

Bygdøy allé 62A



Velkommen til

Bygdøy allé 62A



Salgsoppgaven produsert 2. desember 2025

Frogner

Klassisk 3-roms drømmeleilighet m/attraktiv beliggenhet - To balkonger, 3.12m takhøyde, peis, stukkatur & rosett

Prisantydning	10 500 000,-
Fellesgjeld	209 543,-
Omkostninger	269 100,-
Totalpris	10 978 643,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 574,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no

Megler	Ida Basilier
Telefon	412 27 415
E-post	i.basilier@nordvikbolig.no




VINE OLIVES
WHERE GREECE MEETS OSLO



Kort fortalt

- Velkommen til Bygdøy Allé 62A! En klassisk og svært tiltalende selveierleilighet med fin beliggenhet midt på Frogner. Her bor du supersentralt omgitt av klassisk Frogner-arkitektur og grønne bygater - i et sjarmerende og fint strøk som samtidig inviterer til byliv med en rekke hyggelige serveringssteder og butikker. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, generøse rom og klassiske detaljer som rosett, stukkatur og hele 3.12 meter takhøyde. Samtidig er uttrykket moderne, med lekkert fiskebensgulv og en velvalgt fargepalett.

- <B>
- -2 balkonger
- -Høy standard
- -Generøse rom
- -Fiskebensparkett
- -Store vindusflater
- -Gjennomgående pusset opp i 2023
- -Gode sol og lysforhold
- -Romslig lekkert baderom med egen vaskeavdeling<B>

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	4 kvm

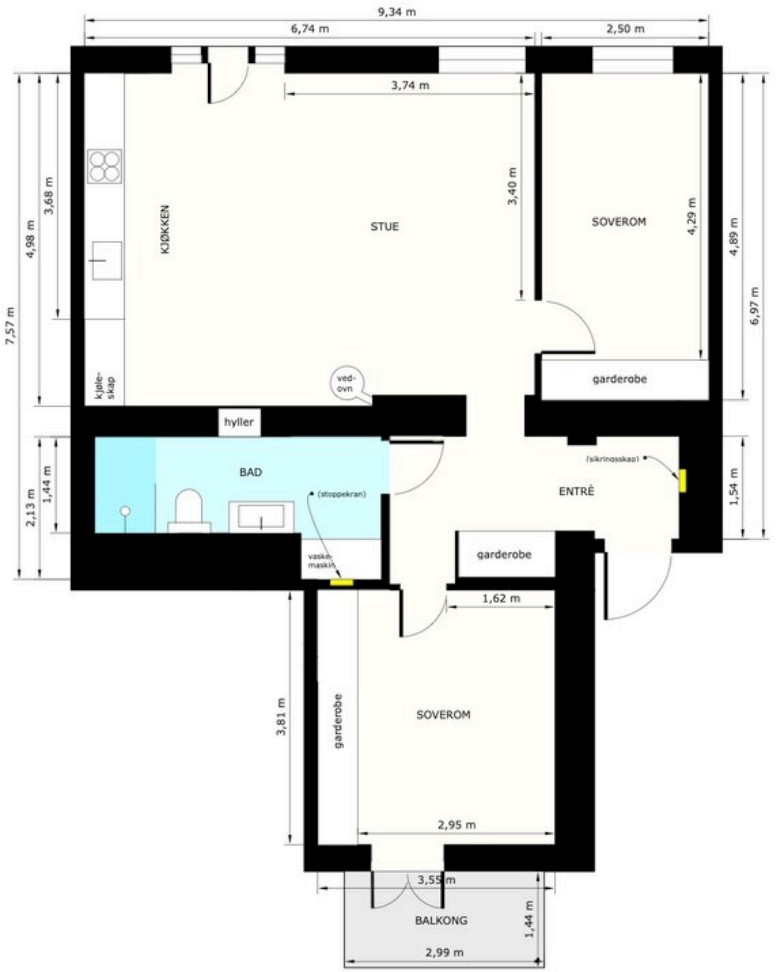
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, stue, kjøkken og 2 soverom og bad.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

BYGDØY ALLÈ 62
3.ETG



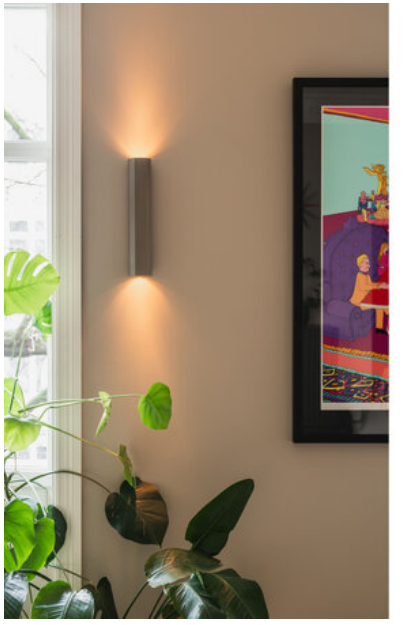
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.









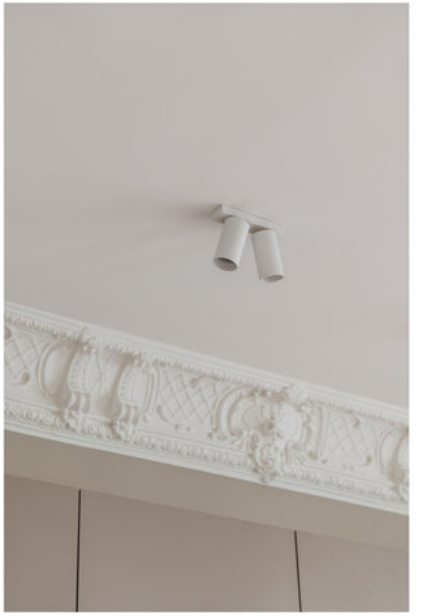


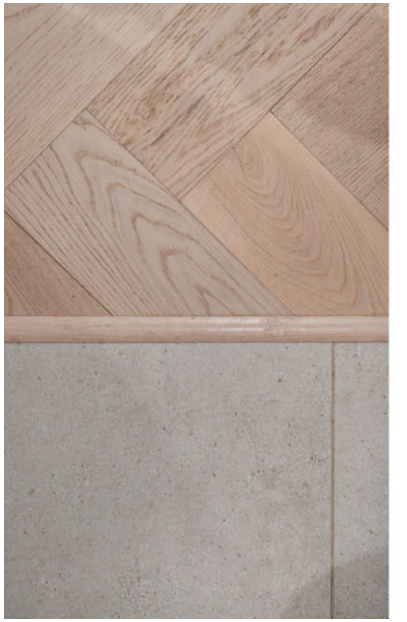






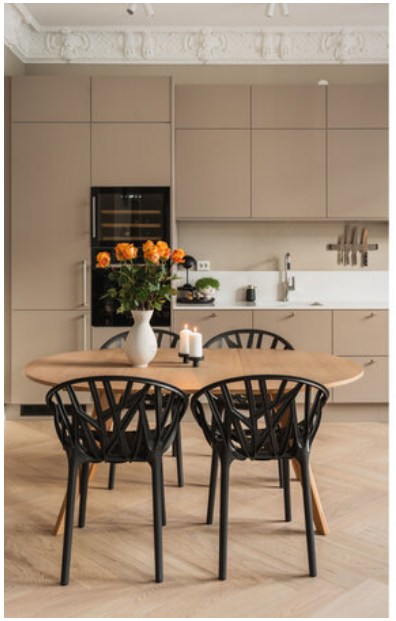






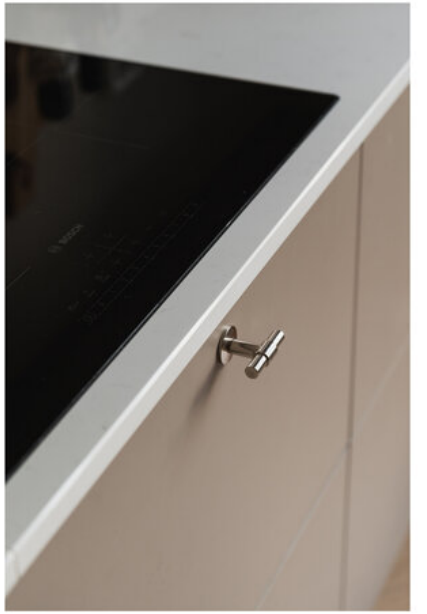








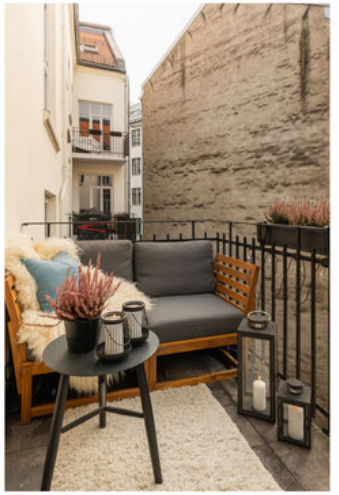


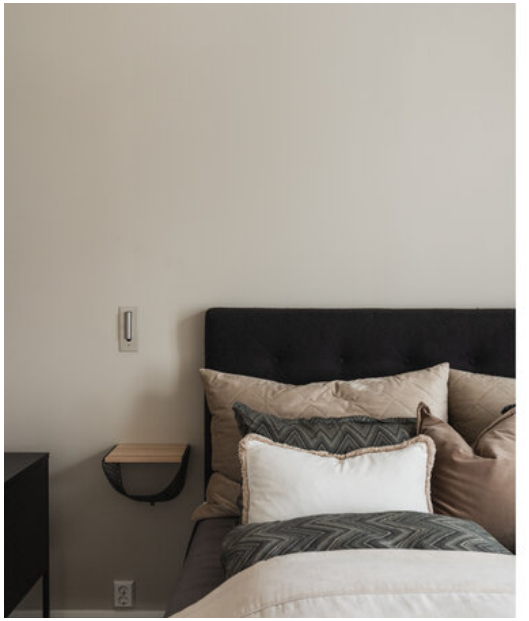




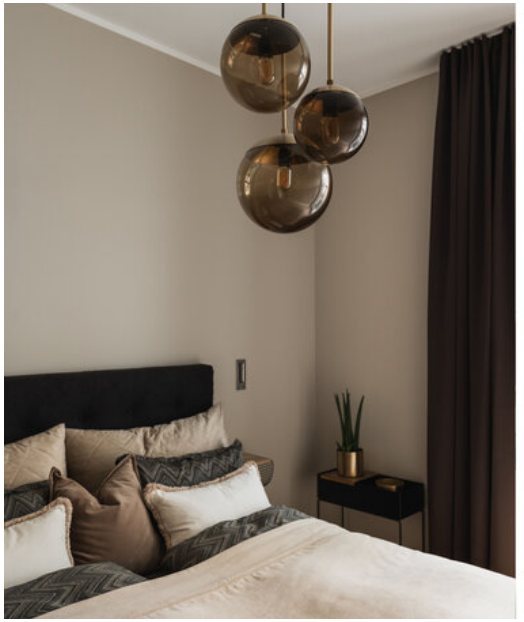






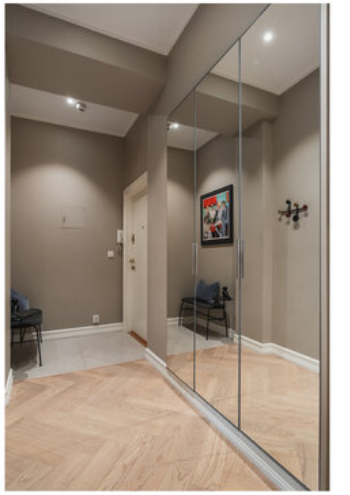

















HVIT
VASK
FARGET
VASK

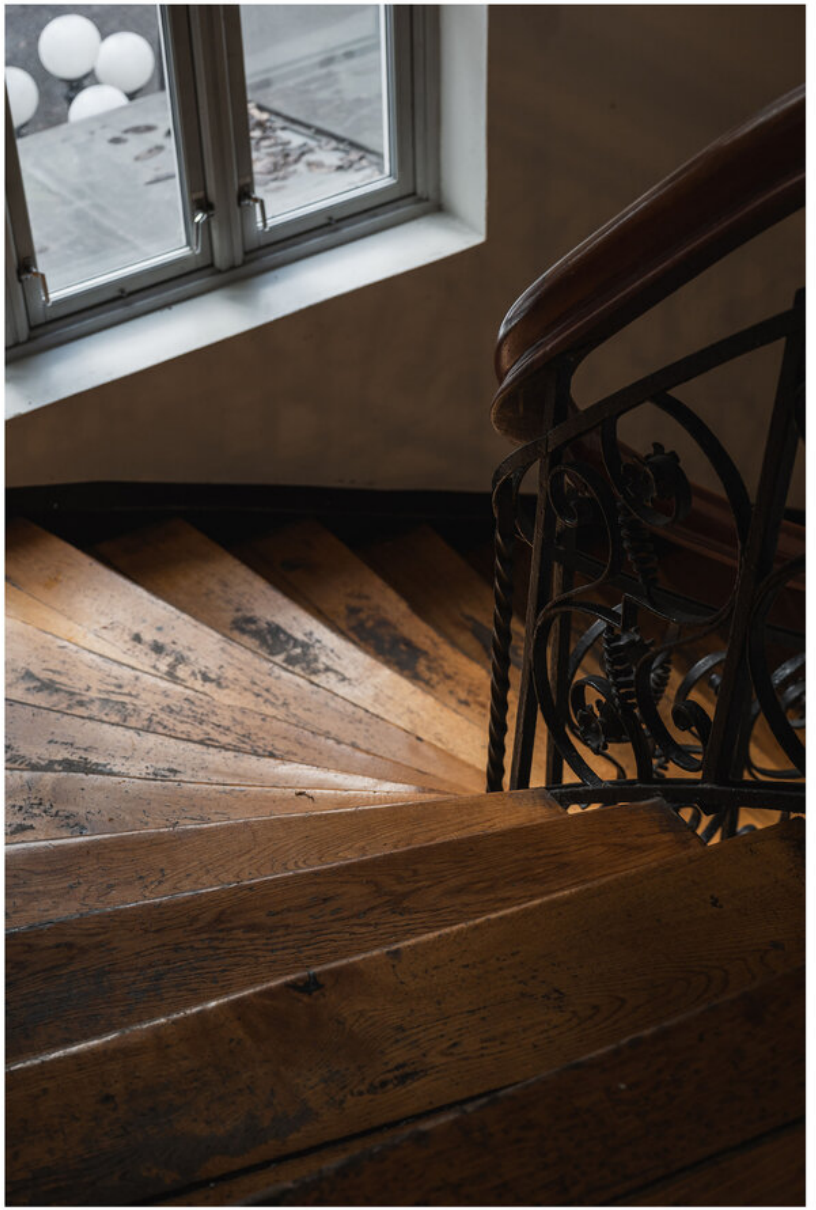












Informasjon

Bygdøy allé 62A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0671/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 62A, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 50, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Henriette Høntorp

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)
209 543,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 709 544,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
267 720,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
269 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 978 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 991 344,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 81 kvm. Entré, stue, kjøkken og 2 soverom og bad.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra hovedsoverommet.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 4 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 312 cm i stuen.

Innhold

Loft:
BRA-e 4 kvm: Loftsbod i fellesareal.

3. Etasje:
BRA-i 81 kvm: Entré, stue, kjøkken og 2 soverom og bad.
TBA 4 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 4 kvm: Kjellerbod i fellesareal.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av kompositt. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter. Stekeovn, vinkjøleskap, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Stue:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Bad:
Flislagt baderom med fliser på gulv og vegg i dusjsonen, oppgradert i 2023. Gulvet har fall mot sluk som tilfredsstiller dagens krav. Det er en sprekk i en veggflis i dusjsonen. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med

blandebatteri og det er opplegg for vaskemaskin. Sluket er av plast. Ventilasjonen er naturlig. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom, og undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Soverom 1:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong og garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Entre:
Parkett og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Downlights i himling. Porttelefon, sikringsskap og garderobeskap.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør-i-rør-system etablert i 2023. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluken på badet. Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen.
- Avløpsrør: Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke tilgjengelig for kontroll da det er innkasset.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spalteventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2023 er plassert på badet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer, oppgradert i 2023. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900
Beskrivelse: Leiligheten var bygget om og pusset opp av Thuma AS v/Mathias Røer da jeg kjøpte den i 2023. Jeg har ikke gjort noen oppussingsarbeider der selv.

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

Firmanavn: Membran-teknikk AS, daglig leder Artur Mysiara
Beskrivelse: Oppussing av bad i 2023

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmanavn: Norsk Rørservice AS, Org.nr. 913 529 979, tlf. 22120001
Beskrivelse: Oppussing av bad og kjøkken i 2023

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
Firmanavn: Henriksen Peisforum AS, org. nr. 859 894 372, tlf. 22654088
Beskrivelse: Installasjon av peis i 2023

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Proff Elektriker AS, Nouh Yougil, tlf. 98 29 33 33
Beskrivelse: Oppussing i 2023

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: Kontrollen ble utført 12. juni 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Norsk Rørservice AS, Org.nr. 913 529 979, tlf. 22120001
Beskrivelse: Oppussing av bad og kjøkken i 2023

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Det er en liten sprekk i sparkel ved brannmur, men dette er ikke et problem ved fyring.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: Den øverste delen av vinduet på det minste soverommet har defekte hengsler. Dette er ikke utbedret av meg, da vinduet ikke er rømningsvei og vi ikke har hatt behov for å åpne det.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport, 12.06.2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport, 12.06.2023

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

Beskrivelse: Vi er pålagt korrigering av rør under eiendommen, dette er planlagt utbedret i regi av sameiet.

Kommentar fra selger: Eiendommen har blitt bygget ut med loftsleiligheter, men det har ikke påvirket min leilighet.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Bygningen er en leilighetsgård oppført i 1898.
Grunnmuren er oppført i gråstein og teglstein.
Veggkonstruksjonen er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et saltak tekket med stålplater.
Etasjeskillet er et trebjelkelag.
Vinduene er 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1987, med en balkongdør fra 2008. Ytterdøren er en sikkerhetsdør med brannklassifisering.
Leiligheten har en balkong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting TG2 pga lavt rekkverk (2 cm for lavt)
- Vinduer og dører TG2 pga alderen.
- Kjøkken TG2 pga kullfilter.
- Avløpsrør TG2 pga alderen.
- Vannledninger TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Våtrom - Overflater TG2 pga sprekk i veggflis ved såpenisje i dusjsonen.
- Våtrom - Ventilasjon TG2 pga naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn TG3 pga skjevheter i gulv.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk Ikke vurdert

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle taklamper
- Tv på vegg i det lille soverommet
- Vegghyller i stue og på det lille soverommet
- Afteroom knaggrekker (i gang, stort soverom og bad)
- Nattbord på det store soverommet

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Oppvarming

Panelovn og vedovn. Gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en årlig strømkostnad på ca. kr. 10 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 574,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel.tv/internett, kapitalkostnader lån, felles gårdsforsikring m.m.

Herav:

- Lån/Renter: 804 kr pr. md.
- Kabel-tv: 357 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 413 kr pr. md.

Eiendomsskatt

Kr 2 601,- 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 2 073 909,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 295 637,- 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

Global Connect er leverandør av kabel-tv og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygdøy Alle 62, orgnr. 987780339

Om sameiet

Sameiet Bygdøy Alle 62, med organisasjonsnummer 987780339, ligger i Oslo kommune. Sameiet består av totalt 24 seksjoner, hvorav 15 er boligseksjoner. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en

hjemmeside på https://vibbo.no/7103.

Vedtatte saker:
- Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Pågående saker i 2025:
- Arbeidet med fasaden fortsetter inn i 2025 da det er større slitasjen ved bakkeplan, langsmed næringslokalene.
- Utbedringer av bakgård med nye blomsterkasser for å øke den «grønne og frodige» opplevelsen.
- Styret jobber med en utbedret plan for 2025 om nye vekster som krever mindre sollys og vedlikehold.
- Skadedyrbekjempelse: utfordringer med rotter i bakgård og i kjeller.
- Avfallshåndtering: utfordringer med renovasjonsetaten som har gått på skader forårsaket av de som tømmer avfall. Styret følger opp saken.
- Nytt låsesystem og eventuell ny ytterdør (hindre så mye vedlikeholdskostnader)
- Ny beplantning
- Oppgradering av det elektriske ref. sikkerhet
- Søppelskjul - Sykkelskur

Ny seksjonseier faktureres med et innflyttingsgebyr kr. 1000,- + fakturaomkostninger kr. 94,-. Ved utleie vil blir eier fakturert for samme beløp. Gebyret skal dekke sameiets utgifter til postkasseskilt, navneskilt ved ringeapparat samt diverse andre navneregistre ved eierskifte / utleie av boligseksjoner. Faktura sendes kjøper.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 209 543,-pr. 25.11.2025

Lånenummer: 98207717975, Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25-11-2025: 6.80% pa.
Antall terminer til innfrielse: 214
Saldo per 25-11-2025: kr 2 414 955,-
Andel av saldo: kr 101 510,-
(siste termin 30-09-2043)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208040197, Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25-11-2025: 6.80% pa.
Antall terminer til innfrielse: 324
Saldo per 25-11-2025: kr 1 743 007,-
Andel av saldo: kr 108 033,-
(siste termin 30-11-2052)

Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 16 943,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd (-500,-)
Årsresultat for 2024: overskudd (223 456,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt
- Den enkelte sameier skal besørge og holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
- Utskifting av vinduer m/ytre ramme og balkong-/terrassedører m/ytre ramme, vindusglass, og dører inn til den enkelte seksjon, er den enkelte sameiers ansvar.
- Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, innvendige balkonger, terrasser, rekkverk, overliggende balkong-/terrassetak, m.m.
- Når det gjelder vedlikehold av balkonggulv, gjelder fagmessig legging av fliser eller påføring av to-komponent membranbelegg som må gjentas ved behov.
- Den enkelte sameier har særlig ansvar når det gjelder våtrom og el-installasjoner, samt brannvernutstyr. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger/installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at skader unngås.
- 9. Har leiligheten egen balkong/terrasse, plikter beboeren å fjerne snø og is straks. Likeledes må sluk/avløpsrør fra balkong/terrasse alltid holdes rent, slik at smeltevann og regn får fritt avløp og ikke samler seg på balkong/terrasse med de følger dette kan få ved at vannet trenger inn i bygningen til naboer.
- 18. Sameierne forplikter seg til å sette seg inn i instruksen for brannvarslingsanlegget og instruere husstandsmedlemmer og eventuelle framleiere om det samme. Alle som oppholder seg i huset, plikter å møte ved alarmstasjonen når alarmen utløses.

Dugnad
- I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt, under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes på gårdsplassen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 88983263

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt til i ett særdeles attraktivt, sjarmerende og veletablert boligområde med mengder av arkitektonisk og historisk sjarm. Frogner er et av de flotteste områdene i Oslo, med et variert tilbud av serveringssteder kombinert med rekreasjons og friluftsområder. Beliggenheten er enestående med alle fasiliteter "rett utenfor døren". Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Joker . Området byr på en rekke hyggelige kafeer, små butikker og vinbarer og pizzeriaer. Her bor du urbant til med en likevel lun og hyggelig atmosfære. Vineria Ventidue, Enoteca, Brasserie Quest og Ege frukt & grønt. Gimle kino og ikke minst Gimle parfymeri er verdt et besøk. Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Feinschmecker og Stockfleths og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

Frogner byr på en grønn bydelsidyll som innbyr til aktiv bruk av byens fasiliteter. Fra leiligheten er det gangavstand til Solli Plass, Majorstuen med handlegaten Bogstadveien, Skøyen med Karenlyst Allé, Vika, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum. Idylliske Frognerparken med sine vakre parkarealer, tennisbaner og skulpturanlegg ligger rett i nærheten - perfekt for tur og rekreasjon. Gangavstand til turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Flere treningssentre er også å finne i nærheten med bla. Sats på Solli Plass og Skøyen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Buss 31 går til Snarøya og den andre veien gjennom sentrum mot Grorud og buss 30 til Bygdøy, samt den andre veien til sentrum videre mot Nydalen. Trikk 12 og 13 ned til sentrum har holdeplass i Nobels gate eller Elisenberg. Med bil tar det ca. 2 min til Skøyen, 4 min til Majorstuen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1899. 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.

Badet er utvidet, det største soverommet er angitt som kjøkken (kjøkken flyttet ut i stuen) og veggen mellom stue og soverom 2 har blitt flyttet slik at soverom 2 er blitt mindre. Dette er endringene basert på våværende planløsning opp i mot de byggemeldte tegningene.

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

Regulert til: Spesialområde bevaring bolig

Følger reguleringsplan S-3330 (plan-ID S-3330). Planen regulerer eiendommen til spesialområde for bevaring (bolig).. 28.10.1992

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø i henhold til kommuneplanen.

Offentlige plansaker:
Detaljregulering , Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer 2025/06832 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202114191
Status Under behandling
I forbindelse med begrenset høring for planalternativ 2 for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene har det blitt sendt inn uttalelser fra flere sameier i nærområdet, velforeninger og etater. I flere av disse uttalelsene fremmes det synspunkter som vi mener bygger på feilaktig forståelse av tiltaket i Elisenbergveien 37B, eller en unyansert tolkning av intensjonene i verneplanen for Elisenbergløkken. I og med at PBE ikke gir tilsvar til høringsuttalelser ved plansaker mener vi dette brevet vil kunne bidra til bedre forståelse av enkelte aspekter ved planforslag 2.

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:

301/212/50/16:
22.01.1898 - Dokumentnr: 903145 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1935 - Dokumentnr: 990624 - Erklæring/avtale
ang atelier på loft
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1952 - Dokumentnr: 300248 - Bestemmelse om bebyggelse
ang skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2025 - Dokumentnr: 1442919 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.07.1989 - Dokumentnr: 46032 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/2290
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet

skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 587,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

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 31. desember 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Ansvarlig megler

Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Bygdøy allé 62A
0265 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 89 m^2
BRA-i: 81 m^2
Rapportdato: 28.11.2025 (Gyldig til 28.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	1	1

Supertakst
GNR: 212 BNR: 50 SNR: 16
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Bygdøy allé 62A
0265 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38178

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG3 pga skjevheter i gulv.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga lavt rekkverk (2 cm for lavt)
Vinduer og dører	TG2 pga alderen.
Kjøkken	TG2 pga kullfilter.
Avløpsrør	TG2 pga alderen.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG2 pga sprekk i veggflis ved såpenisje i dusjsonen.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2025

Rapportdato
28.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henriette Kristina Høntorp**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bygdøy allé 62A, 0265 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	50	Festenr:	
Seksjonsnr:	16	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 (balkongdør soverom) , og fra 1987.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte vegger utenfor dusjsonen. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, naturlig avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbar dusjdør.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong og garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Entre: Parkett og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Downlights i himling. Porttelefon, sikringsskap og garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp og vinkjøleskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Leiligheten ble pusset opp i regi av tidligere eier. I forbindelse med arbeidene ble kjøkken, bad og oppholdsrommene pusset opp med nye overflater og teknisk anlegg. Dokumentasjon: -Kontrollskjema for våtromsmembran. -Røreleggers FDV-dokumentasjon på BAD, KJØKKEN og VARMTVANNSBEREDER.	Ja
2023	ELEKTRISK Følgende tekst er hentet fra samsvarserklæring fra 2023: Vi har kontrollert hele det elektriske anlegget i boligen, det er foretatt målinger ut på alle kurser. Komplett ny installasjon i hele leiligheten. -Downlights i gang -Opplegg til VVB -Nytt bad med nye varmekabler og downlights. -Led i nisje på bad -Nye stikk i alle rom -Nytt kjøkken med komfyrvakt. Kunde har stått for innkjøp av all belysning, stikk, komfyrvakt dimmere og brytere. Vi har kjøpt inn rør veggbokser samt varmekabler og jordfeilautomater. Vi erklærer samtidig ansvar for hele det elektriske anlegget samt bekrefter at utførelsen av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Reklamasjon rettet til utstyr kunden har kjøpt selv blir fakturert til den som ønsker utbedring da vi ikke har kjøpt inn varene, Vi har kun montert.	Ja
2025	Vedovn. Dokumentasjon: -Faktura fra montør.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	4	0	4	0	0
3. etasje	81	81	0	0	4
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**89**	**81**	**8**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	4	0	4	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
3. etasje	81	81	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	4	0	4	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**89**	**81**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra hovedsoverommet.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 312 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,12 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1987. Balkongdør fra 2008. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvene.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 7 mm, 12 mm, 19 mm, 22 mm.
Lokalt avvik: 22 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 21 mm (venstre), 28 mm (rett frem), 23 mm (høyre), 18 mm (midt på gulvet).
Avvik: 28 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av kompositt.
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, vinkjøleskap, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør (soilrør).

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Etablert i 2023 i forbindelse med oppussing av leiligheten.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling (merket på plantegning). I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluken på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Eller evt kople til en magnetventil med sensor slik av vannet kuttes ved en eventuell vannlekkasje.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med oppussing i 2023.
Det ble i forkant av arbeidene utført en kontroll av det elektriske anlegget, før utbedringer og rehabilitering ble utført.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Eier har fremlagt samsvarserklæring på arbeidene som spesifiserer "ansvar for hele det elektriske anlegget".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Årstall	
2023	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen merknader.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

(TG2) SPREKK I FLIS:
En veggflis har sprekk i dusjsonen. Den aktuelle flisa ligger på venstre side av såpenisje.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0-10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: Sprekk i flis kan oppstå ved mekanisk påkjenning (fall e.l.) eller kan ha vært tilstede siden badet var nytt.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå dersom membranen bak løsner eller får brudd.
Tiltak: Anbefaler å ta av løs del av denne flisa og evt utbedre/tette i bakkant før ny flis limes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høntorp, Henriette Kristina	9578-5995-4-179446	2025-12-01 10:17:37

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
1. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0671/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 62A, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Henriette Høntorp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88983263
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedkontakt: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900 Leiligheten var bygget om og pusset opp av Thuma AS v/Mathias Røer da jeg kjøpte den i 2023. Jeg har ikke gjort noen oppussingsarbeider der selv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedkontakt: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900 Membran-teknikk AS (org. nr. 915 411 541), daglig leder Artur Mysiara Oppussing av bad i 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedkontakt: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900 Norsk Rørservice AS, Org.nr. 913 529 979, tlf. 22120001 Oppussing av bad og kjøkken i 2023

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: Hovedkontakt: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900 Henriksen Peisforum AS, org. nr. 859 894 372, tlf. 22654088 Installasjon av peis i 2023

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedkontakt: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900 Proff Elektriker AS, Nouh Yougil, tlf. 98 29 33 33 Oppussing i 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12. juni 2023

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedkontakt: Thuma AS, Mathias Røer, tlf. 918 03 900 Norsk Rørservice AS, Org.nr. 913 529 979, tlf. 22120001 Oppussing av bad og kjøkken i 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har blitt bygget ut med loftsleiligheter, men det har ikke påvirket min leilighet.

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?

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk i sparkel ved brannmur, men dette er ikke et problem ved fyring.

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?

Ja

Beskriv: Den øverste delen av vinduet på det minste soverommet har defekte hengsler. Dette er ikke utbedret av meg, da vinduet ikke er rømningsvei og vi ikke har hatt behov for å åpne det.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 12.06.2023.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 12.06.2023

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

Beskriv: Vi er pålagt korrigering av rør under eiendommen, dette er planlagt utbedret i regi av sameiet.

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0671/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Høntorp, Henriette Kristina	**2025-12-01**

Identifikasjon

bankID Høntorp, Henriette Kristina

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0671/25 . Vår ref.: 7103-1-16 Dato: 25.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdøy Alle 62
Organisasjonsnr:	987780339
Seksjonseier:	Høntorp, Henriette Kristina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Bygdøy Allé 62 A, 0265 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	212
Bnr.	50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88983263.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene for bolig og næring, samt innkreving til lån/renter øker med 28% fra 01.01.24. TV/bredbånd øker med 11% fra 01.01.24.
Kun gateparkering
Ny seksjonseier faktureres med et innflyttingsgebyr kr. 1000,- + fakturaomkostninger kr. 94,-. Ved utleie vil blir eier fakturert for samme beløp. Gebyret skal dekke sameiets utgifter til postkasseskilt, navneskilt ved ringeapparat samt diverse andre navneregistre ved eierskifte / utleie av boligseksjoner. Faktura sendes kjøper. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og e-post adr.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207717975
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 414 955,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208040197
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 743 007,00
Innfrielsesdato:	30.11.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 574,00-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	804,00	
Kabel-tv	357,00	
Felleskostnader	4 413,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 367,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 191,-
Annen formue:	16 943,-
Gjeld:	212 807,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207717975
Restsaldo:	101 510,08
Kapitalkostnader:	820,08
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208040197
Restsaldo:	108 033,71
Kapitalkostnader:	731,38
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 209 543,79,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nicoline Sundt, e-post: bygdoyalle62@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7103
SAMEIET BYGDØY ALLE 62

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 62

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. april kl. 19:00 og lukker 11. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7103

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Fysisk møte
Det vil bli gjennomført et fysisk møte (sted kommer) tirsdag 8.april kl.19.00 for gjennomgang av saker. Avstemningen skjer digitalt på vibbo. Informasjon om sted til det fysiske møtet vil bli informert på vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 62

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nicoline Sundt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julie Holst Bertsen og Truls Kjernlie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 til styrerommet.no - 7103.pdf
2. 7103 Sameiet Bygdøy Alle 62 Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 7103.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62 ønsker å fremme en sak angående potensialet for å skifte ut det nåværende låsesystemet. Vi har mottatt et tilbud på 135.000 kr eks. MVA, som omfatter alle dører med felles låsesystem.

Bakgrunn: Det nåværende låsesystemet har vært i bruk i flere år, større slitasje og flere knekte nøkler årlig, og vi mener det er på høy tid å vurdere en oppgradering for å sikre bedre sikkerhet og funksjonalitet for alle beboere.

Vi jobber aktivt med å hente inn flere og mer tilpassede tilbud for å sikre at vi får den beste løsningen til en konkurransedyktig pris. Per dags dato har vi ikke mottatt ytterligere tilbud, men vi forventer å ha dette klart ila våren.

Forslag til vedtak:
- Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud.
- Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre stiller seg tilgjengelige til å fortsette styrevervene og ønsker å forsette med påbegynt arbeid. Ingen andre kandidater har meldt sin interesse for å stille til valg.

Innstilling

Kontinuitet i styret er positivt for sameiet.

Roller og kandidater

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

- Nicoline Sundt

  Vært styreleder i ett år og styremedlem i ett år tidligere. Stiller seg tilgjengelig for å forsette arbeidet.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henriette Høntorp

  Vært styremedlem i ett år. Ønsker å fortsette påbegynt arbeid.
- Johan Halvorsen

  Vært styremedlem i to år. Ønsker å forsette sitt påbegynte arbeid.
- Julie Holst Berntsen

  Vært styremedlem i to år. Ønsker å forsette sitt påbegynte arbeid.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicoline Sundt	Bygdøy Allé 62 C
Styremedlem	Henriette Høntorp	Bygdøy Allé 62 A
Styremedlem	Johan Halvorsen	Bygdøy Allé 62 A
Styremedlem	Julie Holst Berntsen	Bygdøy Allé 62 A

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post bygdoyalle62@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 62
Sameiet består av 24 seksjoner.
Sameiet Bygdøy Alle 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987780339, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 50

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bygdøy Alle 62 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter:
Vi har hatt 6 styremøter i løpet av denne perioden, med generelt fokus på daglig drift, samarbeid og utbedringer ved behov. Arbeidet har vært fordelt iht. tilstedeværelse og ansvarsfordeling. Styreleder er primære kontakt for generelle spørsmål fra beboere og samarbeidsparter. Oversikt over felles styremøter og sakene som ble tatt opp:

- 2. des. 2024: Gjennomgang av pågående forsikringssaker, status på fyringsforbud og reparasjon av pipeløp i oppgang B grunnet røyklekkasje mellom leilighet nr. 14 og nr. 18. og reparasjon av inngangsdør til H0401 i oppgang A.
- 18. nov. 2024: Budsjettmøte med Obos: Kostnader og budsjettering for å møte et rettmessig kostnadsnivå. Ingen større kostnader budsjettert. Generell stor økning av markedskostnader. Felleskostnadene som ble hevet i 2024 for å dekke dette holdes på samme nivå og sameiet har en sunn økonomi.
- 10. nov. 2024: Planlegging budsjett- og regnskapsmøte og vedlikehold gjennom vinteren; vann, blomsterkasser, snømåking, takras og fyring. Nytt initiativ: Planlegge julegrantenning, første søndag i advent; innkjøp av lys, tre og servering (10 oppmøtte, ønske om gjentagelse).
- 16. sept. 2024: Gå gjennom økonomien, oppfølging av forsikringssaker og kartlegge hvilke muligheter som finnes for nye avtaler. Reforhandlet en del avtaler og fått ned rente på lån. Planlegging av høstdugnad, arbeid i bakgård, søppel og avfall.
- April 2024: Planlegging av vårdugnad.
- 8. jan. 2024: Brannanlegg, inngåelse av ny driftsavtale, fyringsforbud i seksjon 14 grunnet røk- og os lekkasje i leilighet over. Vifte og befaring er gjennomført, forbudet gjelder til utbedringer er gjennomført med tredjeparts bekreftelse. Snørydding, dør- og låssystem og tiltak til faste kostnader og bedre avtaler, og dialog om endring i styret da Ane Sofie flytter.

Vedlikehold

Styret har gjennomført fullstendig fasaderehabilitering i 2022 og det har vært påfølgende etterarbeid grunnet skade. Asfaltering av gate og trappeinngang er gjennomført. Arbeidet med fasaden fortsetter inn i 2025 da det er større slitasjen ved bakkeplan, langsmed næringslokalene.

Styret har blitt enige med bygården i Elisenbergveien 14 som deler fasadevegg og innsyn til næringslokaler i Bygdøy Alle62 om å tilbakestille skillevegg etter rivning pga. fasadearbeidet, da det slippes sterkt blålys fra næringslokaler inn i bakgård og vinduer til bygården. Det har gjentatte ganger blitt enige om at lyset slås av på kvelden, uten hell da næringsvirksomheten også driftes på kveldstid. Ny skillevegg er satt opp.

Utbedringer av bakgård med nye blomsterkasser for å øke den «grønne og frodige» opplevelsen. Disse er bygget og satt sammen av styremedlem, Johan, og blomster er bestilt og sammensatt av styremedlem, Julie. Ønsket er å fortsette arbeidet for et helhetlig uttrykk av bakgårdens innventar. Blomster og busker har dessverre på år 2 ikke trivdes i skyggen og vi jobber med en utbedret plan for 2025 om nye vekster som krever mindre sollys og vedlikehold.

Endringer i avtaler
Ingen større endringer i driftsavtaler utover fornyet avtale med Renholdseksperten hvor vi har nedjustert behovet for vaktmestertjenester og kuttet noe ned på antall renholds-dager ved sommerhalvåret.

Skadedyrbekjempelse
Vi har hatt utfordringer med rotter i bakgård og i kjeller. Styreleder har vært i jevnlig dialog med Rentokil i løpet av 2024. Et tiltak Rentokil har anbefalt er å tette under boden til restauranten i bakgård. Restauranten benytter eksklusivt denne boden og sameiet har stilt arealet på fellesområdet disponibelt, derfor har eier av lokalet vedlikeholdsansvar. Per nå benyttes sprekken under boden som tilholdssted for rotter. Vedlikeholdet er ikke gjennomført.
Rentokil har også lagt ut feller for maur i bakgård og ved sprekker til fasade. Disse må skiftes når mauren våkner til liv til våren.

Reparasjon av pipeløp i oppgang B

Etter gjentatte forsøk på å finne feil ved kobling til pipeløp i oppgang B, leilighet nr. 14 har vi nå lykkes i å kartlegge feil, innhente ekspertise til å gjennomgå behov, og reparere og utbedre skader. Pipeløpet er nå friskemeldt og fyringsforbudet er opphevet. Det jobbes med å få dette dekket av de som i utgangspunktet er ansvarlige for feilen, for å redusere utgifter vi har hatt med dette. Det kommer til å komme nye retningslinjer for all endring av pipeløp i sameiet for å sikre at lignende ting ikke skjer igjen.

Avfallshåndtering og Oslo kommune

Styret har hatt noen utfordringer med renovasjonsetaten som har gått på skader forårsaket av de som tømmer avfall. Senest ble deler av ytterveggen der krok til utgangsdør var festet revet av, og det ble observert av beboer. Klage er sendt, og vi vil kreve at kostnaden dekkes av renovasjonsetaten. Dette har skjedd en gang tidligere også. Styret følger opp saken.

Låsesystem

Flere ganger i løpet av 2022-2024 har dørens låssystem ikke fungert, døren går i klem eller ikke mulig å låse. Styreleder har snakket med R. Bergersen, som er vår leverandør av nøkler og låsesystem, som anbefaler å bytte ut hele låsesystemet pga. alder. Mange nøkler er gamle, og vi har ved flere anledninger opplevd at nøkler knekker samt at vi har erfart at låsen "henger seg opp". Det har tidligere ikke vært likviditet til en slik endring, men vi ser nå på muligheten for en slik utbedring og innhenter tilbud på ulike muligheter. Se til at all snø, is, sand og annet smuss ikke samler seg i dørkarmen. Styret fjerner daglig dette på vei ut og inn, og håper samtidig at andre beboere er oppmerksomme på det samme.

Dugnad

Vi har gjennomført to dugnader i 2024: Vår- og høstdugnad. Dugnadene er vår felles mulighet til å gjennomføre større tiltak der sameiet ønsker å skape et innbydende bofelleskap. Styret oppfordrer alle til å delta på dugnadene, og om det i så fall kun er en liten time for å bidra til felleskapet.

Fremtidige planer
- Nytt låsesystem og eventuell ny ytterdør (hindre så mye vedlikeholdskostnader)
- Ny beplantning
- Oppgradering av det elektriske ref. sikkerhet
- Søppelskjul
- Sykkelskur

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 223 456 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 362 992.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert for normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og feiegebyret er uendret.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil øke noe.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger med en generell økning på 20%, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 62.

Lån
Sameiet Bygdøy Alle 62 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Styret har vedtatt å beholde felleskostnadene på tilsvarende nivå da det ble justert i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 62.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MSJX-WDOVV-TCS3B-ALEST-LSEZE-OO3ZE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 13:02:16 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4MSJX-WDOVV-TCS3B-ALEST-LSEZE-OO3ZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 437 576	1 130 436	1 436 000	1 438 000
Andre inntekter		0	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 437 576**	**1 132 436**	**1 436 000**	**1 438 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 248	-9 104	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-56 079	-53 331	-56 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-10 723	-35 812	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-104 521	-155 622	-156 000	-146 000
Forsikringer		-232 057	-217 792	-240 000	-288 000
Kommunale avgifter	8	-273 797	-227 433	-269 000	-313 000
Energi/fyring	9	-8 080	-7 564	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 040	-61 020	-64 000	-67 000
Andre driftskostnader	10	-95 696	-152 456	-159 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-921 700**	**-977 183**	**-1 066 500**	**-1 130 500**
DRIFTSRESULTAT		**515 876**	**155 253**	**369 500**	**307 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 415	22 199	0	0
Finanskostnader	12	-321 834	-290 953	-318 000	-308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-292 419**	**-268 754**	**-318 000**	**-308 000**
ÅRSRESULTAT		**223 456**	**-113 501**	**51 500**	**-500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-113 501		
Reduksjon udekket tap		223 456	0		

SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 835	60 507
Forskuddsbetalte kostnader		14 969	14 188
Driftskonto OBOS-banken		338 700	200 152
SUM OMLØPSMIDLER		**408 505**	**274 847**
SUM EIENDELER		**408 505**	**274 847**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 864 728	-4 088 184
SUM EGENKAPITAL		**-3 864 728**	**-4 088 184**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 227 720	4 309 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 227 720**	**4 309 812**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 437	12 356
Leverandørgjeld		25 379	12 020
Påløpte renter		1 696	28 110
Annen kortsiktig gjeld		0	732
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 512**	**53 218**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**408 505**	**274 847**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62

Nicoline Sundt/s/ Johan Oscar Halvorsen/s/ Julie Holst Berntsen/s/

Henriette Kristina Høntorp/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	854 280
Seksjonert lokale	285 444
Lån/Renter	233 592
Kabel-tv	64 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 437 576**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 723
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 723**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 583
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 917
Kostnader dugnader	-7 847
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-104 521**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-193 087
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-76 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-273 797**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 080
SUM ENERGI / FYRING	**-8 080**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 103
Vaktmestertjenester	-36 844
Renhold ved firmaer	-44 195
Andre fremmede tjenester	-505
Andre kontorkostnader	-314
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 604
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-95 696**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	23 966
Renter bank	1 176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 273
SUM FINANSINNTEKTER	**29 415**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-321 833
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-321 834**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-2 900 000	
Nedbetalt i år	62 709	
		-2 468 110
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	21 007	
Nedbetalt i år	19 383	
		-1 759 610
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 227 720**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 7103 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØY ALLE 62

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nicoline Sundt er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Julie Holst Bertsen og Truls Kjernlie er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62

Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nicoline Sundt

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Henriette Høntorp

☐ Johan Halvorsen

☐ Julie Holst Berntsen

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 62

Organisasjonsnummer: 987780339
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 19:00 til 11. april kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Nicoline Sundt er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Julie Holst Bertsen og Truls Kjernlie er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62 ønsker å fremme en sak angående potensialet for å skifte ut det nåværende låsesystemet. Vi har mottatt et tilbud på 135.000 kr eks. MVA, som omfatter alle dører med felles låsesystem.

Bakgrunn: Det nåværende låsesystemet har vært i bruk i flere år, større slitasje og flere knekte nøkler årlig, og vi mener det er på høy tid å vurdere en oppgradering for å sikre bedre sikkerhet og funksjonalitet for alle beboere.

Vi jobber aktivt med å hente inn flere og mer tilpassede tilbud for å sikre at vi får den beste løsningen til en konkurransedyktig pris. Per dags dato har vi ikke mottatt ytterligere tilbud, men vi forventer å ha dette klart ila våren.

Forslag til vedtak:
- Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud.
- Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**

Transaksjon 09222115557544334028 Signert NS, JHB, TK

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

7. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre stiller seg tilgjengelige til å fortsette styrevervene og ønsker å forsette med påbegynt arbeid.
Ingen andre kandidater har meldt sin interesse for å stille til valg.

Innstilling
Kontinuitet i styret er positivt for sameiet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nicoline Sundt (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nicoline Sundt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Holst Berntsen (8 stemmer)
Johan Halvorsen (8 stemmer)
Henriette Høntorp (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Holst Berntsen
Johan Halvorsen
Henriette Høntorp

Sameiet BA 62

VEDTEKTER

Fastsatt på sameiemøtet 19. april 2007. Revidert på sameiemøtene 23. april 2009, 29. april 2010, 25. april 2013, 24. april 2014, 22. april 2015, 20. april 2016, 23. april 2018 og 23 mars 2021.
Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med lov av 16. juni 2017, nr. 65 om eierseksjoner.

§1
Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner **i** Bygdøy Alle 62, Gnr. 212 Bnr. 50, i Oslo kommune.

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

Sameiet består av i alt 24 seksjoner hvorav 15 er boligseksjoner.

§2 Eierforhold m.v.
Sameiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. §5 i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for hans seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens seksjoner som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 12. juli 1989, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

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

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut. Salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved salg eller utleie betales et innflyttings-gebyr fastsatt av årsmøtet. Det er seksjonseieres ansvar at leietaker og/eller kjøper setter seg inn i disse vedtekter og de gjeldende husordensregler. Det er også seksjonseiers ansvar at nye eiere/leietakere blir instruert i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer. Dersom alarmen utløses på grunn av mangelfull opplæring eller uaktsomhet belastes seksjonseier med et gebyr på kr. 1.000,-

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler.

Seksjonene må ikke brukes på noen som helst måte som medfører sjenanse for øvrige beboere

av eiendommen.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte. Etter nærmere avtale har man plikt til å påta seg konkrete oppgaver delegert av styret.

Nye eiere/beboere må erklære skriftlig at vedtekter og husordensregler er lest og forstått.

§3 Ordinært sameiemøte
Sameiemøte er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

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

Revisor kan innkalles og ha rett il å være tilstede på sameiemøtet og rett til å uttale seg. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiemøtet og har rett til å uttale seg.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever to tredjedels flertall, skal kunne behandles, må hovedinnholdet i det være gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Er det tvil om fullmakten skal godkjennes, avgjør det sittende sameiemøte dette.

Sameiemøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

Fra og med 2013 skal rutiner for internkontroll drøftes på årsmøtet.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiemøtet har hver seksjon en stemme.

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

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt krav om sikkerhetsstillelse for hver sameiers ansvar for utgiftene.
2. Fastsetting av vedtekter eller endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen.

§4 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§ 3, ledd 7, 8 og 12 – 15 gjelder tilsvarende.

§5 Styret

Styret består av fire medlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsføreren.

Styret er ansvarlig for forsvarlig drift m. v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er ett år og vervet opphører etter neste årsmøte. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov, eller når forretningsfører eller minst to styremedlemmer krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme utslagsgivende.

I felles anliggende for sameierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindene virkning for alle sameierne. Styret skal føre referat fra sine møter. Referatene

skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.
Hvis en sameier driver virksomhet eller igangsetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet med alminnelig flertall vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret et månedlig à konto beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetaling av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiemøte.

§6 Forretningsfører

Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes av styret, jfr. eierseksjonsloven § 61.

Forretningsføreren avgjør alle spørsmål vedr. den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller i sameiemøte, og har de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsføreren lager forslag til resultatregnskap og balanse, driftsbudsjett og fordeling av fellesutgiftene.

Forretningsføreren skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og styret har til enhver tid rett til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiemøtet.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i.h.t. sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler, eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse er det i oppdelingsbegjæringen forbeholdt panterett i den enkelte seksjon for et beløp på kr. 5.000,-/10.000,-. For disse beløp plikter den enkelte seksjonseier å utstede en pantobligasjon som blir å tinglyse på seksjonen. Obligasjonen utstedes til forretningsføreren.

Hvis en seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser, kan obligasjonen benyttes som tvangsgrunnlag for inndriveise av sameiets tilgodehavende.

§8 Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en sameier ikke i rett tid betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f. eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkeringsbestemmelser, atferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§9 Inhabilitet
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjøre i spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§10 Vedlikehold
Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang, ytre vindusrammer, franske balkonger og hovedinngangsdør, skal besørges og bekostes av sameiet.

Styret skal utpeke en person i styret eller i sameiet som vil være ansvarlig for oppfølging, sluttbefaring og dokumentasjon av reparasjoner og skader.

Utskifting av vinduer m/ytre ramme og balkong-/terrassedører m/ytre ramme, vindusglass, og dører inn til den enkelte seksjon, er den enkelte sameiers ansvar.

Den enkelte sameier skal besørge og holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Autorisert rørlegger og elektriker må brukes der dette er pålagt. Renovering av kjøkken og bad skal varsles styret og dokumentasjon for gjennomført arbeid leveres, jf. eierseksjonsloven § 32.

Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, innvendige balkonger, terrasser, rekkverk, overliggende balkong-/terrassetak, m.m.

Når det gjelder vedlikehold av balkonggulv, gjelder fagmessig legging av fliser eller påføring av to-komponent membranbelegg som må gjentas ved behov.

Sameiere med bruksenheter som ligger ekstra værhardt til er ikke unntatt for vedlikeholdsplikten.

Den enkelte sameier har særlig ansvar når det gjelder våtrom og el-installasjoner, samt brannvernutstyr. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og

med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger/installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at skader unngås.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han/hun har overlatt bruksenheten til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Egenandelen der skaden dekkes av sameiets forsikring må betales av seksjonseier der skadeårsaken ligger utenfor sameiets ansvar.

Innvendig forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Heri inngår skifting av dører og vinduer og montering av reklameskilt. Styret kan i slike saker pålegge sameieren å velge løsninger som allerede er bestemt av styret, f.eks. skilting, vindus- eller dørtype, markise og léskjermer, samt farger.

Alle som pusser opp i et omfang som påvirker andre beboere, plikter å melde fra til styret i forkant. Dette gjelder også ved utskifting av ildsted. Utstyr og bygningsmateriale plassert i fellesarealet må ryddes vekk umiddelbart etter avsluttet arbeide. Dersom avfallscontainer bestilles er man ansvarlig for opprydding på fortauet etter denne. Seksjonseier har erstatningsansvar dersom skade påføres detektorer som er knyttet til brannvarslingsanlegget.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder endringer som styret ikke har godkjent, eller vil godkjenne.

Fremtidig vedlikehold av balkongene mot bakgården og eventuelle følgeskader skal fordeles på utbyggerne, jfr. ekstraordinært sameiemøte 17. mars 2004

§11
Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo tingrett.
Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse.

Oslo 23.04.2018

Sameiet BA 62

HUSORDENSREGLER for Sameiet Bygdøy allé 62, Oslo,
av 19.04.2007, revidert 23.04.2009, 22.04.2015, 20.04.2016 og 23.04.2018

Trivselen i et boligsameie er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Det er viktig at alle bidrar til et godt miljø.

1. Fellesrom, som gårdsplass, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsgang må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, og skal til enhver tid holdes ryddig.

2. Sykler skal plasseres i sykkelskuret, eller så nær dette som mulig, dersom alle plasser der er opptatt. Sykler skal ikke låses fast i andre gjenstander i bakgården. Sykler som ikke er i daglig bruk, bør settes i kjellerbod.

3. Maksimalt to mopeder/motorsykler kan plasseres i gårdsrommet, fortrinnsvis i sykkelskuret. Plass tildeles etter ansiennitet blant sameierne (gjelder ikke leietakere). Ellers er ingen andre motorkjøretøyer tillatt plassert på gårdsplassen.

4. Barnevogner i daglig bruk kan stå på grunnplanet, men må ikke være til hinder for ferdsel

5. Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer eller balkong eller terrasser er ikke tillatt.

6. Uten tillatelse fra styret må det ikke anbringes plakater og oppslag på eiendommen, ikke settes opp skilter, automater, antenne, parabol etc. samt ikke settes opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Det henstilles til de som driver forretningsvirksomhet å unngå glorete plakater på fortauet.

7. Enhver forsøpling av gårdsplass, inngangsparti, oppgang, kjeller og andre fellesarealer og fellesrom er forbudt.

8. Alt avfall skal pakkes forsvarlig før det legges i avfallsbeholder (f.eks. i plastposer som knytes igjen). Ethvert søl rundt søppelkassen må unngås. Avfallsbeholder for restavfall er beregnet for avfall fra husholdningene. Forretningsdrivende skal ikke bruke denne. Den skal heller ikke brukes til større gjenstander i forbindelse med opprydding/flytting. Dette må man selv besørge bortkjørt, eventuelt lagret i egen kjellerbod til anledningen byr seg. Glass, hermetikk og miljøfarlig avfall bringes til de kommunale oppsamlingsplassene. Drikkekartonger skylles og brettes før de plasseres i beholder for papp og papir. Når denne beholderen er full, må beboere selv oppbevare papiravfall til beholder er tømt.

   Søppelposer må ikke settes utenfor døren i oppgangen eller ved inngangspartiet.

9. Har leiligheten egen balkong/terrasse, plikter beboeren å fjerne snø og is straks. Likeledes må sluk/avløpsrør fra balkong/terrasse alltid holdes rent, slik at smeltevann og regn får fritt avløp og ikke samler seg på balkong/terrasse med de følger dette kan få ved at vannet trenger inn i bygningen til naboer.

   Hvis renholdet ikke utføres, blir beboeren ansvarlig for skade som følge av dette.

10. Utgangsdøren til Bygdøy allè skal holdes låst hele døgnet. Enhver er ansvarlig for de personer som man slipper inn på eiendommen, og man skal derfor ikke lukke opp for andre enn egne besøkende.

11. Av hensyn til rotteplage er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler.
    Dør til kjeller må av samme grunn alltid holdes lukket

12. Bruk av bart lys i kjeller og på loft er forbudt.

13. Kun klistrelapper med «nei til uadressert post» er tillatt på postkassene. Klistrelapp på ringeapparat i forbindelse med visning er tillatt. Ut over dette må det ikke forekomme klistrelapper på postkasse eller ringeapparat. Navneskilt til callinganlegg og postkasse bestilles hos styret.

14. Det er tillatt å holde hund eller katt, under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes på gårdsplassen.

15. Mellom kl. 23 og 07 skal det være nattero i leiligheten.

    Skal det ved spesielle anledninger drives støyende selskapelighet i leiligheten, eller på annen måte drives med noe som kan forstyrre naboer utover kl. 23, skal beboerne av de øvrige leiligheter varsles på forhånd. Et nabovarsel fritar likevel ikke beboeren fra å vise hensyn. Unødig sjenanse av naboer må unngås.

    Man må være varsom ved bruk av stereoanlegg. Høyttalere skal være innstilt/plassert slik at de ikke sjenerer naboene. Det er heller ikke tillatt med vedvarende uro/støy fra boligen på dagtid uten at dette er avtalt med naboer.

16. Ved oppussing eller annet arbeid som medfører støy eller inn-/utbæring av materialer fra leilighet, skal sameier informere både styret i egen henvendelse samt øvrige sameiere ved oppslag. Denne informasjonen skal omhandle hvilken leilighet arbeidet skal foregår i, type arbeid, muligheter for støy, antatt tidsperiode og kontaktperson med telefonnummer. All oppussingsaktivitet skal avsluttes innen kl. 22.00 på kvelden.

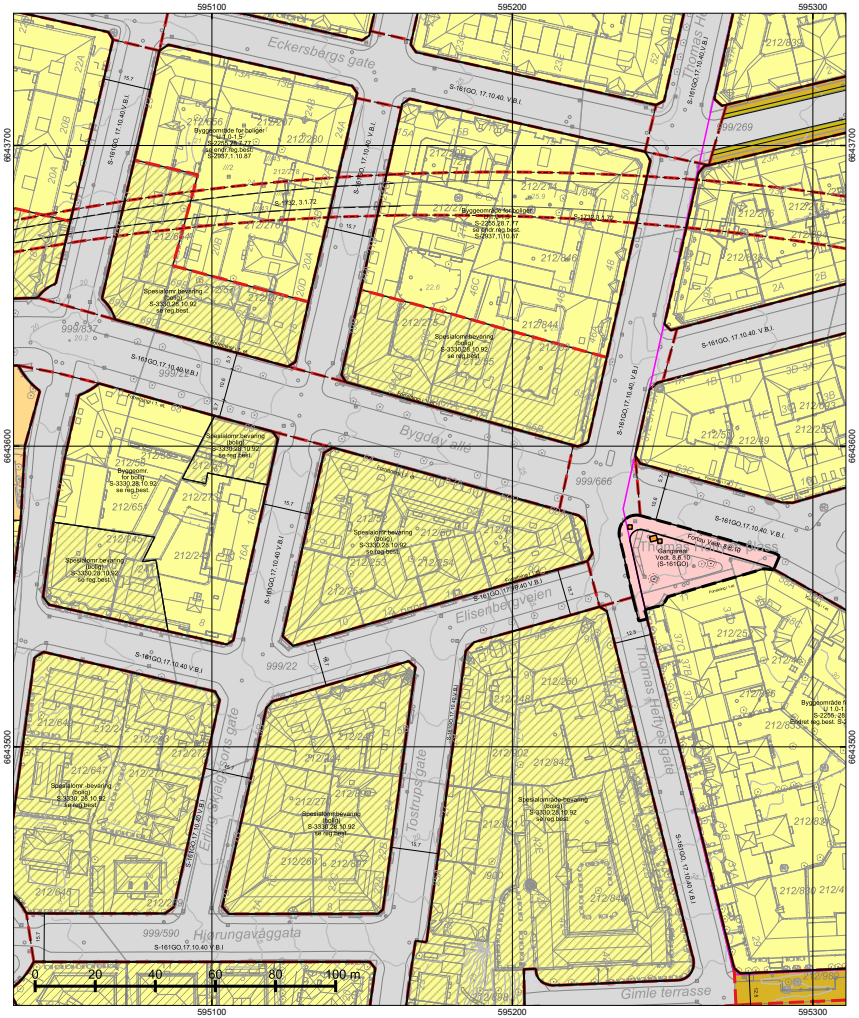
17. Alt utstyr som oppbevares i felles sportsbod i kjelleren må merkes med eieres navn. Umerket utstyr risikerer å bli kastet ved opprydding.

18. Sameierne forplikter seg til å sette seg inn i instruksen for brannvarslingsanlegget og instruere husstandsmedlemmer og eventuelle framleiere om det samme. Alle som oppholder seg i huset, plikter å møte ved alarmstasjonen når alarmen utløses.

19. For eiendommen gjelder også de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Bygdøy alle 62 og politivedtektene for Oslo.

20. Brudd på husordensregler og ovennevnte, kan medføre at sameieren blir pålagt å flytte og selge seksjonen, jfr. vedtektene § 8

NB! Sameierne er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden og vedtekter følges av personer i egen husstand, av framleiere og av de personer som sameieren gir tilgang til bolig og eiendommen for øvrig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

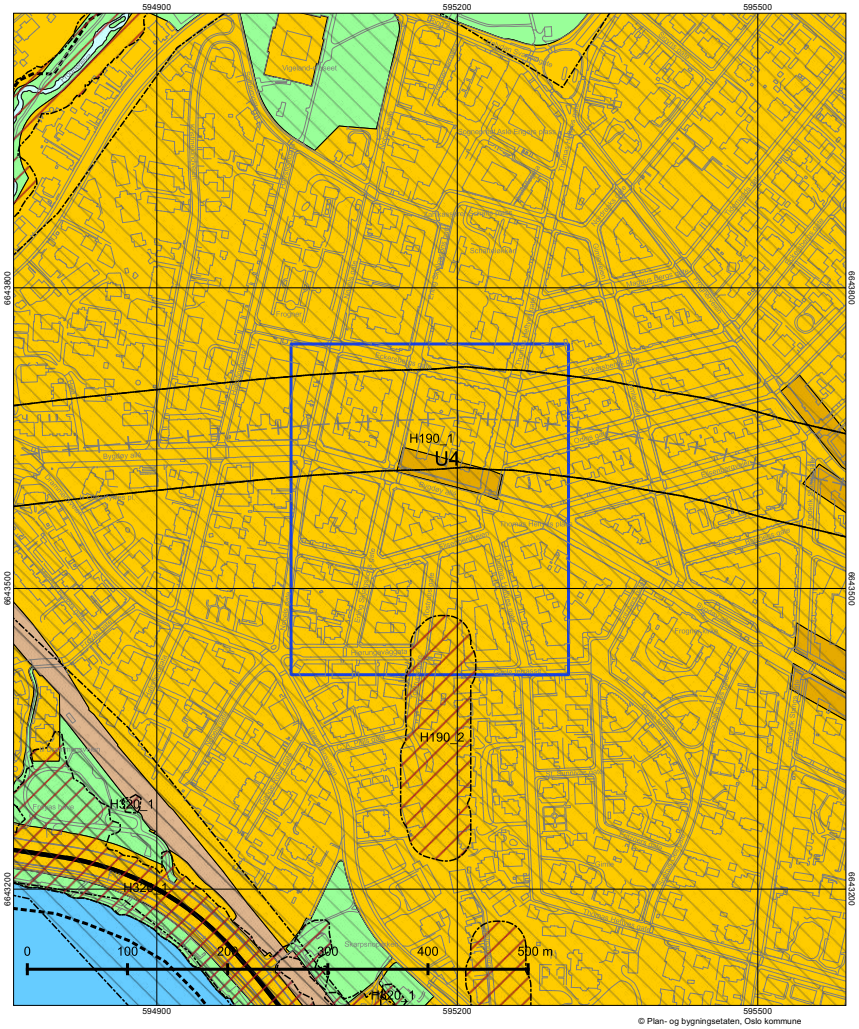
Reguleringskart

– 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: 150162/ 86522790
Deres ref.:
Adresse: BYGDØY ALLE 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/50

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150162/86522790
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

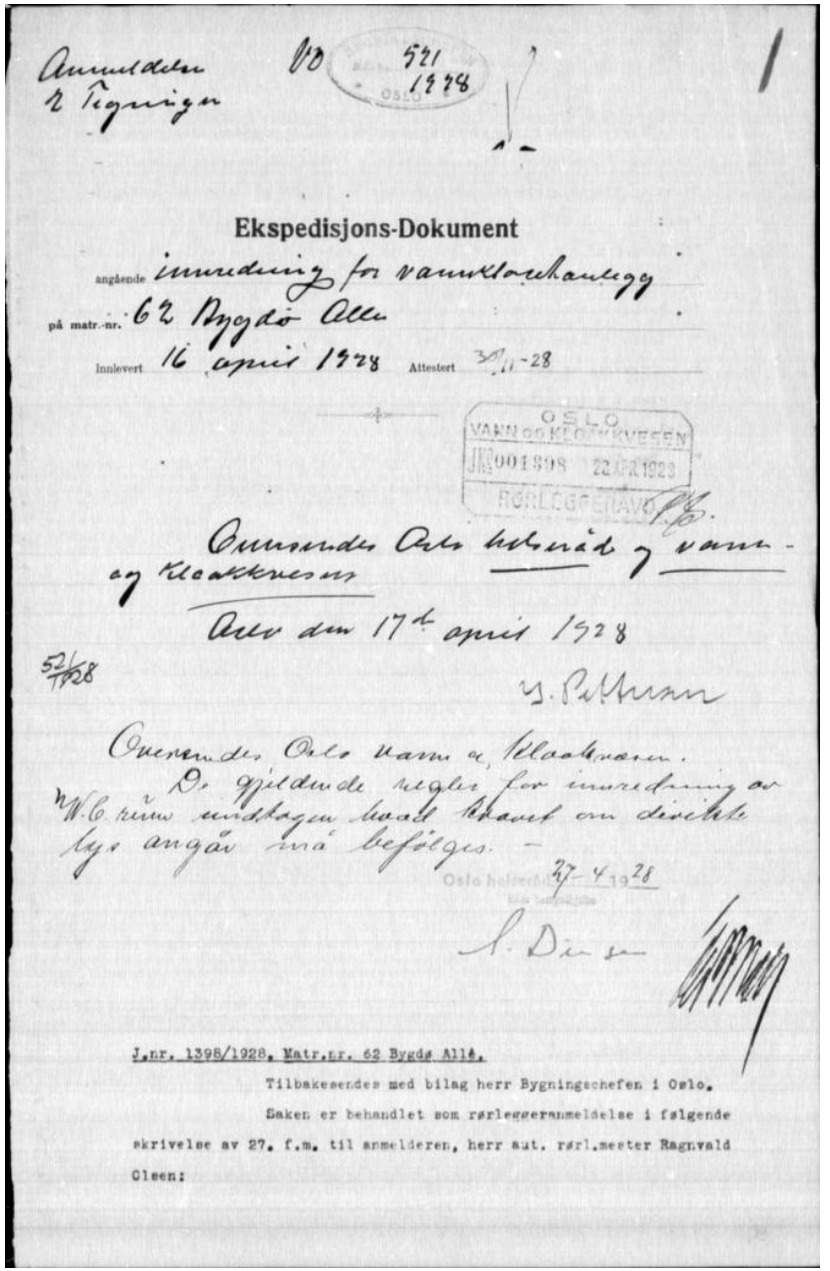
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Anmeldelse
i Tegning

VB 521 1928

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosettanlegg

på matr.-nr. 62 Bygdø Allé

Innlevert 16 april 1928 Attestert 30/11-28

OSLO VANNVERKENE JNr. 001898 22 APR 1928 RØRLEGGERNAVN

Undertegnede Oslo kommune v/ vann- og kloakkvesenet

Oslo den 17de april 1928

52/1928

V. Pettersen

Undertegnede Oslo vann- og kloakkvesen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum m.v. vil bli nøiaktig blitt overholdt om disse lys angår må befølges. –

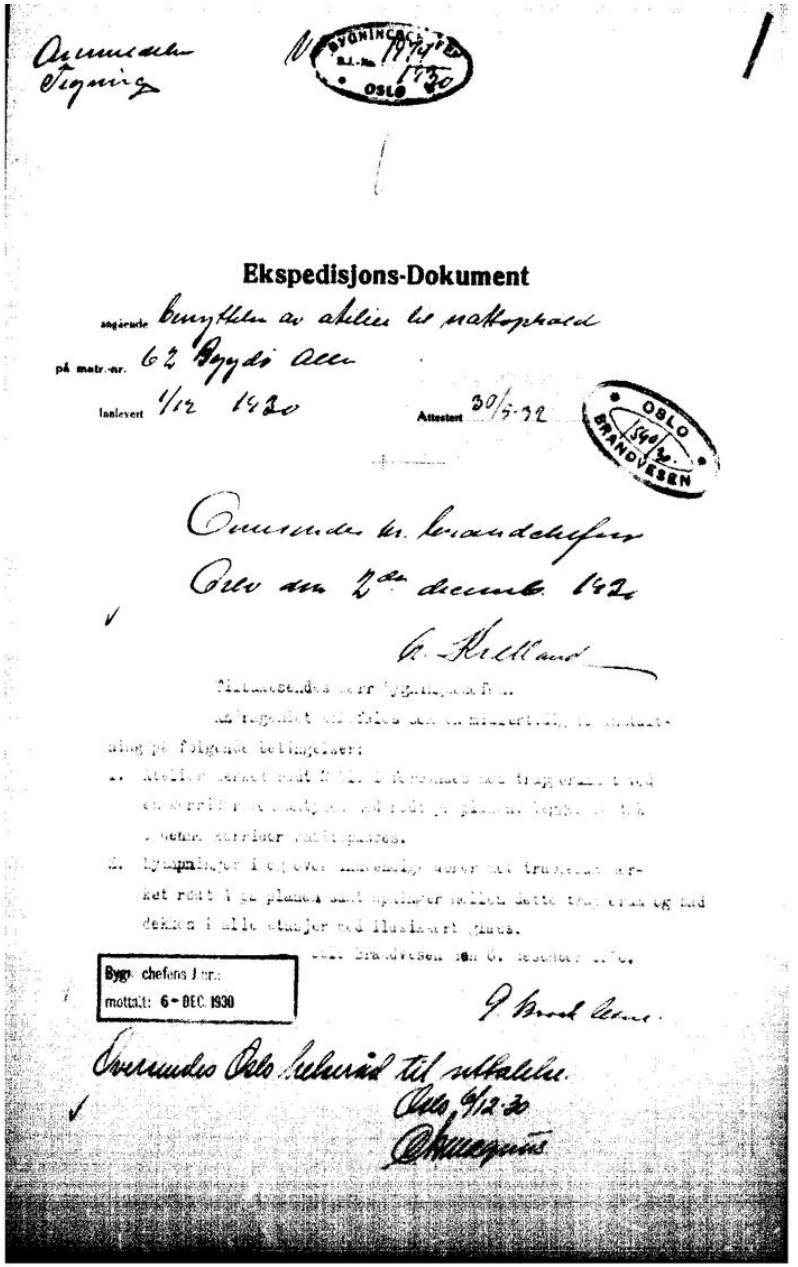
Oslo helsekommune 27-4-1928

A. Dinsen

J.nr. 1398/1928. Matr.nr. 62 Bygdø Allé.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 27. f.m. til anmelderen, herr aut. rørl.mester Ragnvald Olsen:



Anmeldes
Tegning

BYGNINGSRÅDET
B.I. No. 1930
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Benyttelse av atelier til maskinsnekkeri

på matr.-nr. 62 Bygdø Allé

Innlevert 1/12 1930 Attestert 30/5-32

OSLO BRANDVESEN 1930

Anmeldes til Brandchefen

Oslo den 2den desemb. 1930

O. Kielland

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 6 - DEC. 1930

I Brandvesenets Oslo Lokalråd til uttalelse.

Oslo, 6/12-30

Skuggen

Bygdøy allé 62A

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	22 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km

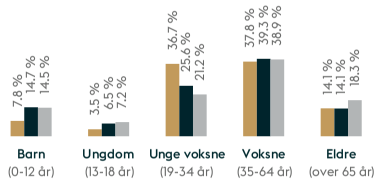
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	2 min 0.1 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	4 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

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

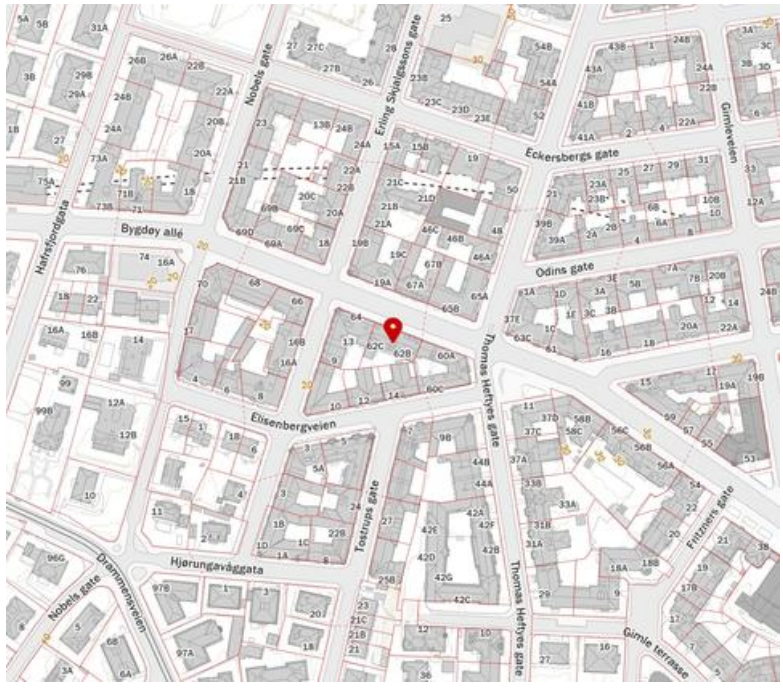
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0671/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 62A 0265 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 50, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no