomførte detaljer - Sydvendt balkong - 2 peiser - Praktikantdel

Prisantydning	**18 500 000,-**
Omkostninger	**463 850,-**
Totalpris	**18 963 850,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 297,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1908**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

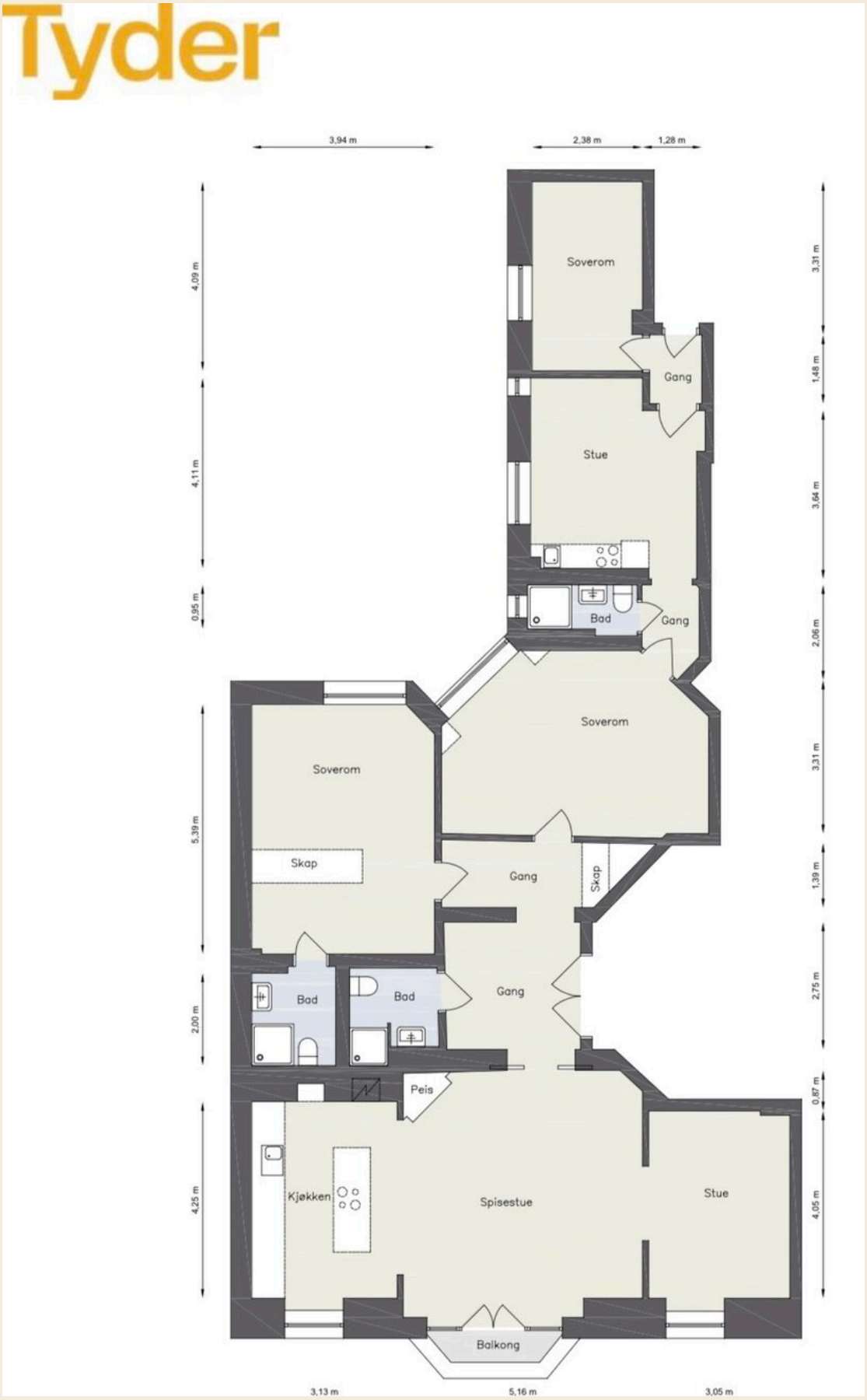
Velkommen til Bygdøy Allé 71 - En stor, eksklusiv og påkostet toppleilighet i en klassisk bygård fra 1908. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2022 og holder en gjennomført stil med nøye utvalgte materialer av høy kvalitet. Gjennomgående planløsning med store vindusflater, takhøyde opptil 3 m og praktikantdel. Sydvendt balkong med flott utsyn med fjordgløtt.

Høydepunkter:
Klassiske detaljer som stukkatur, takrosetter og profilerte lister
Tidløs og helhetlig stil med nøye utvalgte materialer
Fiskebensgulv og marmorfliser fra Skógr
Påkostet kjøkken m/hvitevarer fra Miele og induksjonstopp fra Nikola Tesla
Totalt 3 lekre bad
Plassbygde garderober og innredninger
2 peiser
El-anlegg og VVS fra 2022
Prakitkantdel m/egen inngang
Attraktiv og etterspurt beliggenhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 13 kvm

Tyder





































































































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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0468/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 59, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Magnus Midtbø

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
476 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 976 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1908

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 160 kvm. Entré, bad (ved entré), bad (ved hovedsoverom), bad (hybel), 2 ganger, stue/kjøkken, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 2 kvm. Sydvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 13 kvm. To eksterne boder i kjeller.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 kvm og ca. 8 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder en hoveddel med entré, bad (ved entré), bad (ved hovedsoverom), gang, 2 soverom, kjøkken, spisestue med utgang til balkong på ca. 2 kvm og stue. Praktikantdel med egen inngang som inneholder stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

Det medfølger totalt 4 boder - To på loft (gulvareal på tilsammen ca. 14 kvm) og to i kjeller (på tilsammen 13 kvm).

Standard
Kjøkken (hoveddel):
HTH kjøkkeninnredning (2021/2022) med glatte fronter. Benkeplate i tynn, lys carian med støpt vaskekum. Fliser i fiskebensmønsterpå vegg over benkeskap. Det er messinghåndtak på alle skuffer og skap, spiseplasser ved kjøkkenøya og hvitt armatur til vaskekummen. Istedenfor overskap er det valgt en flytende hylle i eik med ledstripeInduksjonstopp med integrert kullfilterventilator fra Nikola Tesla. Resterende hvitevarer er fra Miele og består av stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys som er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad ved entré:

Badet ble ifølge eier pusset opp i 2021 . Veggfestet klosett med innebygget sisterne, dusjnisje med innfellbare dører i herdet glass og servant med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, speil og belysning over. Rommet har elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dør for god ventilasjon. Det er varmekabler i gulvet og fliser på betong. Vegger er utført med sparklet og malte plater samt flislagte partier med flislagt oppkant.

Bad/vaskerom ved soverom:
Bad/vaskerom ved soverom ble ifølge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier. Rommet har veggfestet klosett med innebygget sisterne, dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant med baderomsinnredning med glatte fronter, speil og belysning over. Det er varmekabler i gulvet, fliser på betong og vegger med flislagte og malte flater. Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dør sikrer god ventilasjon.

Kjøkken (hybel):
Kjøkkeninnredning (2021/2022) med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen (Miele). Automatisk vannstopper er montert. Det er ikke montert avtrekk ved kjøkkeninnredning.

Bad (hybel):
Badet ble ifølge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier. Rommet har baderomsinnredning med benkeskap i glatte fronter, servant med speil og belysning over, samt dusj med innfellbare dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er varmekabler i gulvet, fliser på betong og vegger med flislagte og malte flater. Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dør

Innvendige overflater:
- Gulv (hoveddel): Fiskebeinsparkett fra Skógr og badene i hoveddelen har marmorfliser fra Skógr.
- Gulv (hybel): Enstavs parkett.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3,01 m målt i spisestue. Himlingshøyde ca. 2,86 m målt i stue/kjøkken.

Plassbygd inventar:
Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i gang og omkledningsrom.
Plassbygget skap med glatte fronter i ett soverom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (hybel) og bad (ved entré).
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap og har normal funksjon.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Anlegget ble rehabilitert av tidligere er tilknyttet oppussingen av leiligheten i 2021.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsvegger (Bad ved entrè):
TG2: Det er etablert inspeksjonsluke i veggen utenfor dusjsonen. Luken er ikke beregnet for bruk i våtsone og forholdet medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på om luken er godkjent til montering i våtsone (1 meter fra dusj).

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad ved entrè):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad ved soverom)
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad hybel):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Vinduer:
Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Vindu i bad (hybel) er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ytterdører:
Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Se bygningsdel "brannskille" for mer detaljert beskrivelse av forholdet.

Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje av entrèdør og delaminering av glass ved balkongdør.

- Etasjeskiller:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

- Balkonger, terrasser ol.:
TG2 er gitt på grunn av avvik fra gjeldende forskrifter på rekkverk og alder i henhold til forventet levetid på tettesjikt/membran.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ventilasjon:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

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

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført av tidligere eier i 2021:
Boligen har gjennomgått en omfattende innvendig oppgradering. I den forbindelse er det utført arbeid med fornying av overflater, tekniske installasjoner og fast innredning. Det er lagt nye innvendige gulv-, vegg- og himlingsoverflater i alle rom. Røropplegg og elektrisk anlegg er oppgradert, og både kjøkken og bad er pusset opp/renovert.

Oppgraderinger i sameiet:
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid: 2025: Pågående rehabilitering av utvendige fasader.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele fasade i bakgården ble pusset opp høsten 2025 av Malercompagniet.

- 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?
Ja.
Beskriv: I Nobels gate 16 utvikles det 13 nye leiligheter.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Det er planer om å sett opp felleskost med 15% for å dekke ekstra kostnader i forbindelse med oppussing av fasaden i bakgården.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon og smijern. -
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles vaskeri i kjeller.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Ytterdører:
Tofløyet entrédør. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010/2011. Dør mot baktrapp i brannklasse EI-30.

Innvendige dører:
To profilerte malt skyvedører mellom entré og spisestue. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra spisestue, ca. 2 kvm. Dekke i betong og rekkverk i murkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

Ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i spisestue og ett soverom. Eldre vedovn i ett soverom og peisovn montert i stue. Ildfast plate er montert i fremkant.

Brannskille:
Det er registrert at døren mellom boenheten og felles trappeoppgang ikke er en godkjent branndør. Trappeoppgangen fungerer som rømningsvei, og døren skal derfor normalt være brannklassifisert og selvlukkende for å hindre spredning av brann og røyk. Dette er et avvik fra gjeldende krav til brannsikkerhet og branncelleinndeling. Manglende brannskille kan føre til økt risiko ved brann, særlig ved forsinket evakuering eller røykspredning til rømningsvei. Det gjøres oppmerksom på at det kan være behov for tiltak for å oppgradere brannsikkerheten i tråd med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Framleietillatelse gid for et begrenset tidsrom, og ikke lenger enn to år om gangen. Ved praktisering av godkjenningsforbehold skal styret spesielt ha hensynet til beboernes trivsel for øyet. Ved enhver fremleie skal melding sendes til styret. Styrets godkjennelse forutsettes, men styret har ikke anledning til å nekte fremleie uten særlig grunnlag, som må hefte ved fremleieres forhold.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Engelsk hjørnepeis med marmor innramming i stue og en eldre peis i et av soverommene. Varmekabler på badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 245 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 297,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, felles forskring, felles strøm, internett grunnpakke, trappevask og kommunale avgifter.

Felleskostnadene utgjør kr. 18 891,- per kvartal.

Styret har varslet at det på ordinært årsmøte i mars 2026 vil bli fremmet forslag om en økning av felleskostnadene på ca. 10-20 %, med planlagt ikrafttredelse fra 01.04.2026.

Bakgrunnen er at dagens felleskostnader ligger lavt i forhold til leilighetenes størrelse. Sameiet har til nå valgt å beholde en lav husleie og heller gjennomføre ekstraordinære innbetalinger ved behov.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Felleskostnadene utgjør kr. 18 891,- per kvartal.
- Eiendomsskatt pr. 2025 kr. 11 583,-.
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt
Kr 11 583,- pr. 01.01.2025
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 5 128 991,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 755 701,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøy Allé 71;, orgnr. 924217391

Om sameiet
Sameiet består av totalt 9 boligseksjoner.

Felles vaskeri:
Beboerne har tilgang til felles vaskeri. Retningslinjer for bruk fremgår av husordensreglene.

Utbygging av gamle svenske ambassade:
Det har vært flere runder med klager knyttet til tillatelsen for utbygging av den tidligere svenske ambassaden. Utbygger fikk medhold hos Statsforvalteren, og den påfølgende behandlingen i kommunen ble som forventet positiv for deres sak. Styret har benyttet juridisk bistand i prosessen. I siste runde valgte vi, etter råd fra vår advokat, å ikke fremme en ny protest. Årsaken var at dette kunne medført en risiko for at utbygger ville vende tilbake til den opprinnelige planen om flere etasjer, som etter Statsforvalterens tolkning av reguleringsplanen kunne blitt innvilget.

Styret har også fulgt opp prosessen rundt almetreet i bakgården. Treet er fredet og uten skader, og arborist har derfor ikke anbefalt felling, ettersom en eventuell søknad uansett ville blitt avslått. Vi har i stedet besluttet å gjennomføre en ny beskjæring sommeren som kommer. Alm er en såkalt «bløder», og må derfor beskjæres i perioden juli–august.

Oppussingsplaner og sameiets økonomi:
Sameiet har i 2025 igangsatt en større oppgradering av bakre fasade. Arbeidene utføres av Malercompagniet og innebærer en mer omfattende rehabilitering enn først planlagt, ettersom tidligere oppussing var utført med uegnede materialer. Den valgte løsningen er vurdert som den mest langsiktige og riktige. Totalkostnaden for prosjektet er ca. 1,3 MNOK (omtrent 30 % over opprinnelig estimat). For å finansiere merkostnaden er det vedtatt en ekstraordinær innbetaling fordelt på to terminer i oktober og november 2025.

Når arbeidene er ferdigstilt, vil de vesentligste vedlikeholdsbehovene være dekket. På kort sikt foreligger ingen større planer, men utskifting av kjellervinduer kan bli aktuelt på lengre sikt (planlagt dekket gjennom sameiets vedlikeholdsfond). Sameiet har per i dag ingen oppsparte midler utover dette fondet, og uforutsette kostnader må eventuelt dekkes via ekstraordinær innbetaling eller lån.

Styret har varslet at det på ordinært årsmøte i mars 2026 vil bli fremmet forslag om en økning av felleskostnadene på 10–20 %. Bakgrunnen er at dagens felleskostnader ligger lavt i forhold til leilighetenes størrelse. Tidligere har årsmøtet valgt å beholde en lav husleie og heller gjennomføre ekstraordinære innbetalinger ved behov.

I tillegg videreføres følgende HMS-tiltak i 2025 for å sikre bygningen:
a. Restarbeid maling fasade (vinduer) iverksettes
b. Tilstand fundamentering under karnappvinduer utredes
c. Muren rundt vannkran i bakgården har store skader, denne utbedres
d. Inngangsdørene pusses opp
e. Kjellerviduer utbedres
f. Hovedtrappen tas på dugnad

Forretningsfører
Mona Mork

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke noen registrerte lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 55 900,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 83 286,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Husdyr tillates kun etter samtykke fra de andre sameiere. Ved husdyrhold skal det vises hensyn, slik at dette ikke er til sjenanse for øvrige leieboere.

Sameiets forsikring
Norsk hussopp Forsikring
Polisenr. 11621

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 612 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til i Bygdøy allé på Frogner i Oslo - et av byens mest ettertraktede og eksklusive boligområder, preget av klassiske bygårder og flere ambassadebygg i umiddelbar nærhet. Området byr på et rikt utvalg av eksklusive forretninger, restauranter og kaféer, mange av dem beliggende i samme gate. Frogner har et svært godt kollektivtilbud og kan by på kort gangavstand til parker, fjorden, skoler, barnehager og flere treningssentre.

Fra leiligheten er det under 10 minutters gange til Frognerparken med Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. I nærområdet finnes også Skarpsnoparken og Frøyas have. For lengre turer anbefales områdene langs Frognerkilen og Bygdøy, med flotte turområder, bademuligheter, maritime tilbud og skiløyper vinterstid.

Promenaden langs fjorden leder deg til Aker Brygge og Tjuvholmen, med et bredt kulturtilbud og anerkjente gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner du også Tjuvholmen sjøbad med sandstrand, gressarealer og skulpturpark. For kinobesøk kan ærverdige Gimle kino anbefales.

Dagligvarehandel kan gjøres Coop prix. I Bygdøy allé ligger delikatessebutikken Frogner Special, kjent for sitt store utvalg av oster, kjøttdisk og spesialvarer. Like ved finner du den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

Området byr på et bredt utvalg av restauranter, kaféer og barer med mat fra hele verden. Karenslyst allé og Vika ligger i kort avstand, og en spasertur på rundt 20 minutter tar deg til Aker Brygge.

Området har meget god kollektivdekning med buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Olav Kyrres plass, under 100 meter fra boligen. Trikkestopp i Nobels gate ligger ca. 3 minutters gange unna. Det er også gangavstand til Skøyen stasjon med tog og T-bane, ca. 20 minutter til fots.

Bebyggelse
Området er preget av klassiske bygårder og flere ambassader.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Skøyen barneskole. Elever på ungdomstrinn vil enten gå på Majorstuen skole eller Ris skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus med kjellerinnredning datert 02.01.1909.
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.

Følgende avvik foreligger mellom dagens rominndeling og rombenevnelser, og det som fremgår av byggemeldte/godkjente tegninger:
Planløsningen i leiligheten avviker fra opprinnelige byggetegninger og er utført ved oppgraderingen av leiligheten i 2021/2022.

Det er etablert et større bad i praktikantdel ved å utvide inn i det som på byggetegningene er angitt som "anretning". Videre er det etablert et ekstra bad i rommet som tidligere var byggemeldt som "matter x frakker". Det foreligger ikke dokumentasjon på etablering eller utvidelse av badene, og kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

I dagens løsning er det etablert gang i arealet som tidligere utgjorde kott og del av spisestue, som nå inngår i soverom 2 i hoveddelen. Kjøkkenet i hoveddelen er flyttet til det som på byggetegningene er vist som soverom.

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 med gjeldende reguleringsplan S-3330, vedtaksdato 28.10.1992.

Videre ligger deler av eiendommen innenfor flaten "veigrunn i tunnel" med gjeldende reguleringsplan S-1732, vedtaksdato 03.01.1972. Reguleringsplan S-1732 gjaldt jernbanetunnelen mellom Østbanen og Vestbanen, inkludert Abelhaugen og Frogner stasjon, samt gangtunneler under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen stasjon. Planen omfattet også regulering av Jernbanetorget 5 og Skippergata 31 og 44 til jernbaneformål. Planen ble helt eller delvis opphevet gjennom bystyrets vedtak 23.09.2015 i forbindelse med Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Deler av eiendommen ligger innenfor jernbanetunnel (eksisterende), hensynssone H190_1 – andre sikringssoner, samt område regulert til bevaring (kulturminnevern). I tillegg ligger deler av eiendommen innenfor veg, rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

Bygdøy allé 73 A - søknad om dispensasjon - Felling av 3 bjørketrær
- Saksnr. 2025/07893
- Mottatt sak: 12.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551200
- Status: Under behandling

Nobels gate 16 A - Riving av bygningsmasse
- Saksnr. 202456887
- Mottatt sak: 31.05.2024
- Status: Tillatelse gitt 20.09.2024
Meglers kommentar: Den 09.04.2024 ble det gitt rammetillatelse i sak 202203864 for påbygg, tilbygg, nybygg og bruksendring. For å klargjøre tomten skal eksisterende bygg rives.

Bygdøy allé 74 - Oppføring av boligbygg - Tidligere adresse Nobels gate 16 A
- Saksnr. 202203864
- Mottatt sak: 05.04.2022
- Status: Igangsettingstillatelse gitt 27.02.2025
Meglers kommentar: Det er tidligere forutsatt at søknaden gjaldt bruksendring, tilbygg og påbygg. Søknaden er nå endret, og det planlegges riving av eksisterende bygg samt oppføring av nybygg med totalt 13 leiligheter fordelt på 4 etasjer og parkeringskjeller. Det er usikkert om nybygget vil påvirke utsikten fra leiligheten, men kjøper må påregne noe støy og anleggsaktivitet i byggeperioden. For mer informasjon om byggesaken, benytt følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203864&wfl=N&Dateparam=10/05/2025&sti=

Plansaker i nærheten:
Skøyen områderegulering
- Saksnr. 201414412 (saken fortsetter i 202315804 - del 2)
- Mottatt sak: 24.04.2017
- Status: Planforslag
Meglers kommentar: Skøyen områderegulering legger til rette for en helhetlig utvikling av Skøyen som klimasmart byområde og kollektivknutepunkt. Planen inkluderer Fornebubanen, nye parker, turveier og allmenninger som

gir bedre tilgang til fjorden. Bebyggelsen blir tettere og høyere rundt kollektivknutepunktet, med nedtrapping mot fjorden og Bygdøy. Totalt planlegges ca. 5 000 nye boliger, 3 400 arbeidsplasser og større grøntarealer.

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:

301/212/59/7:
23.03.1976 - Dokumentnr: 505788 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2025 - Dokumentnr: 1128916 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.03.1976 - Dokumentnr: 505787 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

25.01.1982 - Dokumentnr: 500949 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

25.01.1982 - Dokumentnr: 500949 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 680/4900

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 148 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 243 510,- 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 29. desember 2025

Megler
Mads S. Gustavsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2
William Høeg , Medhjelper
Tlf. 97877880

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 71

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	19 min 1.6 km

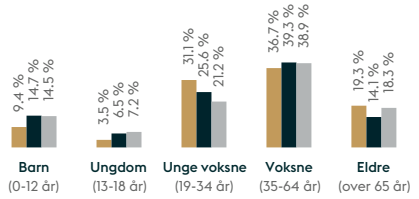
Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	2 min 0.1 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	4 min 0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	5 min 0.4 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	13 min
Oslo Tennisklubb	15 min
EVO Sjølyst	10 min
SATS Sjølyst	10 min

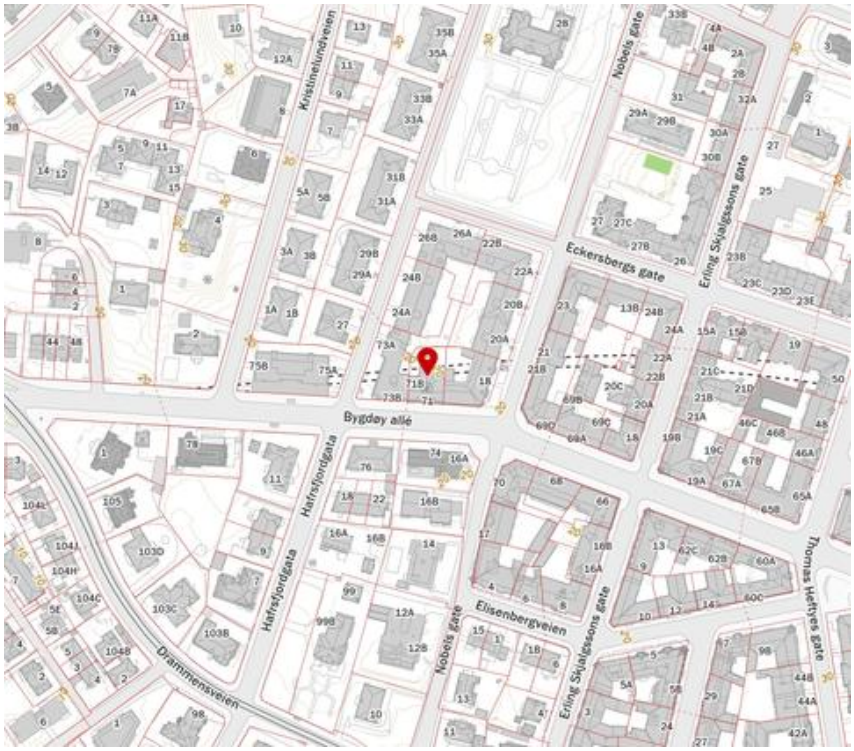
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØY ALLÉ 71, 0268 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 59 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/10/2025
Utskriftsdato:	22/12/2025
Oppdragsnummer:	98411
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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 fire eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført av tidligere eier i 2021:
Boligen har gjennomgått en omfattende innvendig oppgradering. I den forbindelse er det utført arbeid med fornying av overflater, tekniske installasjoner og fast innredning.

Det er lagt nye innvendige gulv-, vegg- og himlingsoverflater i alle rom. Røropplegg og elektrisk anlegg er oppgradert, og både kjøkken og bad er pusset opp/renovert.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2025: Pågående rehabilitering av utvendige fasader.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1908, 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:

- Våtromsvegger (Bad (ved entrè) / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (ved entrè) / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (ved soverom) / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (hybel) / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Magnus Rognan Midtbø
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Magnus Rognan Midtbø , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 59 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	610.8 m²
Eierbrøk seksjon:	680 / 4900
Hjemmelshaver:	Magnus Rognan Midtbø
Adresse:	Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	13/10/2025		Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1908

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	160	160	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	160	160	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
4. etasje	Bad (ved entrè), Bad (ved soverom), Bad (hybel), Entré, To ganger, Stue/kjøkken, Kjøkken, Spisestue, Stue, Tre soverom	
Loft		To eksterne boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	13	0	0
4. etasje	160	0	0	2
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	160	13	0	2
Sum BRA:	173			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad (ved entrè), Bad (ved soverom), Bad (hybel), Entré, To ganger, Stue/kjøkken, Kjøkken, Spisestue, Stue, Tre soverom		
Loft		To eksterne boder	

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. Loftsbodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m^2 og ca. 8 m^2

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 granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon og smijern.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles vaskeri i kjeller.

Brannskille

Beskrivelse:

Det er registrert at døren mellom boenheten og felles trappeoppgang ikke er en godkjent branndør. Trappeoppgangen fungerer som rømningsvei, og døren skal derfor normalt være brannklassifisert og selvlukkende for å hindre spredning av brann og røyk. Dette er et avvik fra gjeldende krav til brannsikkerhet og branncelleinndeling.

Manglende brannskille kan føre til økt risiko ved brann, særlig ved forsinket evakuering eller røykspredning til rømningsvei. Det gjøres oppmerksom på at det kan være behov for tiltak for å oppgradere brannsikkerheten i tråd med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

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:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

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.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Tilstandsvurdering:	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Vindu i bad (hybel) er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Tofløyet entrédør. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010/2011.
Tilstandsvurdering:	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Se bygningsdel "brannskille" for mer detaljert beskrivelse av forholdet. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje av entrèdør og delaminering av glass ved balkongdør. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Dør mot baktrapp i brannklasse EI-30.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	To profilerte malt skyvedører mellom entré og spisestue. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Spisestue/kjøkken, stue, entré og to soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, gang, soverom	
Tilstandsvurdering:	Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.	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:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra spisestue, ca. 2 m². Dekke i betong og rekkverk i murkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking, forholdet øker risikoen for lekkasjer. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG2 er gitt på grunn av avvik fra gjeldende forskrifter på rekkverk og alder i henhold til forventet levetid på tettesjikt/membran.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i spisestue og ett soverom.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Eldre vedovn i ett soverom. Peisovn montert i stue. Ildfast plate er montert i fremkant.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

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:	Hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2009, montert i en bod på loftet. Berederen er montert i en spillbakk og automatisk vannstopper/sensor er montert. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Hybel: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2021, montert i himling over gang. Inspeksjonsluke montert i stue/kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert ved bereder.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (hybel) og bad (ved entré). Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap og har normal funksjon.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer. Integrert Kullfilterventilator i platetopp ved HTH kjøkkeninnredning. Det er ikke montert avtrekk ved Ikea kjøkkeninnredning. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.

Samsvarserklæring signert av E-verket elektroinstallasjon AS og datert 2022-03-09 er fremvist for følgende arbeider:
- Installasjon av varmekabler, lys og stikk i leilighet. Kunde har selv montert røranlegget

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget ble rehabilitert av tidligere er tilknyttet oppussingen av leiligheten i 2021.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 glatte fronter. Benkeplate og kum i kompositt. Fliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2021/2022.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021/2022.

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: Hoveddel: Fiskebeinsparkett.
Hybel: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk/nedbøyning i gulvoverflater/parkett i hybel. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 3,01 m målt i spisestue.
Himlingshøyde ca. 2,86 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: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i gang og omkledningsrom.
Plassbygget skap med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk/Slukrenne i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: TG2: Det er etablert inspeksjonsluke i veggen utenfor dusjsonen. Luken er ikke beregnet for bruk i våtsone og forholdet medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på om luken er godkjent til montering i våtsone (1 meter fra dusj). TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad (ved entrè), 4. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad (ved entrè), 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

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 (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen ved toalett. Slukrenne i plast ved dusj.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad (ved soverom), 4. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad (ved soverom), 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

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 (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad (hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad (hybel), 4. etasje

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

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 et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

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:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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.

EXACT
Passion for precision

SERTIFIKAT FOR MÅLING OG AREALBEREGNING

Arealberegning følger Norsk Standard NS 3940 2023. Arealberegningen viser boligens areal på måletidspunktet. Ved renovering eller endringer i boligens utforming, kan beregnet areal endres.

Målingen er utført med en Leica BLK2GO laserskanner. Fra skanningen får man en punktsky som brukes til å ta ut nøyaktige dimensjoner på boligen. Ved hjelp av CAD-program beregnes og vises aktuelle arealer.

Nøyaktighet for målingen: Laserskanner 3D-punktnøyaktighet på 10 mm; Tegningsnøyaktighet på 10 mm, på skrå vegger 25 mm.

Adresse Bygdøy allé 71

Tegningen utført 16.10.2025

Areal

Etasje 1

BRA (Bruksareal)	159.7 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	0.0 kvm
GUA (Gulvareal)	159.7 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	1.7 kvm

Avvik på opptil 1% i målingene fra det faktiske kan forekomme. Exact Geo Survey AS er ikke ansvarlig for indirekte skader som oppstår som følge av resultatet.

Oslo – hovedkontoret
Østre Aker Vei 24, 0581 OSLO
Tel: +47 - 22 88 58 70
post@teamexact.com

Exact offers surveying services within the physical infrastructure sector in northern Europe.
We develop our own ideas – and those of others – and turn them into reality.
www.teamexact.com

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midtbø, Magnus Rognan	9578-5992-4-3023240	2025-09-26 13:04:38

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
26. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0468/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Magnus Midtbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2022

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: 91544065
Forsikret i: Gjensidige

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele fasade i bakgården ble pusset opp høsten 2025 av Malercompagniet.

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?

Ja

Beskriv: Gulv ble rettet under tidligere eier, så sansynligvis 2021. Jobben ble gjort av Oslo gulvavretting.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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?

Ja

Beskriv: I Nobels gate 16 utvikles det 13 nye leiligheter.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planer om å sett opp felleskost med 15% for å dekke ekstra kostnader i forbindelse med oppussing av fasaden i bakgården.

---

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: 13-0468/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Midtbø, Magnus Rognan	**2025-09-26**

Identifikasjon

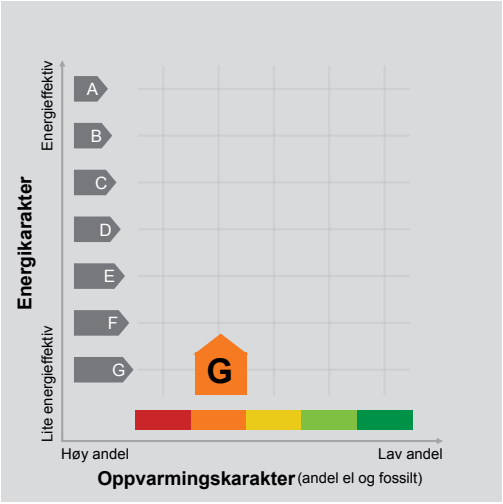
bankID Midtbø, Magnus Rognan

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy Allé 71
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-174334
Dato	29.09.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 27 405 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

27 405 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 3[rd] * 207250

Ferdigattest
for mindre arbeider

Utskiftning av fasade og utskiftning av vinduer.

Bygdøy Allé 71 | | 59/2125

A/S Bygdøy Allé 71
v/ Egil Worvold
Grev Wedels plass 4

OSLO 1
HG/AU

Murmester Ola Nafstad
Ekernveien 9
OSLO 6.

Dato
13.november 1970

Det meddeles at den ved ovenfor betegnede arbeid ikke foreligger [illegible] med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Hans Øfstegreff.

Ferdigattesten omfatter ikke de bygningsmessige forhold som nødvendiggjør en tillatelse og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSDIREKTØREN

Postadresse
Se motte adresse

Ingeniørfirma s.a.-rom m/bad

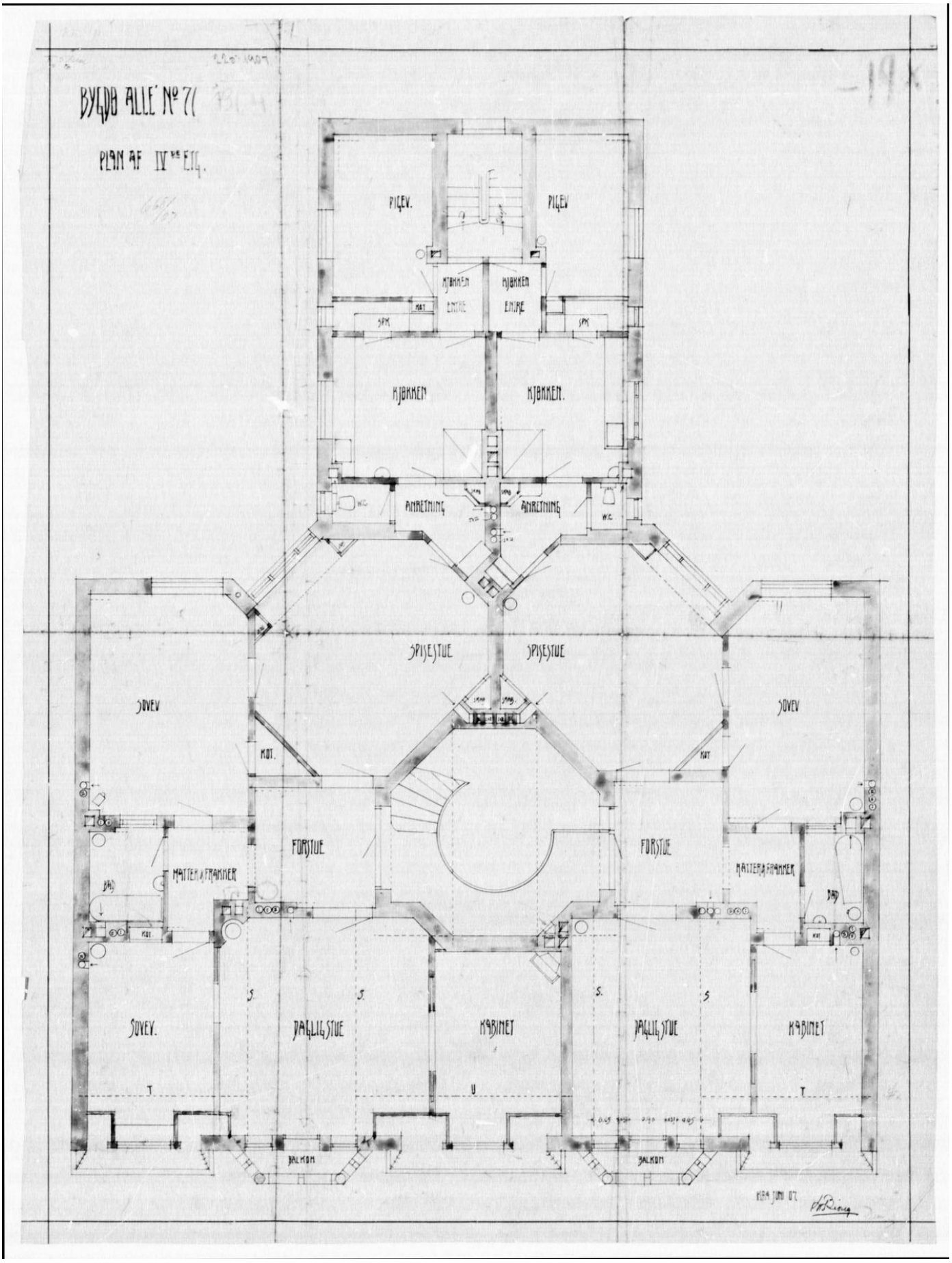
Bygdøy allé 71

A/S Bygdøy allé 71
v/Eiaasen
Bygdøy allé 71
Oslo 2

Ingeniør Hans E. Andreasen
Øvre Slottsgt. 1A
Oslo 1

4. mai 1979

For byggesjefen


BYGDØ ALLÉ Nº 71
PLAN AF IVTE ETG.
PIGEV.
PIGEV
KJØKKEN ENTRE
KJØKKEN ENTRE
SPK
SPK
KJØKKEN
KJØKKEN.
ANRETNING
ANRETNING
W.C.
SPISESTUE
SPISESTUE
SOVEV
SOVEV
KOT.
KOT
FORSTUE
FORSTUE
MATTER & FRAKKER
MATTER & FRAKKER
BAD
BAD
KOT
KOT
S.
S.
S.
S.
SOVEV.
DAGLIGSTUE
KABINET
DAGLIGSTUE
KABINET
T.
U.
T.
BALKON
BALKON

668/07

Expeditions-Dokument N° 1.

angaaende Kommunegrænse mellem Kjælsmarkeområdet.

paa Matr.-No. 71 55 gaarden Nils

Indleveret 5te juli 1907 Attesteret 24de januar 1908.

124/1907

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Nabolaug. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa hvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 2 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser.

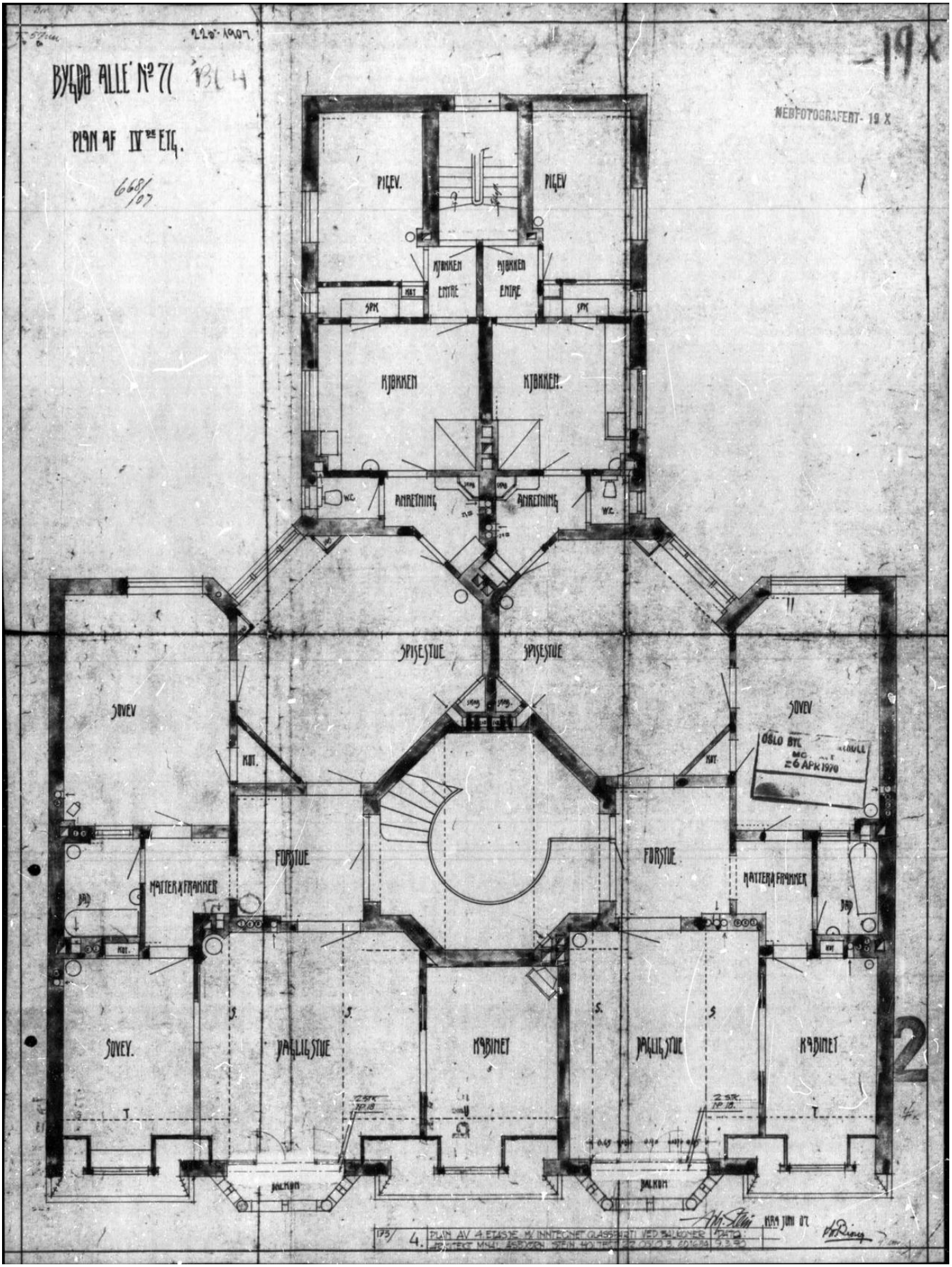
Kristiania den 5te juli 1907

A. Bjarne Holtermann

5/7 1907 Det er ulemperne ved ...

...

...


BYGDØ ALLÉ Nº 77
PLAN AF IVDE ETG.
668/07
PIGEV.
PIGEV
KJØKKEN ENTRE
KJØKKEN ENTRE
KJØKKEN
KJØKKEN
ANRETNING
ANRETNING
W.C.
W.C.
SPISESTUE
SPISESTUE
SOVEV
SOVEV
KAT.
KAT.
FORSTUE
FORSTUE
MATTER & FRAKKER
MATTERA FRAKKER
BAD
BAD
SOVEV.
PALLIESTUE
KABINET
PALLIESTUE
KABINET
BALKON
BALKON
OSLO BYG. MG. 26 APR 1970
NEBFOTOGRAFERT - 19 X
175/ 4. PLAN AV 4. ETASJE M/ INNTEGNET GLASSERTI VED BALKONER
KRA JUNI 07

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200302308 - 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Bygdøy allé 71

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2021
Gro Tangen Solberg	202014010 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 71	Eiendom:	212/59/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLÉ 71	Søker:	ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bygdøy allé 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 10.02.2021.

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 202014010			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot gate	01	01.09.2020	1/8
Fasade mot bakgård	02	01.09.2020	1/9

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

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/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 71, Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
BYGDØY ALLÉ 71

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519591
8767603

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20250922 for BYGDØY ALLÉ 71.

GNR. 212 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1894.

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

612 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

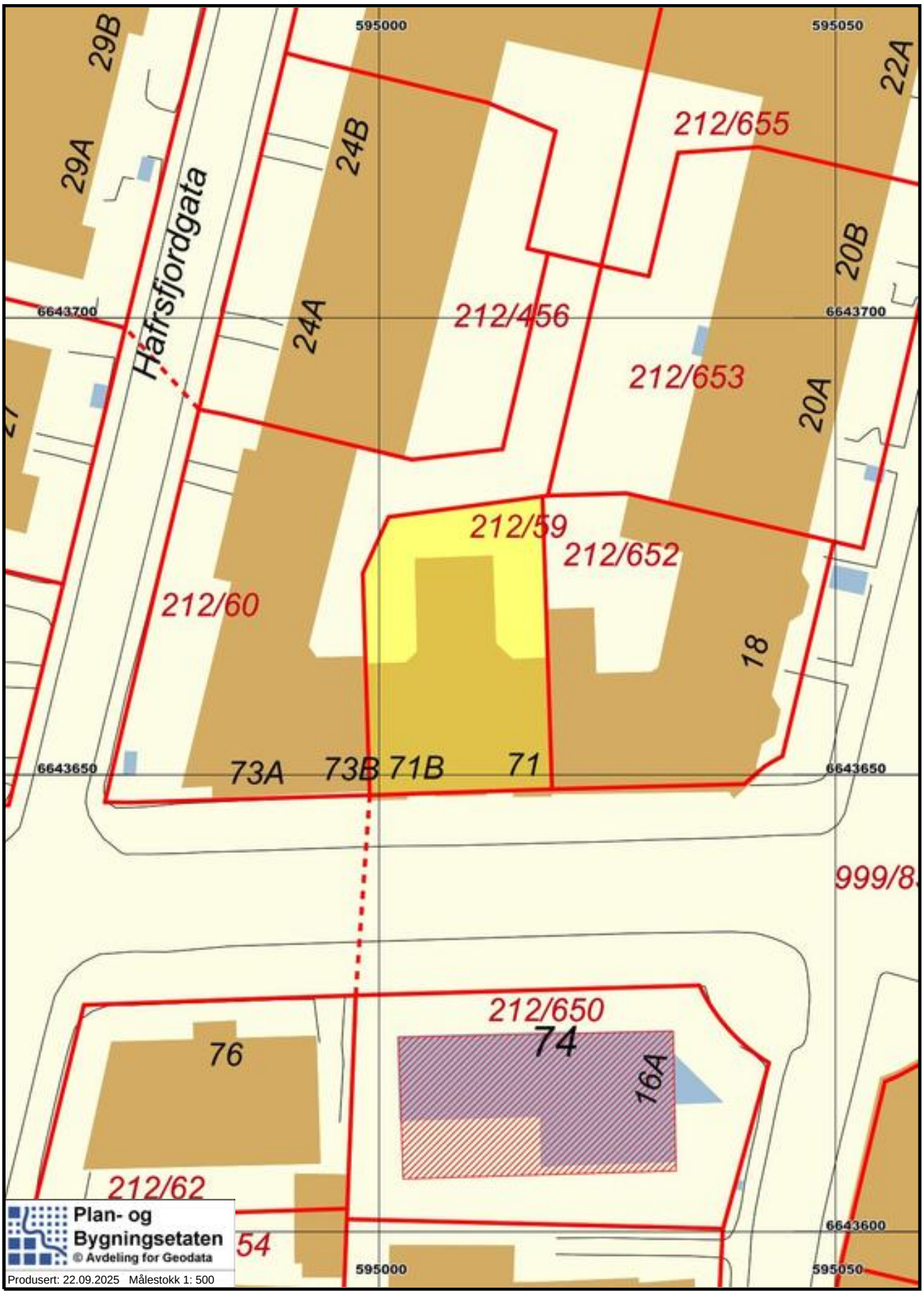
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

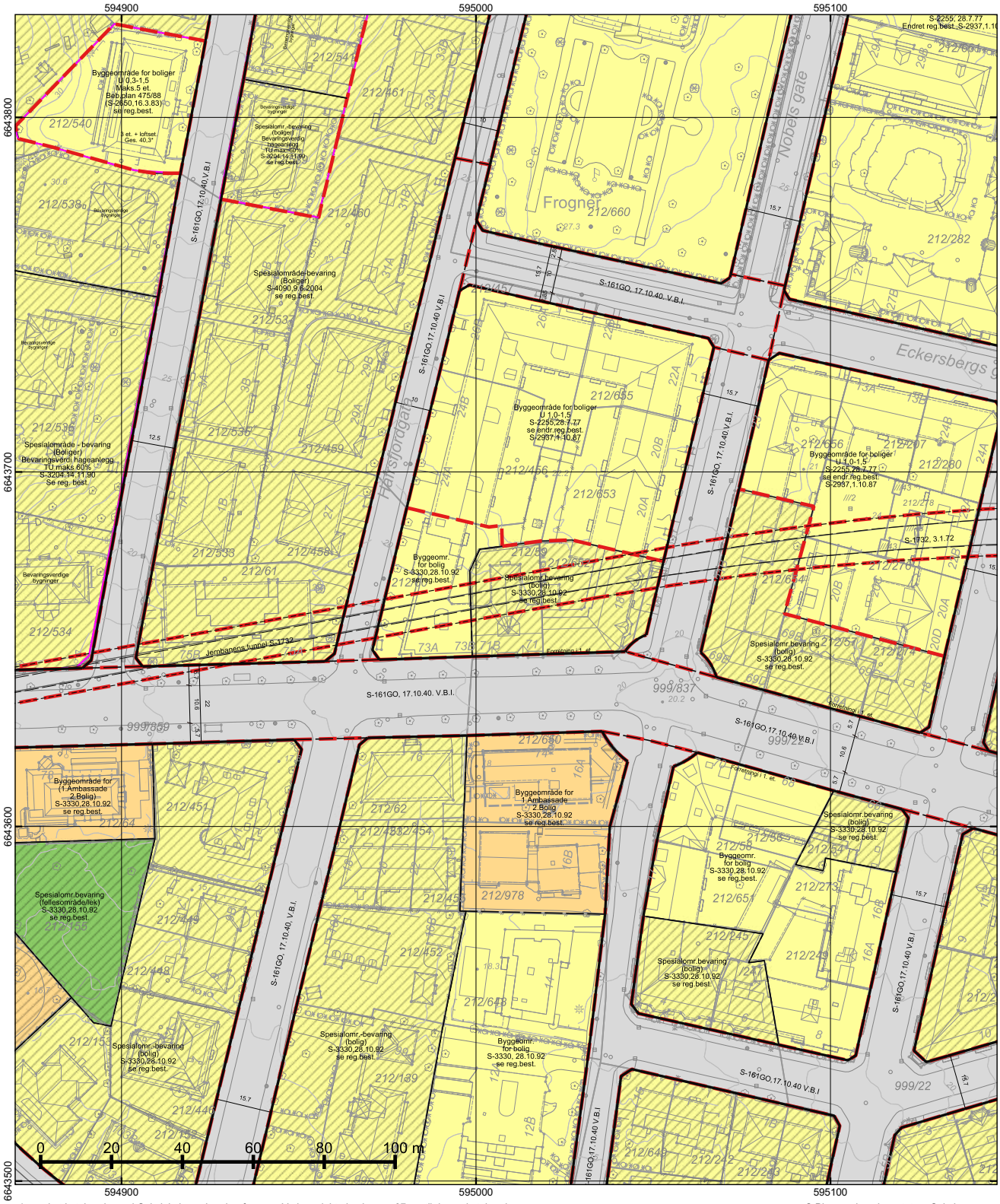
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595000
595050
6643700
6643650
6643600
29B
29A
Hafrsfjordgata
24B
24A
22A
20B
20A
18
212/655
212/456
212/653
212/59
212/652
212/60
73A
73B
71B
71
999/8
212/650
74
76
16A
212/62
54
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.09.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

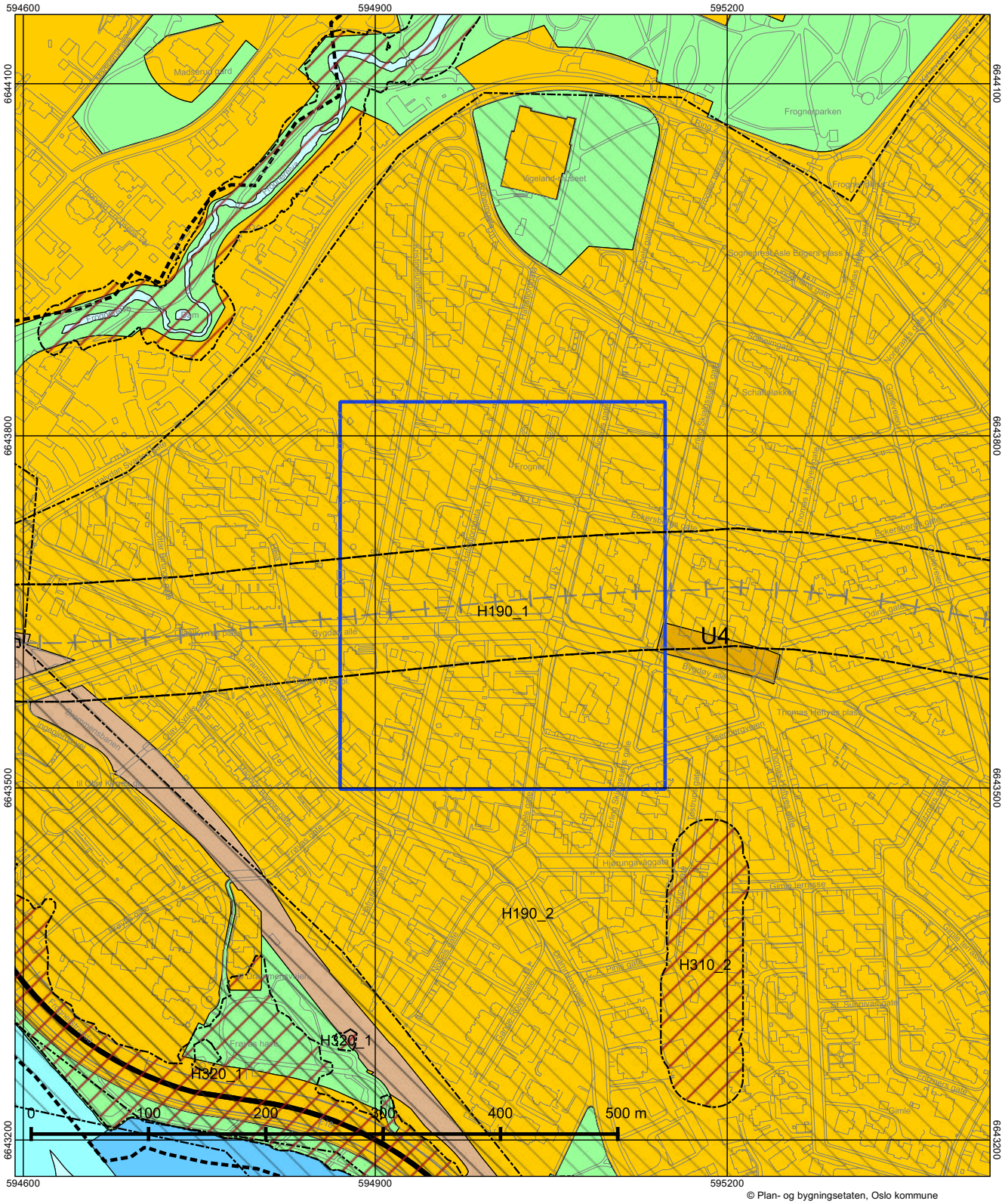
PlottID/Best.nr: 147636/ 86519591
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/59

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)





Oslo

Dato: 22.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147636/86519591
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

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201234
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 280 (Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

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.

DAGBOKFØRT

25.JAN.82 000949

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT BENTE BENDIXEN

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Tilleggsbegjæring
om
oppdeling av Bygdøy Allé 71 gnr 212 bnr 59
i ytterligere en seksjon

---------- Gnr. 2 1 2 Bnr. 5 9

Undertegnede 8 seksjonseiere i Bygdøy allé 71, Oslo, begjærer herved eiendommen oppdelt i ytterligere 1 seksjon idet tidligere vaktmesterleilighet ønskes særskilt seksjonert.

Seksjonen utgjør den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til seksjonen hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og andre rom som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

Seksjonen spesifiseres slik:

leil. nr.	etg.	antall beb.rom	areal i kvm	kjeller-boder	lofts-boder	sameie-andel
9	kjeller-etg.	1	41	9a 9b	0	140/4900

Vår begjæring av 2.3.1976 blir derved å korrigere hva gjelder sameieandel idet seksjonene spesifiseres slik:

leil. nr.	sameieandel
1	544/4900
2	544/4900
3	680/4900
4	544/4900
5	680/4900
6	544/4900
7	680/4900
8	544/4900

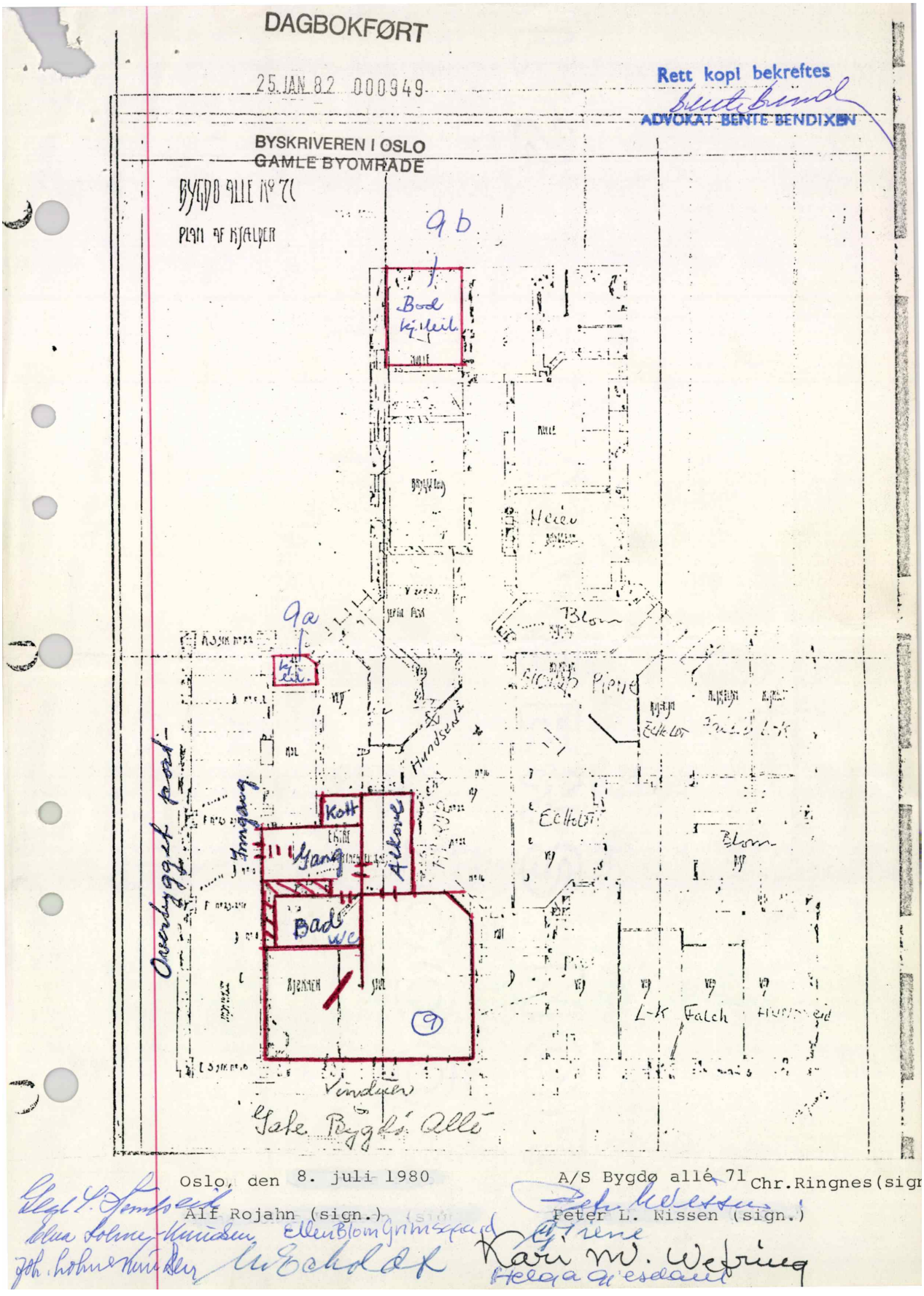
Tegning over kjelleretasje med anmerkning av seksjon 9 vedlegges.

Forøvrig gjelder oppdelingsbegjæring tinglyst 23.3.1976 også for den nye seksjonen. Hver seksjon har 1 stemme uansett andelens størrelse.

Oslo, den 16.6.1980

i skiftesmisse-bevilling.

Jørgen Tiller Nilsen
Kari W. Wefring
Helga Gjesdahl
Ellen Blom Grinsgaard


DAGBOKFØRT
25 JAN 82 000949
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT BENTE BENDIXEN
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
BYGDØ ALLE Nº 71
PLAN AF KJÆLDER
9b
Bod
Kjeller
9a
Kjl.
Kott
Gang
Alkove
Bad
WC
9
Vindu
Gate Bygdø Allé
Oslo, den 8. juli 1980
A/S Bygdø allé 71
Alf Rojahn (sign.)
Peter L. Nissen (sign.)
Chr.Ringnes(sign

ad. 5787 / 1976
avskrift 23/3

Gnr. 212 Bnr. 59

212/59

Begjæring
om
oppdeling av selveierseksjoner i Bygdøy allé 71, Oslo.

På eiendommen Bygdøy allé 71, Oslo, er oppført en boligblokk på 4 etasjer + 1 loftsetasje og 1 kjelleretasje. Bygget inneholder 8 leiligheter samt en portnerleilighet. Bygget ble pppført i 1908 og er eiet av et boligaksjeselskap.

Vi begjærer eiendommen oppdelt i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. De enkelte andelers størrelse blir angitt nedenfor.

Det blir følgende selveierseksjoner:

1) 5 bestående av 5 oppholdsrom, kj., anretning, bad, w.c., forstue og entré.
2) 3 bestående av 6 oppholdsrom, kj., anretning, bad, w.c., forstue og entré.

Det forefinnes dessuten felles vaskeri og rullebod i kjeller, tørkeloft og portnerleilighet.

Forøvrig spesifiseres seksjonene slik:

leil. nr.	etg.	antall beb.rom	areal i kvm	kjeller-boder	lofts-boder	sameie andel
1	1	5	167	1a + 1b	1c	4/35
2	1	5	160	2a +	2c	4/35
3	2	6	184	3a + 3b	3c	5/35
4	2	5	163	4a + 4b	4c	4/35
5	3	6	184	5a + 5b	5c	5/35
6	3	5	163	6a + 6b	6c	4/35
7	4	6	181	7a + 7b	7c + 7d	5/35
8	4	5	160	8a + 8b	8c + 8d	4/35

ang. tilleggsbegjæring: se bak.

- 2 -

Som bilag til denne begjæring følger situasjonskart, 4 etasjeplaner, 1 kjellerplan og 1 loftsplan.

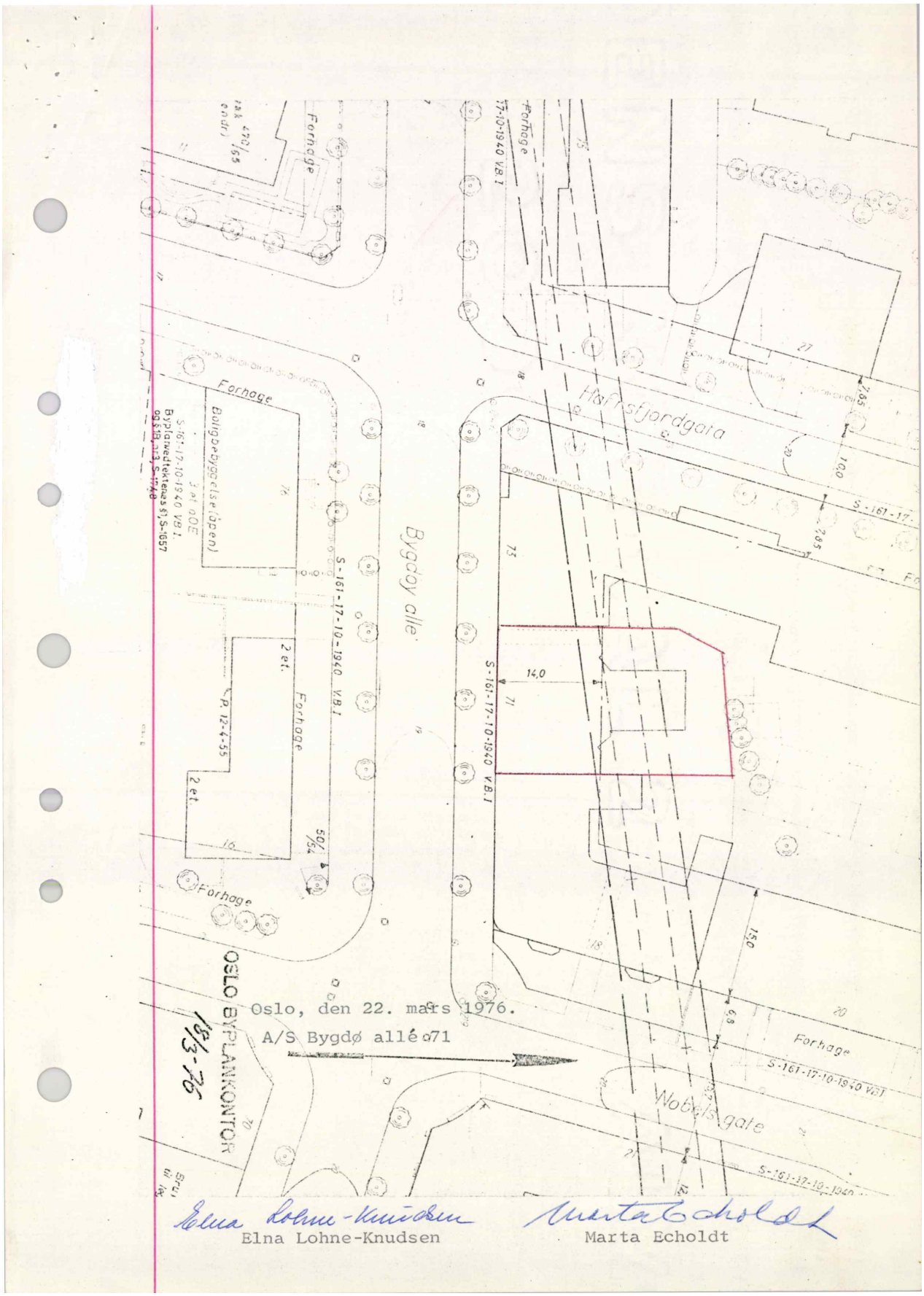
Oslo, den 22/3 1976 Marta Echoldt

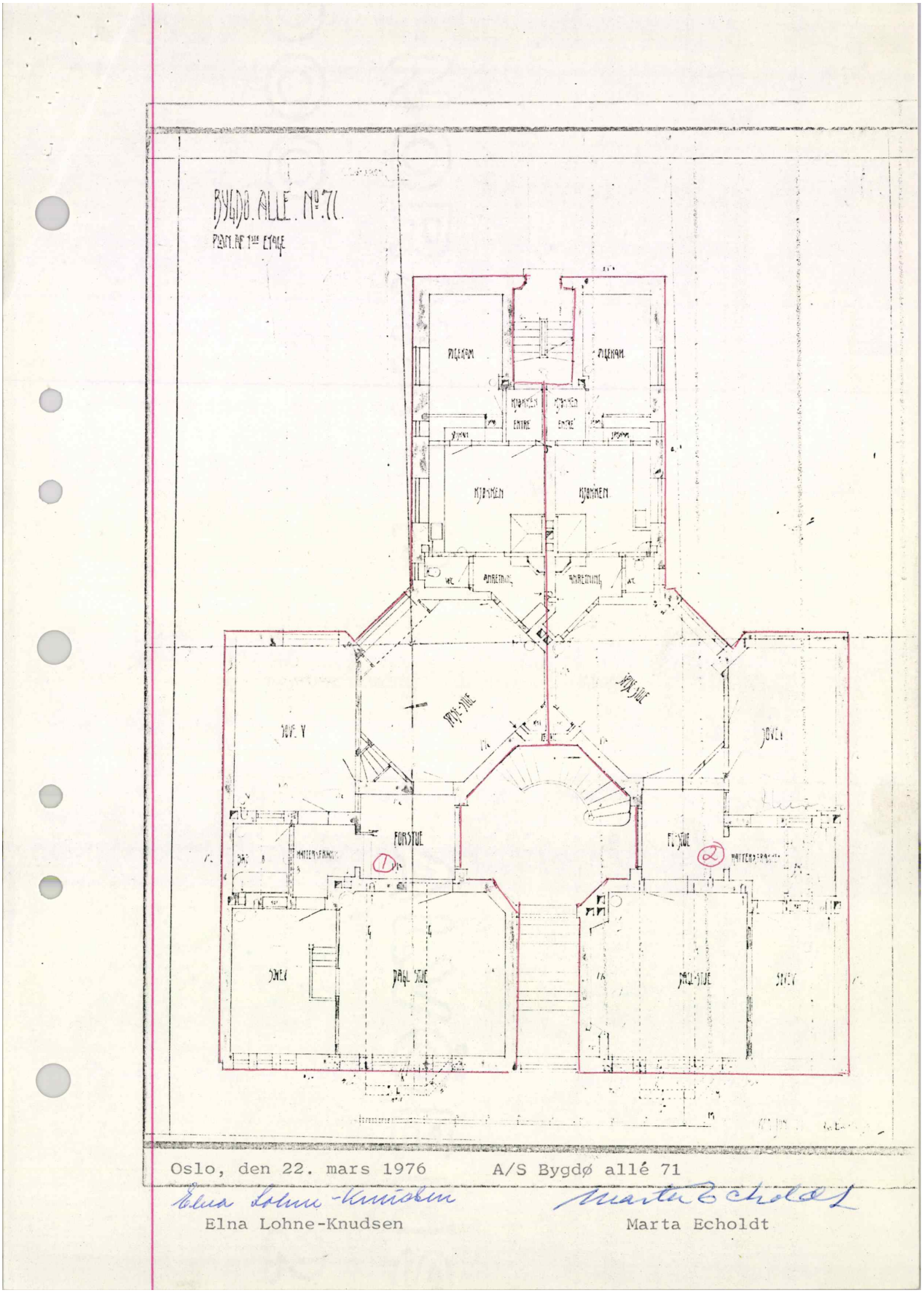
Elna Lohne-Knudsen
(sign.)

Marta Echoldt

A/S Bygdø allé 71

Meldving fra Oslo handelsregister, bevar ha.

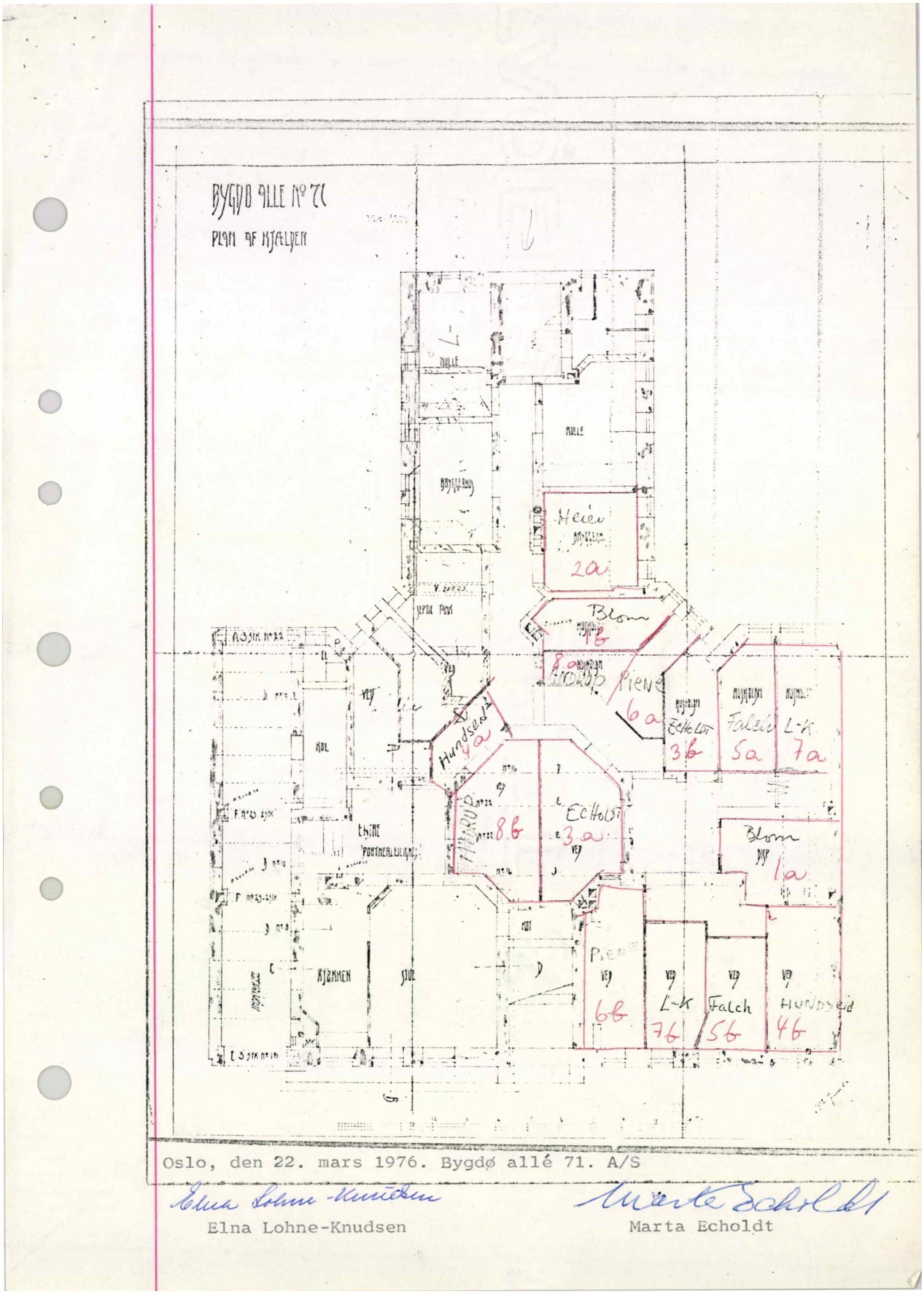

Forhage
Bygdøy alle
Haraldsgata
Wergelandsveien
Bolig-bebyggelse (åpen)
2 et.
S-161-17-10-1940 VB.I
Oslo, den 22. mars 1976.
A/S Bygdø allé 71
OSLO BYPLANKONTOR
15/3-76
Elna Lohne-Knudsen
Marta Echoldt



Oslo, den 22. mars 1976 A/S Bygdø allé 71

Elna Lohne-Knudsen Marta Echoldt

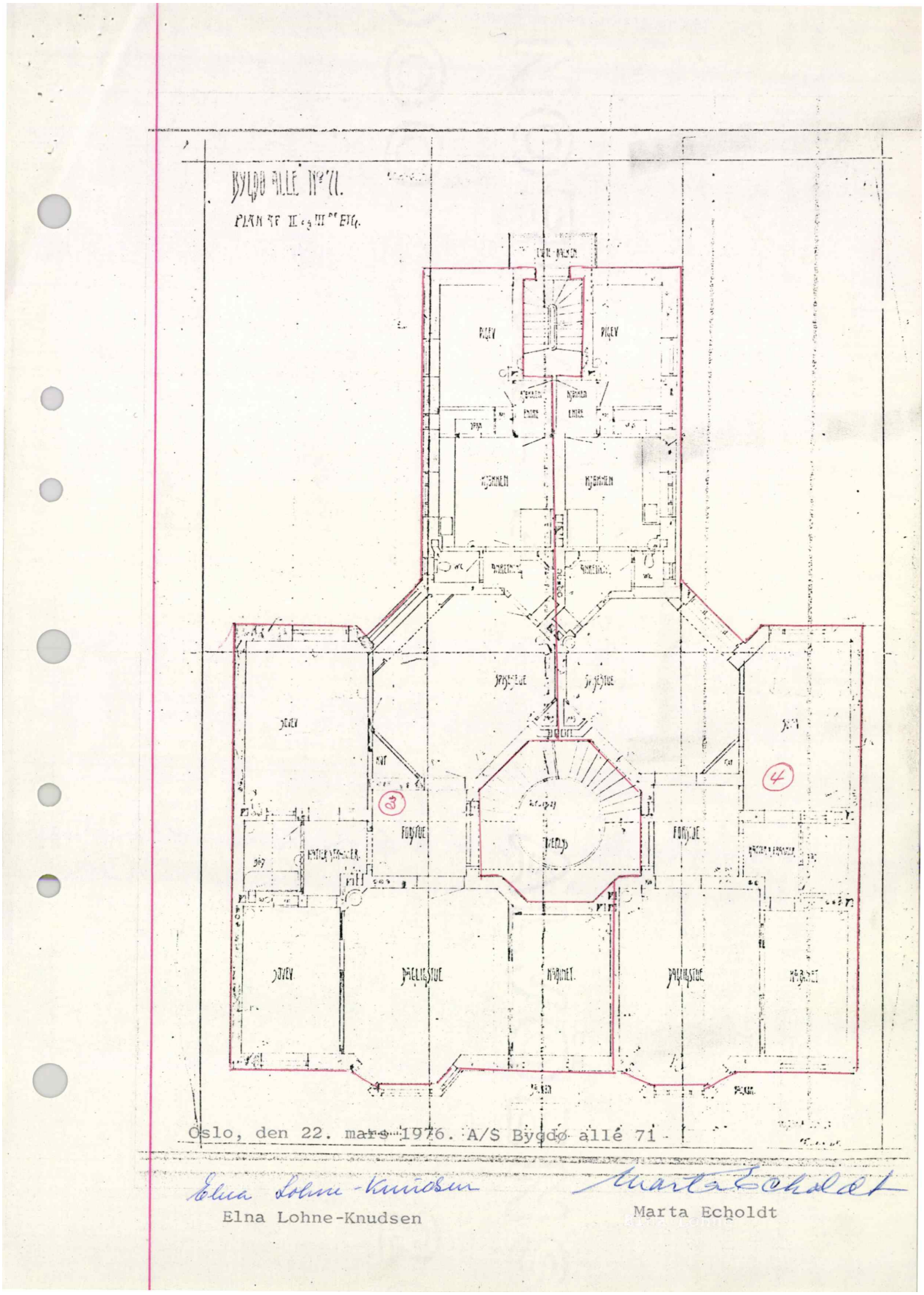
Elna Lohne-Knudsen Marta Echoldt



Oslo, den 22. mars 1976. Bygdø allé 71. A/S

Elna Lohne-Knudsen

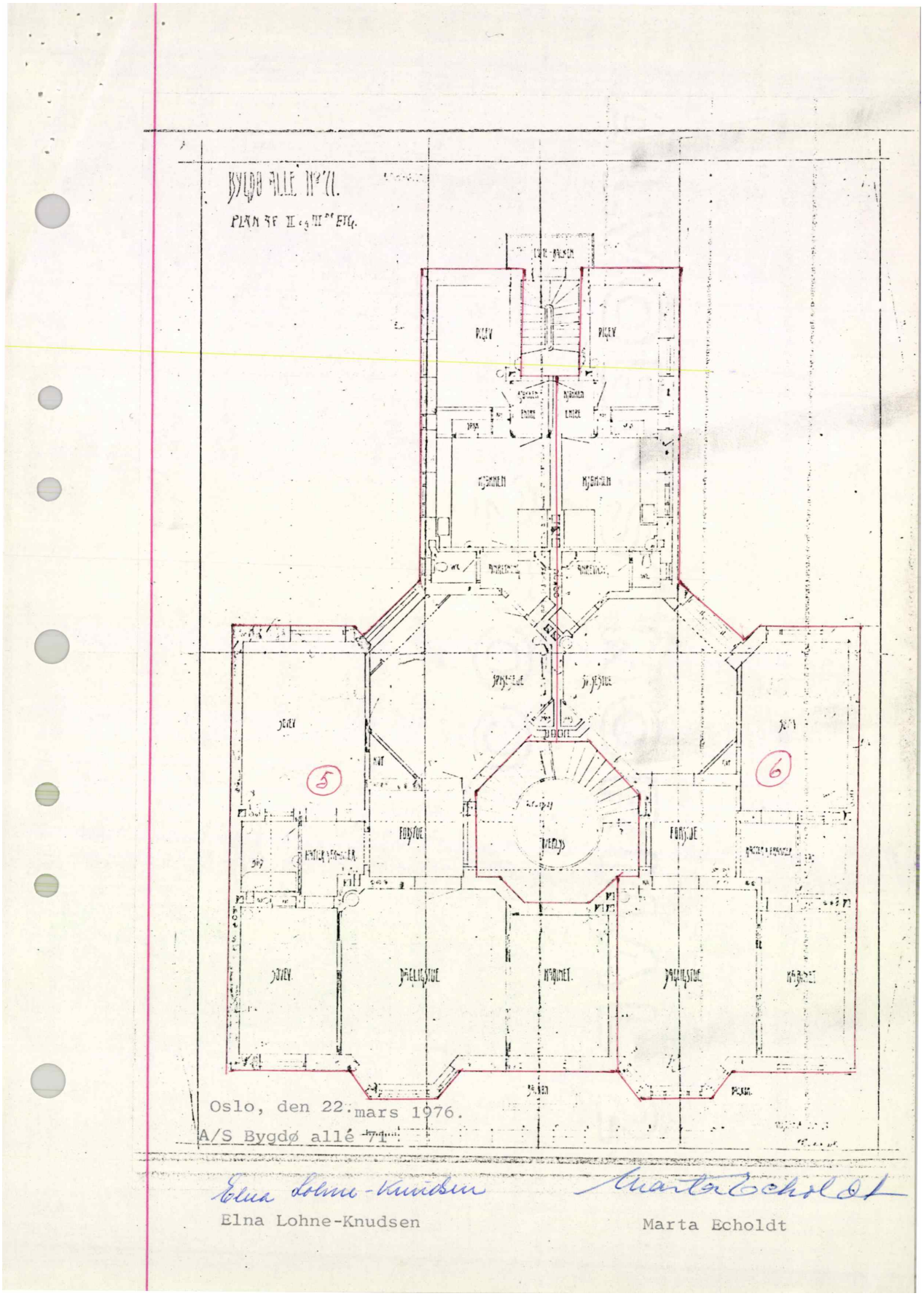
Marta Echoldt

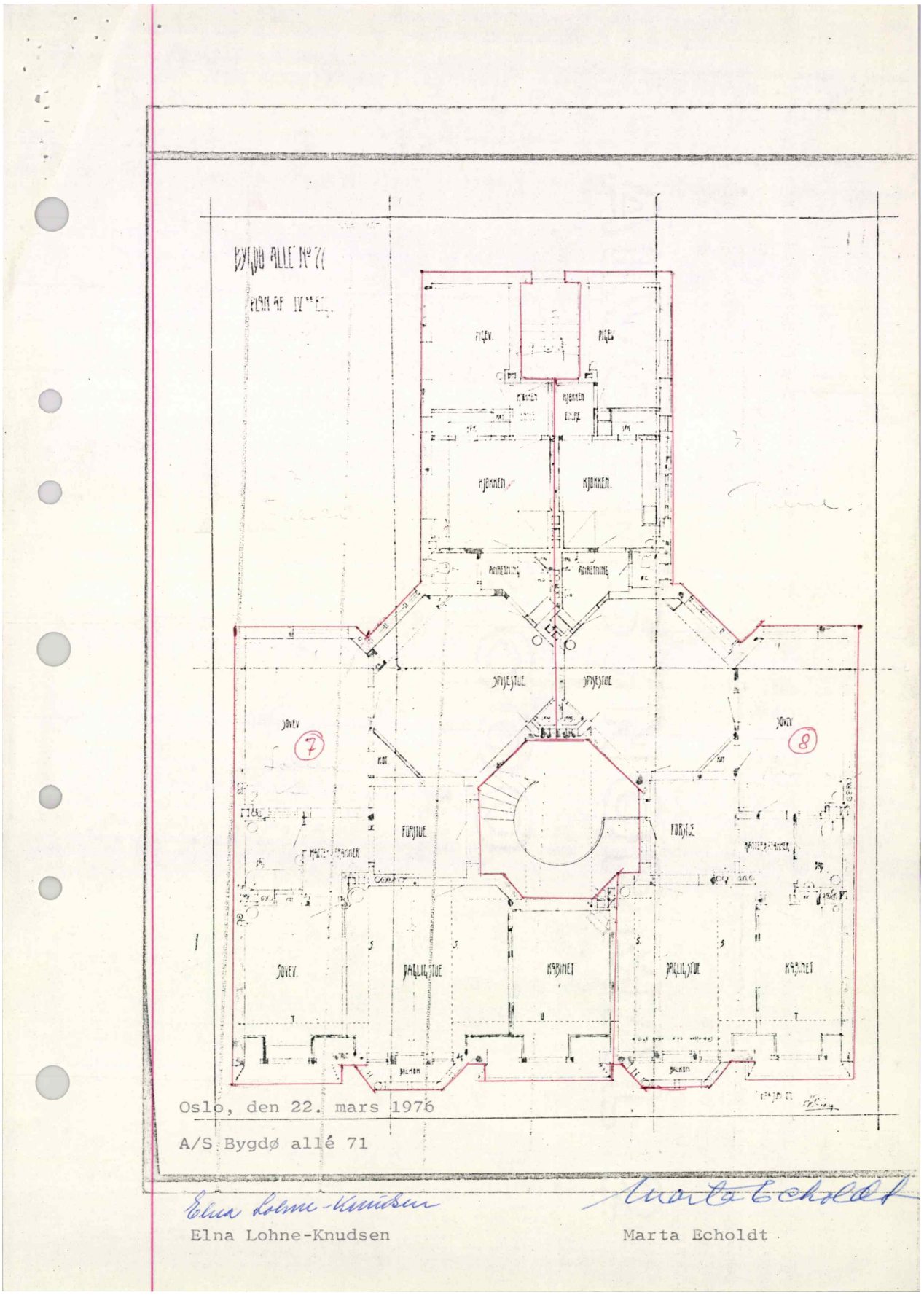


Oslo, den 22. mars 1976. A/S Bygdø allé 71

Elna Lohne-Knudsen

Marta Echoldt


BYGDØ ALLÉ Nº 71.
PLAN AV II og III DE ETG.
5
6
Oslo, den 22. mars 1976.
A/S Bygdø allé 71
Elna Lohne-Knudsen
Marta Echoldt

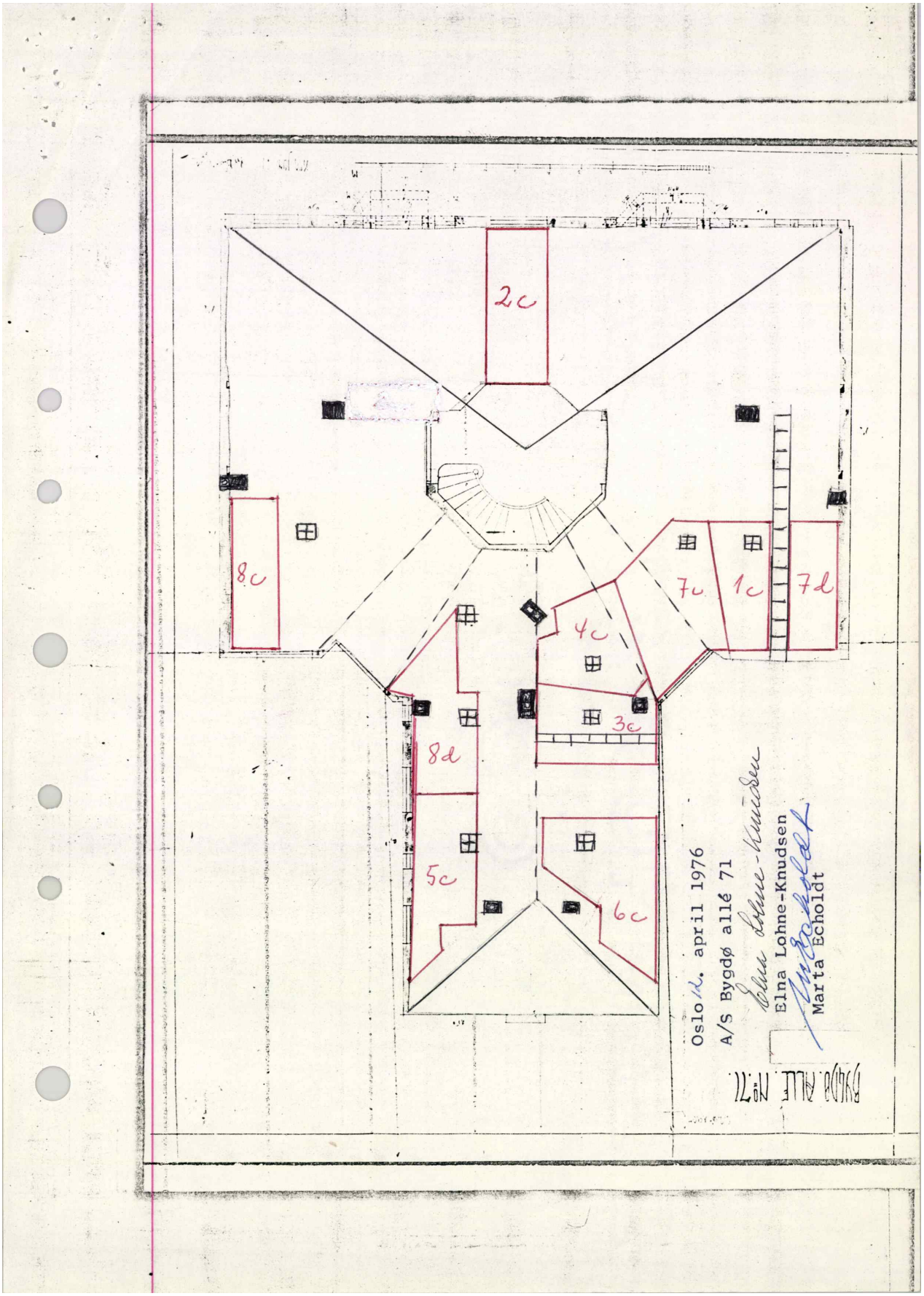


Oslo, den 22. mars 1976

A/S Bygdø allé 71

Elna Lohne-Knudsen

Marta Echoldt

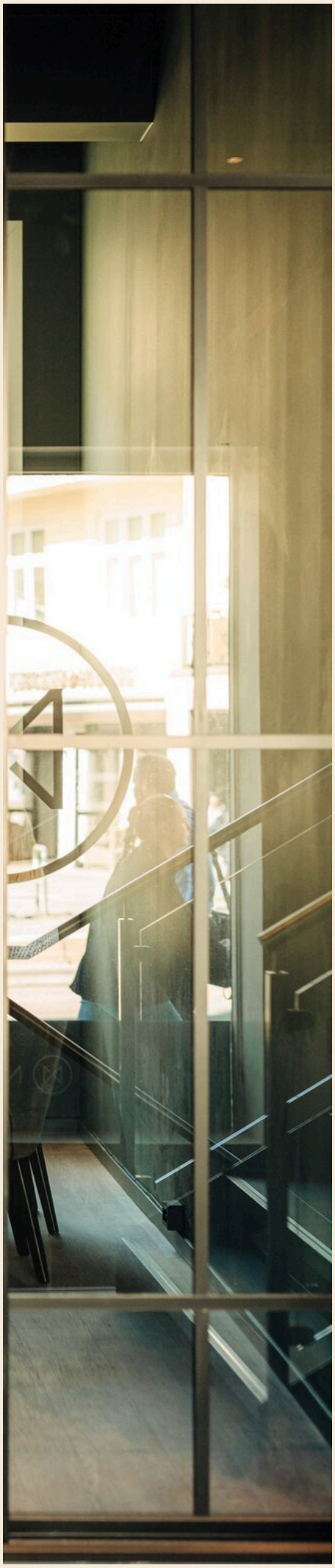

2c
8c
7c
1c
7d
4c
3c
8d
5c
6c
Oslo d. april 1976
A/S Bygdø allé 71
Elna Lohne-Knudsen
Marta Echoldt
BYGDØ ALLÉ Nº 71

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.

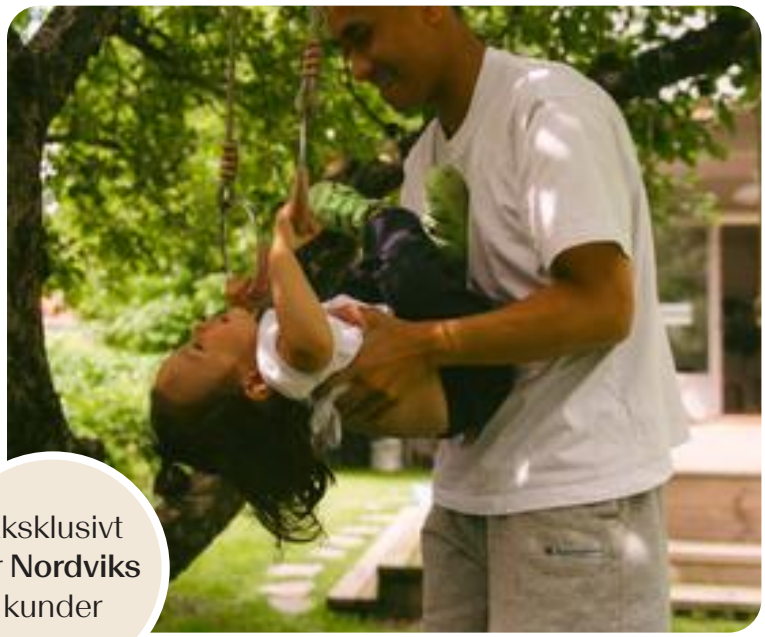


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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: 13-0468/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 71 0268 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 59, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mads S. Gustavsen
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279



William Høeg
Medhjelper
Bygdøy Alle Eiendom AS
w.hoeg@nordvikbolig.no
978 77 880

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