NORDVIK

Bygdøy allé 37

0 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og stilren leilighet oppgradert i 2026 - Solrik balkong - Heis - Felles takterrasse med masse sol og herlig utsikt

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**115 990,-**
Totalpris	**4 712 944,-**
Fellesgjeld	**106 954,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 624,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

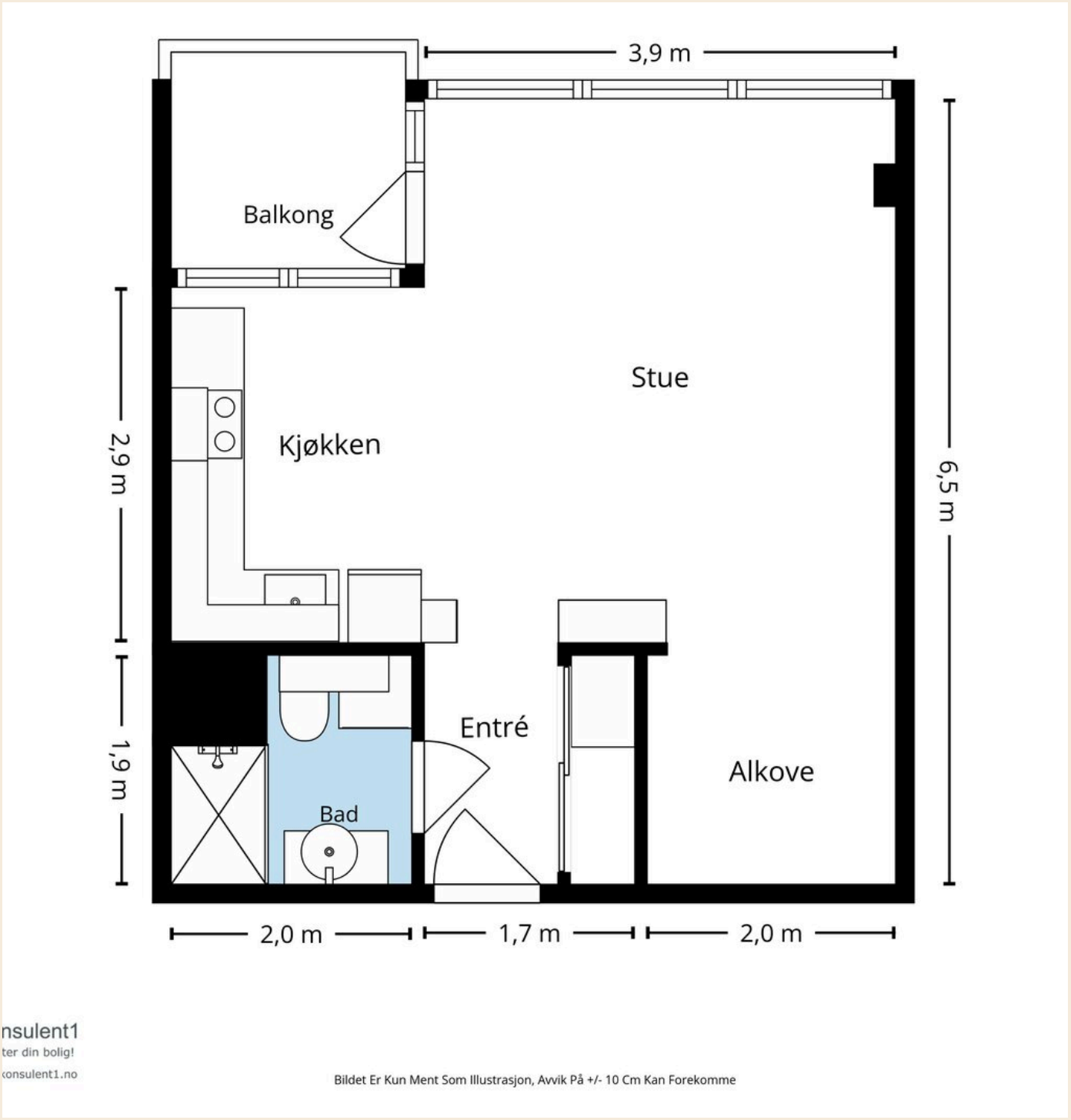
Kort fortalt

Lun, innbydende og attraktiv leilighet med solrik balkong og sentral beliggenhet på Frogner.

Her bor du i et sentralt område omgitt av klassisk byarkitektur, grønne parker og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Det er gangavstand til Frognerparken og umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

- Sørvestvendt balkong med fint utsyn mot Bygdøy allé
- Store vinduer, gode lysforhold og luftig romfølelse
- Stilrent kjøkken oppgradert i 2026
- Parkett nyslipt og lakkert i 2026
- Behagelig fargepalett
- VV og fyring inkl.
- Heis
- Felles takterrasse med spektakulær utsikt mot bl.a. Oslofjorden og Holmenkollen
- Mulighet for leie av parkeringsplass i underetasjen
- Butikk i samme bygg og ærverdige Gimle kino rett rundt hjørnet
- Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0457/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 37, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 33, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sandra Solberg

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
106 954,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 596 954,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 900,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 712 944,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 725 944,- (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
1969

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, alkove og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1,8 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten får du et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i romslig skyvedørsgarderobe (2022).

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og arealeffektivt kjøkken oppgradert 2026. Stilren innredning med hvite, matte fronter fra Ikea, fliser på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er oppgradert i 2026 med ny stoppekran, forbedret rør, ny benkeplate, kjøkkenkum med tilhørende kjøkkenkran, nye fronter og håndtak. Det er integrerte hvitevarer som består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap. Stekeovn (Siemens) og induksjonsplatetopp fra Gorenje var nye i 2020 og kjøleskapet er fra 2025. Kullfilterventilator over

kokeplassen. Det er godt med lagringsplass i skap, skuffer og hyller samt god plass til matlaging.

Stuen oppleves åpen, lys og luftig med store vindusflater og gode lysforhold. Det er plass til sofa og øvrig stuemøblement og spisebord. Overflatene er delikate og fremstår velholdte og tidsriktige. Det ble lagt ny enstavs parkett og lister i 2022 "Boen 14 mm eik pale white plank" og gulvet er slipt og behandlet i 2026. Veggene er malt i en lun, behagelig fargetone. Planløsningen gjør det enkelt å innrede leiligheten i ulike soner - her er hver kvadratmeter godt utnyttet.

I stuen er det innredet med en avskjermet alkove. På alkoven er det er plass til dobbeltseng. Løsningen har smart forheng.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på 2,8 kvm. Her er det plass til kafésett. Fra balkongen er det fint utsyn mot Bygdøy allé.

Bad:
Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himlingen. Baderomsgulvet er malt i 2026. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med forheng og plassbygd baderomsmøbel med servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tilstandsgrad 3 i vedlagt tilstandsrapport. Se mer informasjon under "byggemåte" eller i vedlagt rapport.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett "Boen 14 mm eik pale white plank" og lister fra 2022. Det ble gjennomført gulvavretting før det ble lagt nytt gulv. Gulvet er nyslipt i 2026 og behandlet med hvitlasert gulvlakk. Det er flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt betong i oppholdsrom. Selger opplyser at veggene og himlingen er malt i 2022. Det er flislagte vegger på badet.
Himling: Malt betong. Takhøyden i stue er målt til 2,45 meter.

Parkering
Det er garasjeanlegg i kjelleren i bygget hvor det er mulighet for privat leie av parkeringsplass ved ledighet.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt baderomsgulv 2026. Tidligere eier renoverte angivelig badet rundt ca år 2000, fått informasjon muntlig fra tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Rørlegger Bærum Rørservice AS har utført forbedringer på innsiden av sluk for å tette rundt membranen i sluket.

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: Rehabilitering tak og takterrasse i 2021 i regi av borettslaget.

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: 2020 Elektriker, Vestre Aker Elektro: 2 nye kurser i kjøkken til platetopp og ovn. "Økning av OV fra 2 x 25A til 2 x 40A, trekker 2 kurser fra sikringsskap - en 20A og en 16A til platetopp og ovn i kjøkken. Installert komfyrvakt". Hele bygget: 2021 Hovedtavleanlegget EL skiftet i regi av borettslaget.

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: 2020 Rørlegger og Bolig Konsulenten AS: Utbedret motfall på kjøkkenavløp og byttet 5 pakninger på vannlås. Byttet stoppekraner på tur og retur rør til radiator. Byttet termostat og turventil til radiator. 2026 Rørlegger Bærum Rørservice AS: Kjøkken: Byttet stoppekran og forbedret rør i kjøkken. Ny benkeplate, kjøkkenkum og kjøkkenkran. Forbedret sluk i dusj på bad.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. 2019 Overgang fra oljefyr til fjernvarme.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leilighet 304: 2021 vannskade i flere leiligheter etter takarbeid på bygget. Bedriften beskyttet ikke balkonger som avtalt. Store mengder vann kom inn på balkonger fra taket på bygget og inn i leiligheten på gulvet Dekket av forsikring Gjensidige og bedriften tok ansvar. Gulv ble fjernet, leiligheten ble tørket, gulv avrettet med ny flytsparkel, nytt gulv, lister og underlag. Balkonger er utbedret og tettet i etterkant. Ikke hatt problem deretter. 2021 Gulvavretting i leiligheten. Gulv og Sparkel AS. 2022 Nytt gulv parkett. Nyslipet i 2026 og hvitlasert gulvlakk. Bygdøy Alle 37 i regi av borettslaget: 2019 Nytt porttelefonanlegg og hovedinngangsdør. 2022-2023 Brannteknisk oppgradering. Overflateoppgradering i fellesområder. Dørutskifting til leiligheter. 2023 Ny personheis. 2024-2025 Utbedring balkonger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten vannlekasje i 2025 da sluket ble tett, fyllte seg med vann som steg over membranhøyde og resulterte i en liten lekkasje fra overgang mellom støpejernsluk og membranen i sluket. Ikke vært noe problem eller lekkasje siden da sluket har vært renset jevnlig. Forsikring Gjensidige og bedriften Polygon undersøkte badet, men minimal lekasje og ingen tiltak eller utgifter. Rørlegger har deretter tettet med tettemasse rundt membranen i sluket.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke, men hovedtavleanlegget EL skiftet i 2021.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Sluket på badet har kun vært tett hvis det ikke er renset i sluket i dusjen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: 2019: Oppdaget veggdyr fra forrige eiers eiertid. Leiligheten ble sanert av Pelias i 2019 og deretter ingen tegn til veggdyr eller andre skadedyr. Pelias har bekreftet på kontroll i etterkant at saneringen var vellykket og ingen tegn til skadedyr.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave ved kjøp av leilighet i 2019

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? Ved kjøp av leiligheten i 2019 ble det opplyst om arealoppmålinger av leiligheten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært innbrudd i bodene i kjelleren august 2026, men ikke i boden tilhørende denne leiligheten. Etter min kunnskap, har det ikke vært innbrudd før i min eiertid. Styret vurderer nå tiltak for å forbedre bodene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Se punkt 4 for hva som er gjort i selgers eiertid.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk bygget i 1969.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l

Leiligheten:
- En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2,8 kvm.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2005.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkongdør:
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.

- Innvendig dør - bad:
Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

- Avtrekk:
I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Innvendige vannledninger:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

- Innvendige avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder/tank: Det er sentral varmtvannsberedning.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen i gangen og taklampen i kjøkken medfølger ikke.

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. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.229 pr. mnd. inklusive fyring, varmtvann, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold. I tillegg betales p.t. kr. 863 som nedbetaling på lån tatt opp ifbm. rehabiliteringsarbeider. Videre betales p.t. kr. 532 pr. mnd for Kabel/TV og internett (kollektiv avtale fra Telenor).

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

- Innboforsikring
- Strøm
- Felleskostnader

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 055 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 220 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøy Alle 37, orgnr. 974340690

Om sameiet
- Sameiet består av 51 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner.
- Sameiet har en kollektiv avtale på TV og internett via Telenor.
- Ved bruk av fellesvaskeri kommer et tillegg på p.t. kr. 100 pr mnd.

Vedlikeholdshistorikk de seneste årene:
2019 Fjernvarme
2019 Nytt porttelefonanlegg og hovedinngangsdør
2021 Hovedtavleanlegget EL skiftet.
2021 Rehabilitering tak
2022-2023 Brannteknisk oppgradering.
Overflateoppgradering i fellesområder.
Dørutskifting til leiligheter.
2023 Ny personheis
2024-2025 Utbedring balkonger og tettet

Pågående prosjekter:
Utbedring balkong
Balkongene i 8. etasje behøver ekstra vedlikehold, da de ikke har takoverbygg og er mer utsatt for vær og vind. Arbeidet ble påbegynt 2024.

Fremtidige prosjekter:

Oppfølge ulovligheter i fellesarealene
Det har vært enkelte ulovlige tiltak i fellesarealene som styret har måtte følge opp.

Overflateoppgradering kjeller
Fellesarealene i kjelleretasje 1K-3K behøver en overflateoppgradering, på både gulv- og vegg.

Rørutskiftning
Bygningens rør bør skiftes/fornyes i løpet av de neste ti årene.

Fasade
Fasaden ble sist rehabilitert i 2005, og behøver en fornyelse på sikt.

Forretningsfører
Sk Eiendom

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 106 954,-pr. 31.12.2025

Resterende gjeld: 10.288.327,91
Utbetalt lånebeløp: 11.455.000,00
Lånetaker: Sameiet Bygdøy Alle 37
Lånenummer: 1636.64.84888
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 11.455.000,00
Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,80% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 01.12.2042
Trekkes fra konto: 7077.05.21724
Neste forfall 01.10.2026: 87.372,00

Nedbetalingsplan
Totalt for resterende lån
Antall terminer: 195
Terminbeløp: 17.037.712,50
Avdrag: 10.288.327,91
Renter: 6.735.734,59
Gebyr: 13.650,00

Nedbetalingsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 647,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 582.458.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 20 000 ,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80985304

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 604 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært attraktivt til i Bygdøy allé 37, sentralt på Frogner og i hjertet av det populære Gimle- og Frogner-området. Her bor du tilbaketrukket og urbant på samme tid, med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud like utenfor døren. I bygget finner du Coop Extra, mens Kiwi ligger kun et par minutters gange unna.

Bygdøy allé og Frognerveien er kjent for sitt gode utvalg av spesialbutikker, interiør- og mote, hyggelige kaféer og restauranter. Området rundt Frogner, Gimle og Solli plass byr ellers på et bredt spekter av serveringssteder og servicetilbud, mens Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innen behagelig gang- eller sykkelavstand.

For kultur- og filmopplevelser ligger tradisjonsrike Gimle kino i Bygdøy allé 39, like ved. Kinoen viser et variert program med aktuelle kvalitetsfilmer og har en sentral plass i bydelens kulturliv.

Området byr samtidig på svært gode rekreasjonsmuligheter. Frognerparken og Slottsparken ligger i nærheten og innbyr til løpeturer, spaserturer og et avbrekk fra bylivet. Med kort vei til Bygdøy får du også enkel tilgang til flotte turstier, grønne omgivelser og sjøen, med Huk som et populært mål på sommerstid.

Det er svært gode kollektivforbindelser fra området. Nærmeste bussholdeplass er Frogner kirke, kun et par minutters gange unna, mens trikkeholdeplassen på Elisenberg ligger omtrent fire minutters gange fra boligen. Nationaltheatret stasjon nås på rundt 15–17 minutters gange og gir tilgang til både T-bane, tog og øvrige kollektivforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.12.1978.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansak i området:
Bygdøy allé 20 og 24 - rehabilitering av flere bad og nytt brannalarmanlegg. Saksnummer 202610111
Bygdøy allé 28 B - mulig ulovlig bruk av leilighet. Saksnummer 202604512
Frederik Stangs gate 37 - etterisolering av yttervegger og erstatning av balkonger. Saksnummer 202505931
Balders gate 3 B - oppføring av balkong. Saksnummer 202604277
Gabels gate 48 - forespørsel om mulig ulovlige arbeider - Ombygging og fasadeendring. Saksnummer 202506335
Bygdøy allé 45 - etablering av søppelrom i lagerrom og fasadeendringer. Saksnummer 202517165
Bygdøy allé 45 - bruksendring og etablering av boenhet i 1. etasje. Saksnummer 202522222
Bygdøy allé 45 - oppdeling av én leilighet til to boenheter. Saksnummer 202523499
Frederik Stangs gate 22 - 24 - Rehabilitering og tilbakeføring av mur og felling av tre. Saksnummer 202519555

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/33/17:
16.11.1877 - Dokumentnr: 923542 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1967 - Dokumentnr: 511721 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1968 - Dokumentnr: 500643 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1968 - Dokumentnr: 506300 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1971 - Dokumentnr: 512151 - Erklæring/avtale ang. gavelvegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1980 - Dokumentnr: 505779 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2026 - Dokumentnr: 1102426 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.03.1980 - Dokumentnr: 505779 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Kampanje siden jeg har solgt i sameiet fra før kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks betalt for 2 stk. visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 134 885,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Bygdøy allé 37

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	12 min 1 km

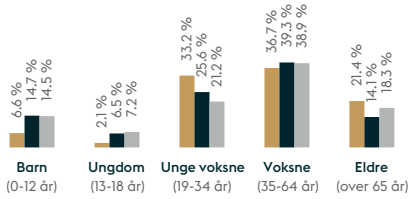
Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.1 km
Lille Frogner allé Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

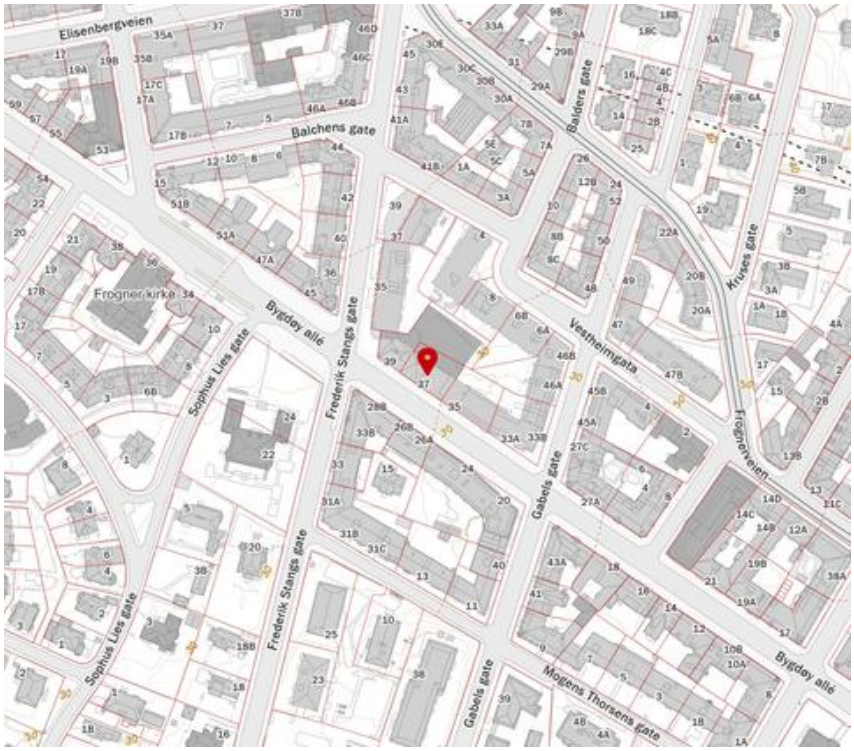
Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	15 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bygdøy allé 37 , 0265 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 33, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1895 **Referansenummer:** TA4323

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1969. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Byttet til nutt parkettgulv og behandlet.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2,8 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Boligblokk bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stue ble målt til: 2,45 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

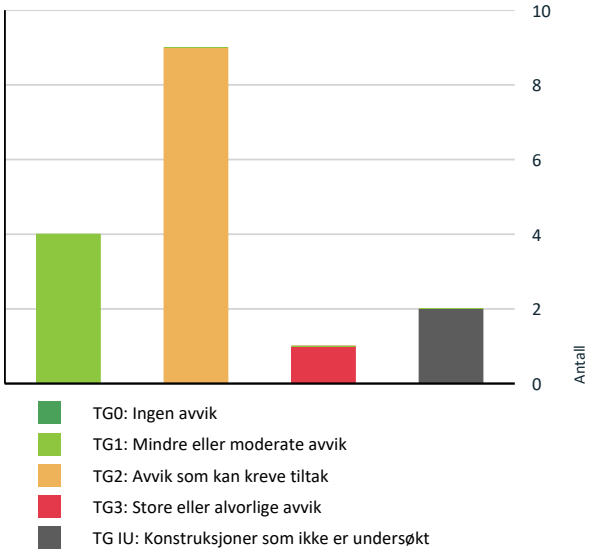
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

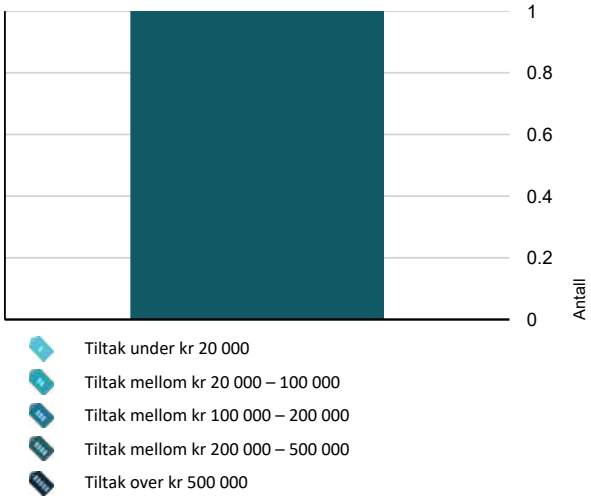
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig dør - bad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1969

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, Prod. 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 2,8 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stue ble målt til: 2,45 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Glatt innerdør til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har tidligere vært veggdyr i boligen før nåværende eiers eiertid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres bedre ventilasjon i oppholdsrom og soverom for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og et godt inneklima. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installeringstidspunkt eller siste totale rehabilitering er ukjent.

- Det er utført arbeider 20.05.2020 av VESTRE AKER ELEKTRO AS. Økning av OV fra 2 x 25A til 2 x 40A, trekke 2 kurser fra sikringsskap - en 20A og en 16A til platetopp og ovn i kjøkken. Innstallere komfyrvakt. Ingen ekstra kostnader uten
avtale.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

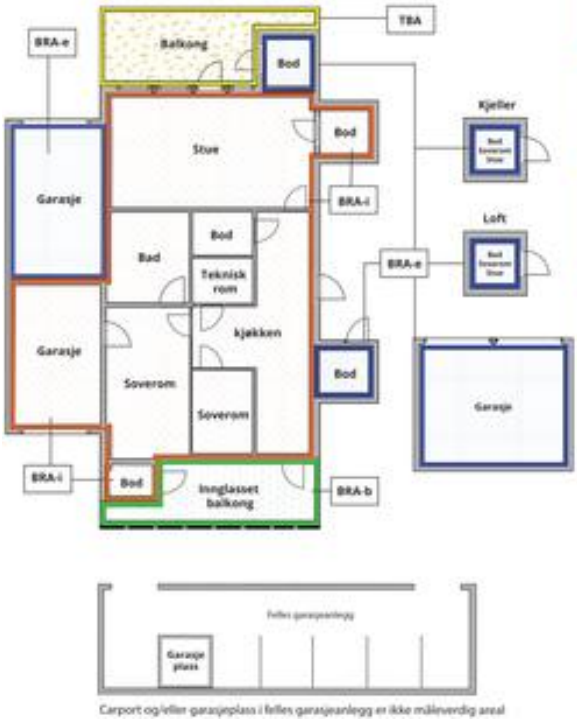
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	36			36	3
Kjeller		2		2	
SUM	**36**	**2**			**3**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, alkove, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Sandra Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	33		17	61000 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdøy allé 37, 0265 OSLO

Hjemmelshaver
Sandra Charlotte Bodil Solberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET BYGDØY ALLE 37	91 / 10000	SK EIENDOM AS	974340690

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandra C B Solberg	9578-5999-4-1263002	2026-10-08 14:33:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0457/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 37, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sandra Solberg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt baderomsgulv 2026. Tidligere eier renoverte angivelig badet rundt ca år 2000, fått informasjon muntlig fra tidligere eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Rørlegger Bærum Rørservice AS har utført forbedringer på innsiden av sluk for å tette rundt membranen i sluket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Rehabilitering tak og takterrasse i 2021 i regi av borettslaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: 2020 Elektriker, Vestre Aker Elektro: 2 nye kurser i kjøkken til platetopp og ovn. "Økning av OV fra 2 x 25A til 2 x 40A, trekker 2 kurser fra sikringsskap - en 20A og en 16A til platetopp og ovn i kjøkken. Installert komfyrvakt". Hele bygget: 2021 Hovedtavleanlegget EL skiftet i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: 2020 Rørlegger og Bolig Konsulenten AS: Utbedret motfall på kjøkkenavløp og byttet 5 pakninger på vannlås. Byttet stoppekraner på tur og retur rør til radiator. Byttet termostat og turventil til radiator. 2026 Rørlegger Bærum Rørservice AS: Kjøkken: Byttet stoppekran og forbedret rør i kjøkken. Ny benkeplate, kjøkkenkum og kjøkkenkran. Forbedret sluk i dusj på bad.

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. 2019 Overgang fra oljefyr til fjernvarme.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leilighet 304: 2021 vannskade i flere leiligheter etter takarbeid på bygget. Bedriften beskyttet ikke balkonger som avtalt. Store mengder vann kom inn på balkonger fra taket på bygget og inn i leiligheten på gulvet Dekket av forsikring Gjensidige og bedriften tok ansvar. Gulv ble fjernet, leiligheten ble tørket, gulv avrettet med ny flytsparkel, nytt gulv, lister og underlag. Balkonger er utbedret og tettet i etterkant. Ikke hatt problem deretter. 2021 Gulvavretting i leiligheten. Gulv og Sparkel AS. 2022 Nytt gulv parkett. Nyslipet i 2026 og hvitlasert gulvlakk. Bygdøy Alle 37 i regi av borettslaget: 2019 Nytt porttelefonanlegg og hovedinngangsdør. 2022-2023 Brannteknisk oppgradering. Overflateoppgradering i fellesområder. Dørutskifting til leiligheter. 2023 Ny personheis. 2024-2025 Utbedring balkonger.

---

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?

Ja

Beskriv: Liten vannlekasje i 2025 da sluket ble tett, fyllte seg med vann som steg over membranhøyde og resulterte i en liten lekkasje fra overgang mellom støpejernsluk og membranen i sluket. Ikke vært noe problem eller lekkasje siden da sluket har vært renset jevnlig. Forsikring Gjensidige og bedriften Polygon undersøkte badet, men minimal lekasje og ingen tiltak eller utgifter. Rørlegger har deretter tettet med tettemasse rundt membranen i sluket.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men hovedtavleanlegget EL skiftet i 2021

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Sluket på badet har kun vært tett hvis det ikke er renset i sluket i dusjen.

---

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

Ja

Beskriv: 2019: Oppdaget veggdyr fra forrige eiers eiertid. Leiligheten ble sanert av Pelias i 2019 og deretter ingen tegn til veggdyr eller andre skadedyr. Pelias har bekreftet på kontroll i etterkant at saneringen var vellykket og ingen tegn til skadedyr.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Salgsoppgave ved kjøp av leilighet i 2019

---

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? Ved kjøp av leiligheten i 2019 ble det opplyst om arealoppmålinger av leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært innbrudd i bodene i kjelleren august 2026, men ikke i boden tilhørende denne leiligheten. Etter min kunnskap, har det ikke vært innbrudd før i min eiertid. Styret vurderer nå tiltak for å forbedre bodene.

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: 5-0457/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandra C B Solberg	**2026-10-08**

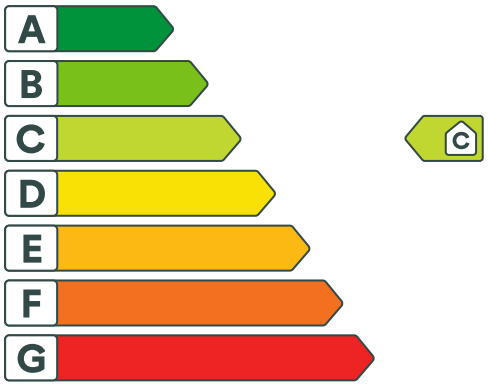
Identifikasjon

Sandra C B Solberg

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



Adresse	
Bygdøy allé 37, 0265 OSLO	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366904**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80830645**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
125,69

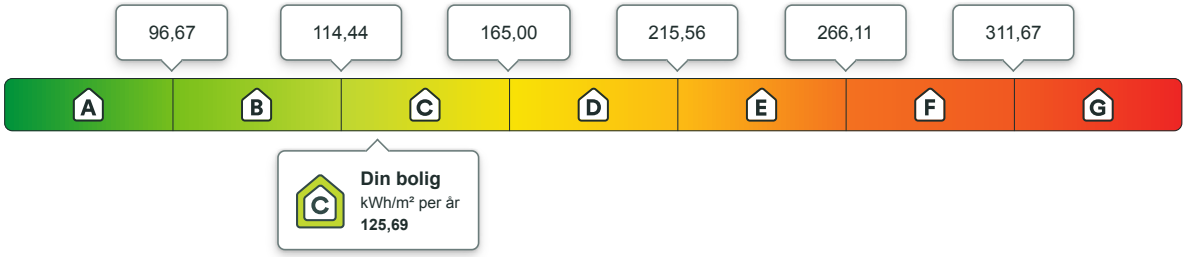
Bygdøy allé 37, 0265 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 728,02	**125,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Navn: Maren Tostrup
Firma: Parken Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik St.Hanshaugen

Oslo, 23. september 2026

Salg av seksjon 17 i Sameiet Bygdøy Alle 37, Solberg (Gnr.212 Bnr.33 Snr. 17, oppdrag (5-0457/26)

Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter
- Husordensregler

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.229 pr. mnd. inklusive fyring, varmt vann. I tillegg betales p.t. kr. 863 som nedbetaling på lån tatt opp ifbm. rehabiliteringsarbeider. Videre betales p.t. kr. 532 pr. mnd for Kabel/TV og internett (kollektiv avtale fra Telenor).
- Ved bruk av fellesvaskeri kommer et tillegg på p.t. kr. 100 pr mnd.
- Sameiet har et lån til rest med ca. 10.288.000. Renten er 6,80 %. Vedlagt følger nedbetalingsplan.
- Sameiet har en kollektiv avtale på TV og internett via Telenor.
- Seksjonens andel av sameiets formue pr. 31.12.2025: kr. 16.647.
- Seksjonens andel av sameiets gjeld pr. 31.12.2025: kr. 106.954.
- Styreleder er Håkon Gyran, tlf 47 67 58 22, e-post: ba37@styremail.no
- Sameiet er forsikret i Gjensidige polise nr. 80985304.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva. (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Bygdøy alle 37

Oslo, 6. mars 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 37

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 16. mars kl. 17.00.
NB. Møtet avholdes i Frogner Bydelshus i Drammensveien 60.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **Årsoppgjøret for 2025**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Budsjett for 2026**
   Herunder forsalg om å øke fellesutgiftene med 5% fra og med 1/7-26

4. **Valg**
   a) Styreleder
   b) 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

5. **Innkommet sak fra eier av næringsseksjon nr 7 om å få omregulert formål fra næring til bolig. Det søkes om totalt 4 leiligheter**
   5.1 Kort presentasjon v/Gimlegutta (Sverre Husan)
   5.2 Styrets innstilling v/styret
   5.3 Åpne for spørsmål
   5.4 Avstemning
   Sakspapirer følger vedlagt. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli godkjent.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Bygdøy Alle 37
Frank Kjærnes
(forretningsfører)

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Sameiet Bygdøy allé 37

Styret har i denne perioden bestått av:
Håkon Gyran – styreleder
Anna Langseth – styremedlem
Conrad W. Tønsberg – styremedlem
Egil O. Larsson – styremedlem
Guri Lauritzen – styremedlem
Janne Talstad - 1. varamedlem
Wioletta Lidia Wilhelmsen - 2. varamedlem

1. OPPLYSNINGER OM VIRKSOMHETEN
Sameiet Bygdøy allé 37 består av eiendommen Bygdøy allé 37 som har gnr. 212 og bnr. 33 i Oslo kommune. Styret har avholdt fem styremøter i perioden, og deltatt på befaringer ved behov. Styret har hyppig kontakt via e-post og telefon.

2. ØKONOMI
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 582.458. Styret foreslår at overskuddet overføres balansen ved at kr. 7.020 overføres konto for dekning av lån og kr 575.438 overføres konto for annen egenkapital. Annen egenkapital er pr. 31.12.25 kr. 728.229 og sum akkumulert egenkapital er kr. 970.461.

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Vedlikehold er aktivert i regnskapet og avskrives i takt med nedbetalingen på sameiets lån som pr. 31.12.25 hadde en restsaldo på kr. 10.546.501. Lånet løper i DNB og hadde pr. 31.12.25 en rente på 6,55 %.

3. STYRETS ARBEID
Det siste året har vært særlig preget av at sameiets trofaste vaktmester gjennom mange år, Sindre Brandal, gikk bort. Sameiet har mistet en enorm ressurs, og vi er i gang med å systematisere all kunnskapen Sindre satt på.

Styret har i perioden fulgt opp følgende saker:

- Ny vaktmestertjeneste
    - Styret har engasjert ny vaktmester, Steward Whiting, fra PBT Eiendomsdrift. I den anledning måtte vaktmesterinstruksen oppdateres.

- Ny grunnvannspumpe i kjeller -3 (3K)
    - Grunnvannspumpen hadde nådd sin tekniske levetid, og en utskiftning var nødvendig.

- Ferdigstille nye korridorlys etasje 3-8
    - Nye vegglamper i korridorene er installert fra etasje 3-8

- Planlegge balkongprogrammet for etasje 8
    - Balkongprogrammet måtte forskyves grunnet at grunnpumpearbeidene måtte fremskyndes. Dette planlegges gjennomført sommeren 2026.

- Oppfølge ulovligheter i fellesarealene
    - Det har vært enkelte ulovlige tiltak i fellesarealene som styret har måtte følge opp.

- Oppfølging av diverse ordensforstyrrelser
    - Oppfølging av naboklager, brudd på ordensregler mm.

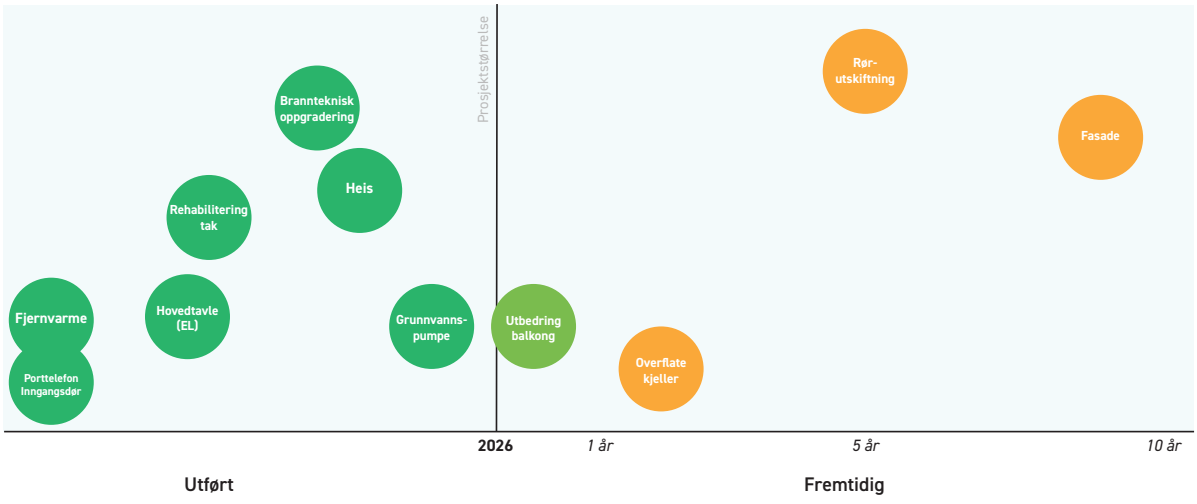
- Sende ut informasjon på e-post og SMS
    - Styrets daglige drift handler om kommunikasjon på e-post, SMS og i fellesarealene

Oslo, 5. mars 2026
Styret i Sameiet Bygdøy allé 37

BYGDØY ALLE 37

Vedlikeholdsplan 2026 *(10-årshorisont)*

Vedlikeholdsplanen skal være et **hjelpemiddel** for å planlegge kommende vedlikeholdsprosjekter for sameiet i et 10-årsperspektiv.
Målet med langsiktig planlegging er å gjøre styrets arbeid enklere, men samtidig skape forutsigbarhet for seksjonseiere og beboere.
Vedlikeholdsplanen er ikke bindende, men er en foreløpig skisse for vedlikeholdsprosjekter som bør prioriteres og gjennomføres de neste årene.
Les mer om prosjektene på neste side.



BYGDØY ALLE 37

Nylig utførte prosjekter

Grunnvannspumpe (2026)
Ny grunnvannspumpe. Arbeidet ble gjennomført i januar 2026.

Nye vegglamper i etasje 3-8 (2024-2025)
Nye vegglamper i etasje 3-8, for bedre trivsel og lysforhold i korridorene.

Personheis (2023)
Ny, moderne og driftssikker personheis fra KONE.

Brannteknisk oppgradering (2022-2023)
Bygningen fikk nytt brannvarslingsanlegg, nytt nød-/ledelys, brannsoneinndeling og bedre brannmotstandsdyktighet på dører. Nytt slukkeutstyr.

Overflateoppgradering (2022-2023)
Nytt gulvbelegg, listverk og veggfarger. Nye ringeklokker.

Rehabilitering tak og takterrasse (2021)
Taket og takterrassen ble rehabilitert.

Hovedtavle EL (2021)
Nytt hovedtavleanlegg (EL).

Nytt porttelefonanlegg og hovedinngangsdør (2019)
Nytt SALTO-porttelefonanlegg. Ny hovedinngangsdør med automatisk åpning.

Overgang til fjernvarme (2019)
Arbeidet ble utført 2019. Overgang fra oljefyr til fjernvarme.

Pågående prosjekter

Utbedring balkong etasje 8
Balkongene i 8. etasje behøver ekstra vedlikehold, da de ikke har takoverbygg. De er mer utsatt for vær og vind. Arbeidet ble utsatt fra 2025 til 2026, da vi måtte fremskynde utskiftning av grunnvannspumpen.

Fremtidige prosjekter

Overflateoppgradering kjeller
Fellesarealene i kjelleretasje 1K-3K behøver en overflateoppgradering.

Rørutskiftning
Bygningens rør er fra 1968/1969, og nærmer seg slutten av sin levetid. Dette er en større kostnad som krever god planlegging. I mellomtiden behøves det at både seksjonseiere og sameiet tar godt vare på de rørene vi har.

Fasade
Fasaden ble sist rehabilitert i 2005, og behøver en fornyelse på sikt.

SAMEIET BYGDØY ALLE 37

RESULTAT		2025	Budsj. 25	2024
Inntekter	**Note**			
Fellesutgifter		2 904 378	2 904 165	2 704 272
Nedbetaling lån	6	1 059 060	1 059 060	1 059 060
Innbetaling til kabel TV		284 274	264 000	246 024
Vaskerom		40 800	40 800	40 800
Kundeutbytte Gjensidige		35 052	15 000	29 657
Diverse inntekter	9	10 050	7 200	8 700
Sum Inntekter		**4 333 614**	**4 290 225**	**4 088 513**
Driftskostnader				
Styrehonorar	4	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		10 575	10 575	10 575
Avskrivning vedlikehold	5,6	314 393	299 060	288 771
Strøm		44 647	50 000	50 607
Fjernvarme		475 823	500 000	506 290
Garasjeleie for søppel		120 000	120 000	120 000
Kommunale avgifter		474 413	500 000	414 431
Kabel TV		299 903	264 000	257 675
Renhold og matteleie		87 770	85 000	83 343
Diverse utgifter		14 248	10 000	9 218
Drift og vedlikehold	1	354 838	600 000	238 641
Personheis		30 902	50 000	29 056
Forretningsfører		114 670	114 670	111 868
Revisjon	2	20 500	15 000	17 500
Vaktmester		242 820	265 000	254 460
Forsikring	3	356 892	350 000	321 278
Bankgebyrer		7 257	8 000	7 147
Sum driftskostnader		**3 044 651**	**3 316 305**	**2 795 860**
DRIFTSRESULTAT		**1 288 963**	**973 920**	**1 292 653**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		30 302	6 080	9 373
Rentekostnader	6	736 807	760 000	778 493
Sum finansinntekter/kostnader		**-706 505**	**-753 920**	**-769 120**
ÅRSRESULTAT		**582 458**	**220 000**	**523 533**
Disponering				
Fond for dekning av lån	6	7 020		
Overført Annen egenkapital	7	575 438		
Sum		**582 458**		

SAMEIET BYGDØY ALLE 37

BALANSE PR. 31. DESEMBER		**2025**	**2024**
Eiendeler:	**Note:**		
Anleggsmidler			
Aktivert oppussing	5	10 546 501	10 860 894
Sum anleggsmidler		**10 546 501**	**10 860 894**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		31 780	28 780
Andre fordringer		47 060	163 110
Forskuddsbetalte kostnader		76 888	65 413
Sum fordringer		**155 728**	**257 303**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 227 206	531 083
Skattetrekkskonto		10 382	10 382
Sum bankinnskudd		**1 237 588**	**541 465**
Sum omløpsmidler		**1 393 316**	**798 768**
Sum eiendeler		**11 939 817**	**11 659 662**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Fond for dekning av lån	6	242 232	235 212
Annen egenkapital	7	728 229	152 791
Sum opptjent egenkapital		**970 461**	**388 003**
Sum egenkapital		**970 461**	**388 003**
Langsiktig gjeld:			
Lån DnB	8	10 546 501	10 860 894
Sum langsiktig gjeld		**10 546 501**	**10 860 894**
Sum finansinntekter/kostnader			
Kreditorer/Leverandørgjeld		68 064	122 566
Avsatt styrehonorar		215 000	140 000
Avsatt arbeidsg. avgift		30 316	19 741
Forskuddsbetalte fellesutgifter		50 805	63 591
Påløpte renter		58 670	64 867
Sum kortsiktig gjeld		**422 855**	**410 765**
Sum gjeld		**10 969 356**	**11 271 659**
Sum egenkapital og gjeld		**11 939 817**	**11 659 662**

Oslo, 2026

Håkon Gyran Guri Lauritzen Egil Larsson Anna Langseth Conrad Tønsberg

SAMEIET BYGDØY ALLE 37

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Diverse rørlegger arbeider / rep. lekkasjer	4 173
Div service/rep. av el-anlegg	13 813
Tømming av pumpekum	14 120
Rens av taksluk	6 015
Service vaskemaskiner og tørketrommel	3 753
Ny vaskemaskin	62 975
Service og abonnement brannvarslingsanlegg	26 797
Byttet lamper i korridor	108 800
Automatikk Service AS - Adgangskontroll system / låser	49 082
Service hoveddør	6 263
Reparert skader etter ekkasje	22 500
Egenandeler forsikringsskader	20 000
Diverse innkjøp, lysmateriell, nøkler, skilt etc.	16 547
Sum	**354 838**

Note 2 - Revisjon:

Revisjonshonorar for revidering av fjoråret	20 500
Sum	**20 500**

Note 3 - Forsikring:

Gjensidige polise nr. 80985304	
Årets belastede premie	356 892
Sum	**356 892**

SAMEIET BYGDØY ALLE 37

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4 - Styrehonorar:

Avsatt honorar i henhold til budsjett	75 000
Sum	**75 000**

Note 5 - Aktivert oppussing:

Aktivert 01.01	10 860 894
Årets avskrivninger/avdrag	-314 393
Sum	**10 546 501**

Note 6 - Fond for dekning av lån:

Fond pr. 01.01	235 212
Årets innbetalinger til lån	1 059 060
Årets avskrivninger/avdrag	-314 393
Årets renter og omkostninger lån	-737 647
Sum	**242 232**

Note 7 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	152 791
Disponert av årets resultat	575 438
Sum	**728 229**

Note 8 - Lån DnB:

Resgjeld 31.12.25 - rentesats 6,55	10 546 501
Sum	**10 546 501**
Av dette forfaller etter fem år:	8 745 607

Note 9 - Diverse inntekter:

Salg av nøkler, nøkkelbrikker etc	2 850
Utleie bod	7 200
Sum	**10 050**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Bygdøy Allè 37

Oslo, 21. mars 2026

15071 13122

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Bygdøy Allè 37' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 582.458. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET BYGDØY ALLE 37

BUDSJETT	2026	Res 2025
Inntekter		
Fellesutgifter + 5% fra 1.7.2026	3 049 810	2 904 378
Nedbetaling lån	1 059 060	1 059 060
Innbetaling til kabel TV	325 000	284 274
Vaskerom	40 800	40 800
Kundeutbytte Gjensidige	15 000	35 052
Diverse inntekter	5 000	10 050
Sum Inntekter	**4 494 670**	**4 333 614**
Driftskostnader		
Styrehonorar/styreutgifter	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Avskrivning vedlikehold	399 060	314 393
Strøm	50 000	44 647
Fjernvarme	500 000	475 823
Garasjeleie for søppel	123 960	120 000
Kommunale avgifter	525 000	474 413
Kabel TV	325 000	299 903
Renhold og matteleie	90 000	87 770
Diverse utgifter	15 000	14 248
Drift og vedlikehold	900 000	354 838
Personheis	50 000	30 902
Forretningsfører	114 670	114 670
Revisjon	20 000	20 500
Vaktmester	280 000	242 820
Forsikring	360 000	356 892
Bankgebyrer	8 000	7 257
Sum driftskostnader	**3 846 265**	**3 044 651**
DRIFTSRESULTAT	**648 405**	**1 288 963**
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	31 595	30 302
Rentekostnader	660 000	736 807
Sum finansinntekter/kostnader	**-628 405**	**-706 505**
ÅRSRESULTAT	**20 000**	**582 458**

Sak 5 – omgjøring av seksjon 7 fra næring til bolig

Til Sameiet Bygdøy allé 37,

Vi viser til orienteringsmøte og dialog med styret vedrørende ombygging av kontorseksjon i 2. etasje fra kontor til bolig.

Aksetøy Arkitektur AS har prosjektert tiltaket, og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt rammetillatelse 05.08.2025. Eiendommen er regulert til bolig og forretning (S-2255), og tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Prosjektet er prosjektert i tråd med TEK17 og gjeldende lovverk. Aksetøy Arkitektur AS er ansvarlig for prosjektering og har sentral godkjenning for arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Tiltaket er av begrenset omfang og er utviklet på byggets premisser, med mål om å være så skånsomt som mulig overfor eksisterende beboere og bygningsmasse. Sammenlignet med dagens situasjon med 21 kontorplasser vil fire boenheter medføre vesentlig redusert bruk av sameiets fellesarealer samt en samlet reduksjon i trafikk og belastning på eiendommen.

Leilighetene planlegges oppført med høy standard og forventes å tiltrekke seg ressurssterke kjøpere. Dette vurderes som positivt og verdiskapende for sameiet.

Byggearbeidene vil bli planlagt og gjennomført med stor vekt på hensyn til eksisterende beboere. Det vil bli stilt krav til entreprenør om ryddig drift, tydelig informasjon i forkant av arbeider som kan medføre støy, samt gjennomføring innenfor gjeldende arbeidstider. Fellesarealer vil sikres og beskyttes under byggeperioden, og vi vil ha løpende dialog med styret for å sikre en forutsigbar og så skånsom byggeperiode som mulig.

Vi ber med dette om at tiltaket tas opp til behandling og godkjennelse på årsmøtet 16. mars 2026.

Med vennlig hilsen
Gimlegutta AS v/ Petter Mørck og Sverre Husan

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BYGDØY ALLE 37

Ordinært årsmøte ble avholdt mandag 16. mars kl. 17.00 i Frogner Bydelshus i Drammensveien 60.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Følgende seksjonseiere var til stede på møtet:

Seksjon 7 – Gimlegutta AS v/Sverre Husan og Petter Mørck
Seksjon 18 – Conrad Wilhelm Tønsberg
Seksjon 36 – Anna Langseth
Seksjon 43 – Guri Lauritzen
Seksjon 57 – Natalia Harvey
Seksjon 59 – Håkon Gyran

Fullmakter:
Seksjon 55 – Egil Larsson med fullmakt fra Geir O. Larsson

Videre deltok Frank Kjærnes (forretningsfører).

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Håkon Gyran ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær og Conrad Wilhelm Tønsberg til å undertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsrapport

VEDTAK: Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Budsjett for 2026

Herunder forslag om å øke fellesutgiftene med 5% fra og med 1/7-26
VEDTAK: Budsjettforslaget ble gjennomgått og vedtatt.

4. Valg

a) Styreleder

Håkon Gyran ble valgt som styreleder ved akklamasjon.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0fe49043-7006-41da-82d0-1ff16b258a66
visma sign
www.vismasign.com

b) 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer
Følgende ble valgt ved akklamasjon:

Guri Lauritzen	-	styremedlem
Anna Langseth	-	styremedlem
Egil O. Larsson	-	styremedlem
Conrad Wilhelm Tønsberg	-	styremedlem
Natalia Harvey	-	1. varamedlem
Wioletta Lidia Wilhelmsen	-	2. varamedlem

5. Innkommet sak fra eier av næringsseksjon nr. 7 om å få omregulert formål fra næring til bolig. Det søkes om totalt 4 leiligheter

5.1 Kort presentasjon v/Gimlegutta (Sverre Husan) og deres arktitekt:
- Det blir ingen nye innganger fra fellesarealene inn til de nye leilighetene. Eksterne dører benyttes.
- Brannkonsulent har vært med prosjektet og sørget for at alle brannkrav blir etterfulgt.
- Det er også laget en plan for overvann.

5.2 Styrets innstilling v/styret
- Styret har hatt tett dialog med eier av næringsseksjon 7 i forbindelse med saken.
- Utfordringen for styret er å få avklart hvordan inngrepene i fellesarealene blir og hvordan vedlikeholdsansvaret etter ombyggingen skal ivaretas.
- Styret innstiller, i henhold til råd fra advokat, å utsette beslutningen inntil en endelig avtale er på plass, om hensyntar fordeling av ansvar og kostnader for tiltakene og at påfølgende vedlikeholdsansvar m.m. er avklart.

5.3 Åpne for spørsmål
- Det ble ytret bekymring for at det kan bli mere feststøy etc. enn fra dagens kontorer.

5.4 Avstemning
- Etter en diskusjon valgte forslagstiller å trekke forslaget og legge det frem for et nytt ekstraordinært årsmøte etter at en endelig avtale er på plass.

Håkon Gyran (elektronisk signert) Møteleder	Conrad Wilhelm Tønsberg (elektronisk signert Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0fe49043-7006-41da-82d0-1ff16b258a66
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0fe49043-7006-41da-82d0-1ff16b258a66
visma sign
www.vismasign.com

Vedtekter
for Sameiet Bygdøy allé 37

Vedtatt i årsmøte
den 28. mars 2023 og §2.4 endret i årsmøte 15. april 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy allé 37, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 33 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. mars 1980.

Sameiet består av 51 boligseksjoner *og 9 næringsseksjoner*.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Fullt navn, telefon og e-post adresse skal uoppfordret oppgis til sameiets styre/forretningsfører.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver sameier/leietaker plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Bodrom i K2 og K3 som opprinnelig inneholdt kjøleboder er, iht. vedtak på sameiermøtet 15.3.2012, omgjort til disponible rom for sameiet. Styret treffer beslutning om hva rommene skal benyttes til.

Forretningsseksjonen, seksjon nr. 6 med tilhørende lager etc. skal ha fortrinnsrett til varetransport i bilheis fremfor garasjeseksjonenes (1 og 2) bruk av heisen. Forretningsseksjonen skal i størst mulig utstrekning være sikret en uhindret varetransport.

Bilheisen er imidlertid felles for forretningsseksjonen og garasjeseksjonene og transport til forretningsseksjonen må derfor ikke blokkere denne i tiden 08:00 - 09:00 og 15:30 - 17:00.

Forretningsseksjonen skal også ha anledning til å benytte fortauet til direkte transport til butikken samt av- og pålessing.

Varetransporten må for øvrig skje til minst mulig sjenanse for de øvrige seksjonseierne så langt det er mulig.

Forretningsseksjonen, seksjon 6, skal ha fortrinnsrett til å levere varme og varmt vann til eiendommen (varmegjenvinning fra eget anlegg) til konkurransedyktige priser.

Årsmøtet 15. april 2024 ga sameiet rett til å montere videoovervåkning på utsatte steder for å øke sikkerheten for hele eiendommen.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Seksjonseiere er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameiebrøken, dog med følgende unntak:

3A. Forretningsseksjonen, seksjon 6, med tilhørende lager etc. belastes ikke med kommunale renovasjonsutgifter sålenge forretningen selv besørger bortkjøring av eget avfall.

Det samme gjelder kontorseksjonene 7, 8, 9 og 10.

3B. Forretningsseksjonen, seksjon 6, belastes kun med 10 % av utgiftene til vaktmester og 15% av utgiftene til forretningsfører.

3C. Utgiftene til bilheisen fordeles slik at 75 % av utgiftene til drift, vedlikehold - og reparasjoner av denne bæres av forretningsseksjonen (6) - resterende 25 % av utgiftene fordeles på garasjeseksjonene (1 og 2).
Denne utgiftsfordeling gjelder hva enten utgiftene til bilheisen dekkes av en forsikring eller ikke. Utgiftene til en evt. forsikringspremie for bilheisen fordeles etter samme forhold likeledes utgiftene til eventuell selvassuranse.

3D. Utgiftene som representerer garasjene setter til 3 % av de totale nettoutgiftene, jfr. dog pkt. C ovenfor.

3E. Brenselutgiftene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: Forretningsseksjonene 25 %, kontorseksjonene 9 %, garasjene 6 % og leilighetene 60 % av de totale brenselutgiftene. Fordelingen mellom leilighetene skjer etter sameiebrøken. (Vedtatt på sameiemøte 20.04.88)

Som en konsekvens av ovenstående er det utarbeidet en fordelingsbrøk for fellesutgifter med unntak av bilheisen. Fordelingsbrøk for utgifter utgjør pr. seksjon:

Seksjon nr.	1	Garasje	167/10 000
"	2	"	132/10 000
"	3	Butikklokale	864/10 000
" 4	"		145/10 000
" 5	"		80/10 000

"	6	"	1042/10 000
"	7	Kontorer	984/10 000
"	8	"	104/10 000
"	9	"	104/10 000
"	10	"	104/10 000
"	11	Butikk-kontorer	42/10 000
"	12	"	21/10 000

Leilighetene

30 kvm	95/10 000	1 stk.	95/10 000
39 kvm	124/10 000	41 stk.	5084/10 000
55 kvm	172/10 000	6 stk.	1032/10 000

Utgifter til bilheisen vil bli fordelt etter pkt. 3C.

Sameiet har anledning til å bygge opp et fond begrenset oppad til 15 % av de til enhver tid årlige fellesutgifter for å møte uforutsatte utgifter.

Hvis utgiftene til et enkeltstående oppussings- eller vedlikeholdstiltak innenfor ett år beløper seg til mer enn 10 % av de til enhver tid årlige fellesutgifter, fordeles utgiftene etter den ordinære sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har i tillegg en tinglyst panterett på kr 5.000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter, som følger av seksjonsbegjæringen.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende. Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseieren selv tegne egen forsikring.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Styret kan ikke motsette seg ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av forretningsseksjonen (nr. 6) og kontorseksjonen (nr. 7, 8, 9 og 10), herunder utvidelse av disse ved gjennomslag til naboeiendom.

Styret kan ikke motsette seg at forretningsseksjonen nr. 6 og kontorseksjonene nr. 7, 8, 9 og 10 utstyrer fasaden med de nødvendige reklamemedia og markedsføringsutstyr til enhver tid.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene

må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem

prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i et år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler

for Sameiet Bygdøy allé 37

Vedtatt i årsmøte den 28. mars 2023

1. FORMÅL OG OMFANG

- Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre seksjonseiere og beboere trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Bygdøy allé 37. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

- Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter.

2. BRUK

2.1. Bruk av seksjon og eventuelle tilknyttede arealer

- Seksjonen må kun benyttes til formålet, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er forbudt å røyke under taket foran hovedinngang. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra balkong, ved hovedinngang eller i fellesområdene
- Parkering utenfor hovedinngang er ikke tillatt. Forbudet gjelder også sykkel og elektrisk sparkesykkel.
- Balkong: Slukene må til enhver tid holdes åpne, og må renses ved behov. Vær særlig oppmerksom i perioder med store nedbørsmengder.
- Opphold i oppgangen er ikke tillatt.
- Alle former for grilling er forbudt. Forbudet gjelder også på balkongene.

2.2. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- Det er ikke tillatt å lufte dyr i fellesarealene. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

3. STØY

- Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt og begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende overfor de øvrige seksjonseierne.
- Det skal være stille i sameiet mellom klokken 23:00 – 07:00 alle dager, hele året.
  I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
- Oppussingsarbeider må begrenses til tidsrommet 08:00 til 20:00 på hverdager, og mellom 10:00-18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
- All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangen er ikke tillatt.
- Ved spesielle anledninger som medfører støy fra din seksjon, ber vi deg varsle nærmeste naboer. Ta kontakt med styret dersom du behøver hjelp med å formidle informasjonen videre.

4. FELLESAREALER

4.1 Generelt

- Seksjonseierne bes om å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealer, avfallsrom, trappeoppgang og hovedinngang.
- Fellesområdene skal til enhver tid holdes fri for gjenstander som tilhører seksjonseierne.
- Ved oppussing, inn-/utflytting eller frakting av møbler, må disse beskyttes og fraktes varsomt slik at det ikke oppstår skader i fellesarealer eller heis.

4.2 Boder

- Det er ikke tillatt å oppbevare farlig avfall (brannfarlige eller giftige produkter) eller matvarer som kan medføre skadedyr.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler utenfor egen bod.

4.3 Sykkelparkering

- Sykkel skal parkeres i sykkelbod eller på sykkelstativ i Bygdøy allé.
- Vær varsom med frakt av sykkel i fellesarealene, slik at det ikke oppstår skader.

4.4 Vaskeri

Se vedlegg «4.4 Vaskeri».

4.5 Takterrasse

Se vedlegg «4.5 Takterrasse».

5. BRANNVERN

5.1 Generelt

- Alle som oppholder seg i sameiet bes gjøre seg kjent med sameiets branninstruks.
- Korridorer, trappegang og andre fellesarealer er rømningsveier. Alle rømningsveier må til enhver tid holdes fri for alle typer gjenstander (sykkel, barnevogn, avfall o.l.).
- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig.
- Alle former for åpen ild er forbudt i fellesarealene, inne og ute. Dette inkluderer alle former for levende lys, alle typer griller (også gass/elektrisk), fyrverkeri, stjerneskudd, fakler o.l. Grillforbudet gjelder også på balkonger.
- Vær varsom ved bruk av levende lys i egen seksjon.

5.2 Brannvarslingsanlegg

- Seksjonseierne bes gjøre seg kjent med sameiets brannvarslingsanlegg, herunder plassering av detektorer, brannmeldere og tilbakestillingspanel.
- Det er ikke tillatt å koble ut, dekke til eller gjøre endringer på brannvarslingsanlegget.
- Ved oppussing eller arbeid som generer mye støv: Kontakt vaktmester for midlertidig utkobling.
- Alle kostnader knyttet til unødig uttrykning fra brannvesenet, vil belastes ansvarlig seksjonseier.

6. DØRER, ADGANGSSYSTEMER OG SIKKERHET

- Alle seksjonseiere bes bidra til å ivareta sikkerheten i sameiet.
- Alle fellesdører skal alltid holdes lukket og låst.
- Vennligst påse at hovedinngangsdøren går i lås etter bruk, spesielt på nattestid.
- Ikke slipp inn fremmede personer. Fremmede personer skal vises til anropssystemet utenfor hovedinngangen.
- Ved mistet nøkkelbrikke bes du kontakte styret umiddelbart.
- Meld straks fra til styret dersom det oppdages faktorer som kan svekke sikkerheten i sameiet.

7. AVFALLSSORTERING

- Restavfall, plastavfall, matavfall og papp/papir/kartong kan kastes på avfallsrommet.
- Avfall som ikke faller inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv levere på riktig gjenvinningspunkt utenfor Bygdøy allé 37.
- Alle plikter å kildesortere på korrekt måte etter gjeldende regler fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo kommune.
- Avfallsbeholderne skal romme avfall for alle beboere i sameiet. Avfallsbeholderne skal derfor kun benyttes til normale mengder husholdningsavfall. Dersom du har større mengder avfall, f.eks. ved oppussing, må dette leveres til gjenvinningsstasjon.
- Det er forbudt å sette igjen avfall utenfor avfallsbeholdere eller på gulv i avfallsrom.
- Det er forbudt å sette igjen avfall i fellesarealer, korridorer og trappegang.

- Alle kostnader knyttet til opprydning av feilplassert avfall, vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier.

8. SKADER OG FORSIKRING

- Meld straks fra til styret/vaktmester hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret dersom det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

9. BRUDD PÅ ORDENSREGLER

- Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

- Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedlegg til pkt. 4.4

Ordensregler vaskeri

4.4.1 FORMÅL OG OMFANG

- Vaskeriet er en tjeneste for betalende seksjonseiere i Bygdøy allé 37.
- Det er kun seksjonseiere som betaler for tjenesten som skal ha tilgang til vaskeriet. Det er forretningsfører som koordinerer betaling for vaskeritjenester.
- Sameiets øvrige ordensregler gjelder også på vaskeriet.
- Ordensreglene gjelder for alle som benytter vaskeriet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

4.4.2 BRUK

- Følg bruksanvisningen for maskinene.
- Bruk vaskemiddel som er beregnet for maskinvask.
- Tøm lommer for gjenstander og rens klær for sand og rusk før vask.
- Det er ikke tillatt å vaske filleryer.
- Det er ikke tillatt å farge tøy i maskinene.
- Vis hensyn til andre brukere. Ta ut ditt tøy så snart programmet er ferdig.

4.4.3 RYDD ETTER BRUK

- Forlat vaskeriet ryddig og rent.
- Rens lofilter i tørketrommel og tørk eventuelt av maskiner etter bruk.
- Ta med alle private klær og gjenstander etter bruk.
- Emballasje for vaskemidler skal kildesorteres og leveres på riktig sted.

4.4.4 BRUDD PÅ REGLER / SKADER OG HÆRVERK

- Skader og/eller hærverk vil medføre erstatningsansvar. Meld fra til styret dersom du ser noe som ikke er i orden.
- Brudd på reglene kan føre til begrenset tilgang eller utestengelse fra vaskeriet.

Vedlegg til pkt. 4.5

Ordensregler takterrasse

4.5.1 FORMÅL OG OMFANG

- Takterrassen er et fellesområde for sameiet Bygdøy allé 37.
- Sameiets øvrige ordensregler gjelder også på takterrassen.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på takterrassen. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

4.5.2 AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

- Inngangsdøren skal alltid holdes lukket og låst (branndør). Døren må aldri forlates åpen/på gløtt.
- Støynivået skal alltid holdes på et nivå som ikke sjenerer sameiets beboere eller sameiets naboer.
- Det skal være ro mellom klokken 22:00 – 08:00 alle dager.
- All ferdsel utenfor takterrassen er forbudt.
- Musikkanlegg er ikke tillatt. Mindre radio kan benyttes med lavt volum, så lenge det ikke er til sjenanse for andre brukere.
- Brukere plikter å behandle all eiendom, møbler og andre gjenstander med største varsomhet.

4.5.3 GRILLING, ÅPEN FLAMME OG RØYKING

- Alle former for grilling og bruk av åpen ild er forbudt. Dette inkluderer alle former for levende lys, alle typer griller (også gass/elektrisk), fyrverkeri, stjerneskudd o.l.
- Unngå røyking. Vær varsom og vis spesielt hensyn til andre brukere. Askebeger på vegg må benyttes. Sigarettsneiper må aldri kastes på taket.

4.5.4 RYDD ETTER BRUK

- Alt avfall og alle private eiendeler skal tas med etter bruk – ingenting skal være igjen
- Møbler, planter og andre gjenstander skal settes pent tilbake etter bruk.
- Det er forbudt å kaste avfall på taket (eks. sigarettsneiper, snus, korker o.l.).

4.5.5 BRUDD PÅ REGLER / SKADER OG HÆRVERK

- Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere og/eller deres gjester vil medføre erstatningsansvar. Meld fra til styret dersom du ser noe som ikke er i orden.
- Brudd på reglene kan føre til begrenset tilgang eller utestengelse fra takterrassen.

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 10.288.327,91
Utbetalt lånebeløp: 11.455.000,00
Lånetaker: Sameiet Bygdøy Alle 37
Lånenummer: 1636.64.84888
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 11.455.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,80% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 01.12.2042
Trekkes fra konto: 7077.05.21724
Neste forfall 01.10.2026: 87.372,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 195
Terminbeløp: 17.037.712,50
Avdrag: 10.288.327,91

Renter: 6.735.734,59
Gebyr: 13.650,00

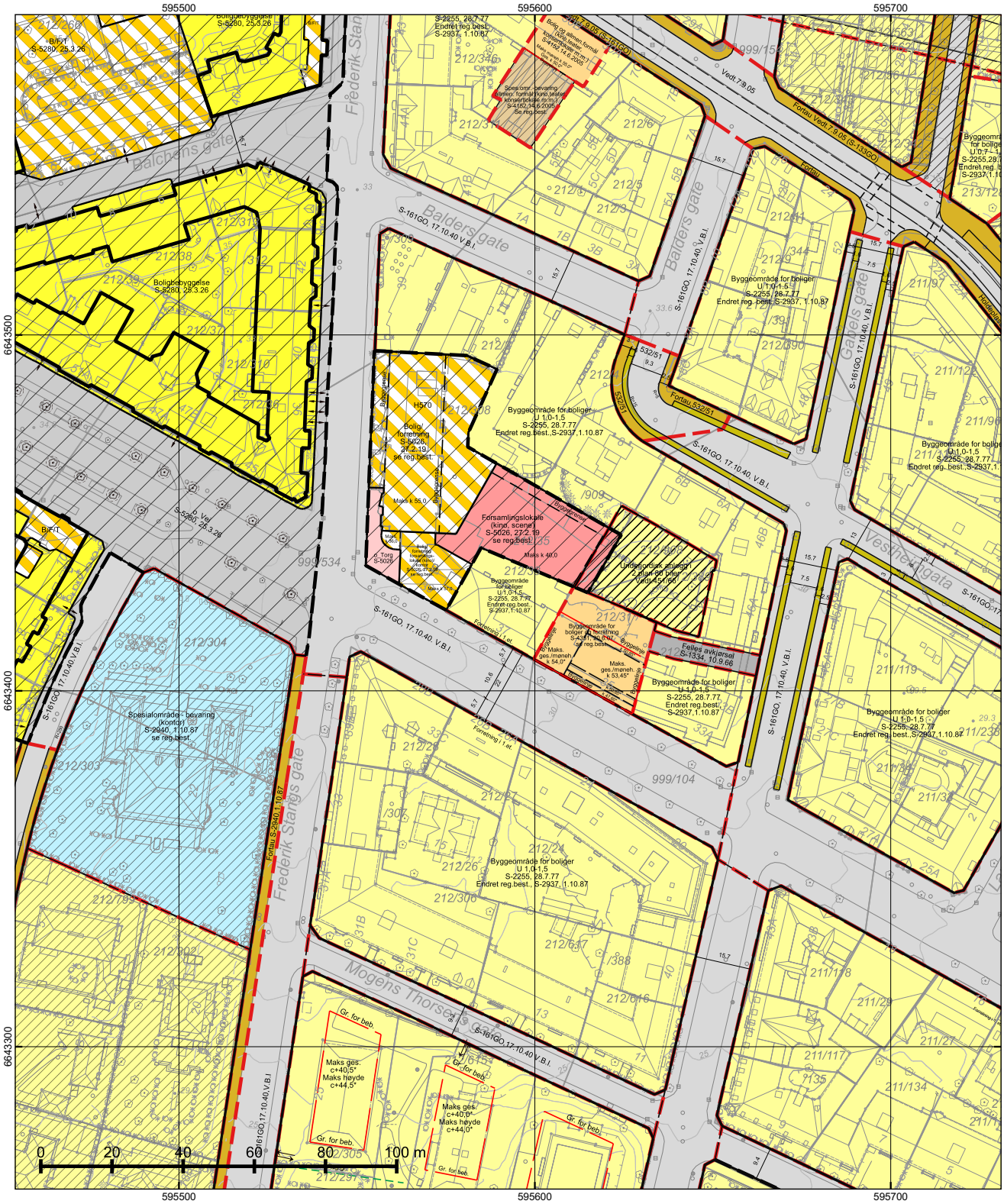
Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.10.26	87.372,00	29.800,11	57.501,89	70,00	10.258.527,80
01.11.26	87.372,00	28.055,49	59.246,51	70,00	10.230.472,31
01.12.26	87.372,00	30.123,47	57.178,53	70,00	10.200.348,84
01.01.27	87.372,00	28.391,49	58.910,51	70,00	10.171.957,35
01.02.27	87.372,00	28.555,46	58.746,54	70,00	10.143.401,89
01.03.27	87.372,00	34.389,57	52.912,43	70,00	10.109.012,32
01.04.27	87.372,00	28.918,99	58.383,01	70,00	10.080.093,33
01.05.27	87.372,00	30.963,94	56.338,06	70,00	10.049.129,39
01.06.27	87.372,00	29.264,84	58.037,16	70,00	10.019.864,55
01.07.27	87.372,00	31.300,57	56.001,43	70,00	9.988.563,98
01.08.27	87.372,00	29.614,62	57.687,38	70,00	9.958.949,36
01.09.27	87.372,00	29.785,66	57.516,34	70,00	9.929.163,70
01.10.27	87.372,00	31.807,50	55.494,50	70,00	9.897.356,20
01.11.27	87.372,00	30.141,38	57.160,62	70,00	9.867.214,82
01.12.27	87.372,00	32.153,73	55.148,27	70,00	9.835.061,09

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	1.048.464,00	390.691,86	656.932,14	840,00	9.444.369,23
2029	1.048.464,00	418.485,64	629.138,36	840,00	9.025.883,59
2030	1.048.464,00	447.687,91	599.936,09	840,00	8.578.195,68
2031	1.048.464,00	479.097,54	568.526,46	840,00	8.099.098,14
2032	1.048.464,00	512.515,80	535.108,20	840,00	7.586.582,34
2033	1.048.464,00	548.796,25	498.827,75	840,00	7.037.786,09
2034	1.048.464,00	587.172,25	460.451,75	840,00	6.450.613,84
2035	1.048.464,00	628.368,12	419.255,88	840,00	5.822.245,72
2036	1.048.464,00	672.297,51	375.326,49	840,00	5.149.948,21
2037	1.048.464,00	719.708,90	327.915,10	840,00	4.430.239,31
2038	1.048.464,00	770.116,99	277.507,01	840,00	3.660.122,32
2039	1.048.464,00	824.148,20	223.475,80	840,00	2.835.974,12
2040	1.048.464,00	881.863,85	165.760,15	840,00	1.954.110,27
2041	1.048.464,00	943.874,32	103.749,68	840,00	1.010.235,95
2042	1.048.636,50	1.010.235,95	37.560,55	840,00	0,00

Utskrift: FRANK KJÆRNES 23.09.2026 11:23:49



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

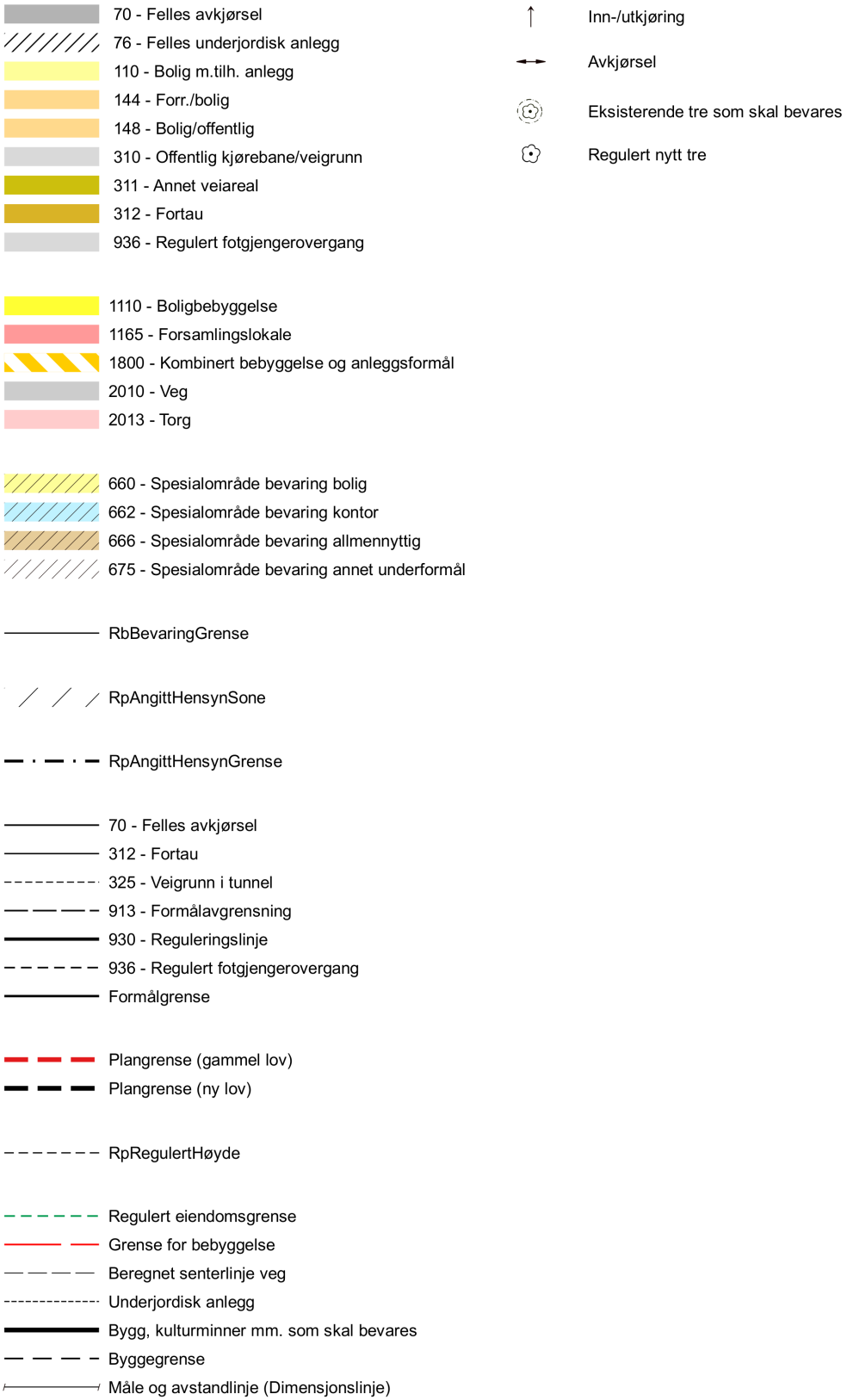
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

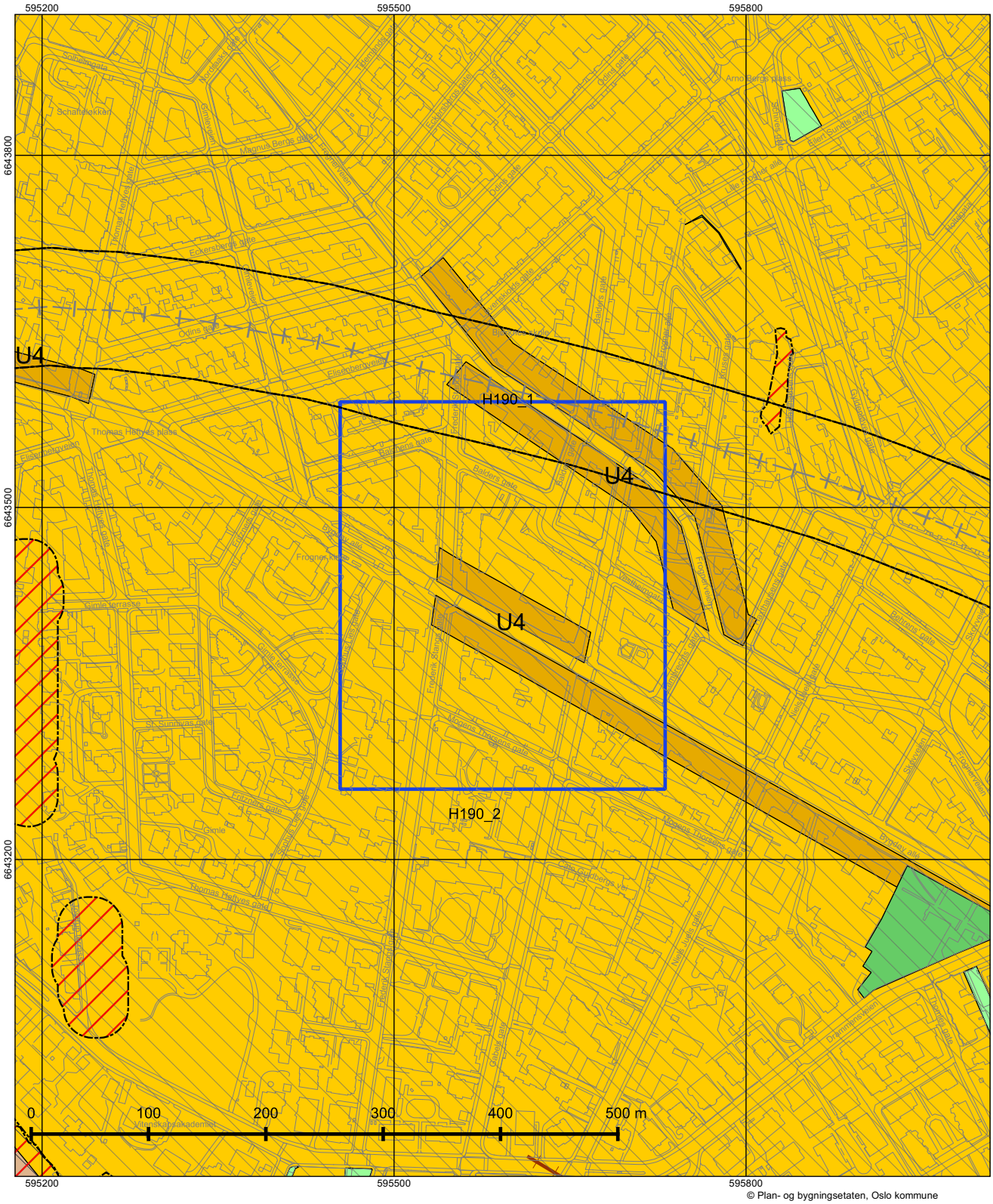
PlottID/Best.nr: 163783/ 86540904
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/33

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 03.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163783/86540904
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
BYGDØY ALLÉ 37

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516885
8681905

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20250812 for BYGDØY ALLÉ 37.

GNR. 212 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.06.1892.

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

604 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

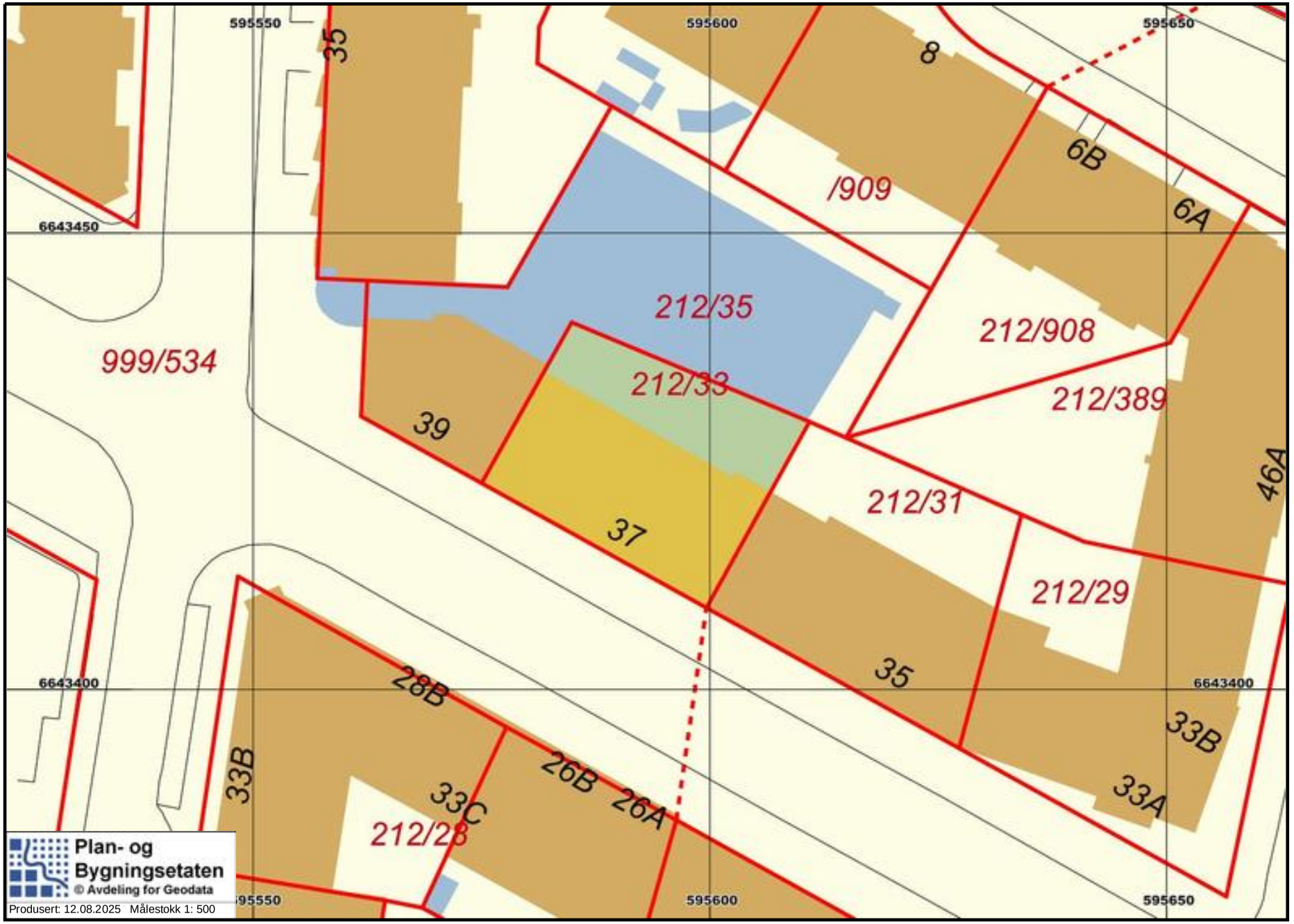
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595550
595600
595650
6643450
6643400
35
8
/909
6B
6A
212/35
212/908
999/534
212/33
212/389
39
46A
212/31
37
212/29
35
33B
28B
33B
26B
26A
33C
212/28
33A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.08.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A.L. Høyer AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Dato: 25 JAN. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200500134-9 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 37	Eiendom:	212/33/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bygdøy Alle 37 v/SK Eiendom	Adresse:	Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLE 37

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING. FINN TVEIT
Saudegate øst 14
3716 SKIEN
finn@iftas.no

Dato: 03032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200803570-15 Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 37	Eiendom:	212/33
Tiltakshaver:	Illona og Bengt Lødrup	Adresse:	Furulundtoppen 15, 0282 OSLO
Søker:	ING. FINN TVEIT	Adresse:	Saudegate øst 14, 3716 SKIEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 37

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Illona og Bengt Lødrup, Furulundtoppen 15, 0282 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektkontoret Krystyna Zenneg AS
Postboks 7057 Majorstua
0306 OSLO

Dato: 27 FEB 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200307183-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 37	Eiendom:	212/33/0/0
Tiltakshaver:	Illona og Bengt Lødrup	Adresse:	Bygdøy alle 37, 0265 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Krystyna Zenneg AS	Adresse:	Postboks 7057 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Katja Beer
for avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

118.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HENRIKSBOLIGT. 18 OSLO 6 TLF. 60 60 60
GH/TL

KOPI

Oslo, den 22.12.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bygdøy Allé 37

Journalnr.
64/591

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.12.1978

Bygningens art
Boligblokk med butikker

Bygningseiere
A/S Lensmannsgården, Postboks 245, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.Jarle Berg, Stortingsgt. 22, Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing.Jon Bech, Haraldrudveien 5, Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

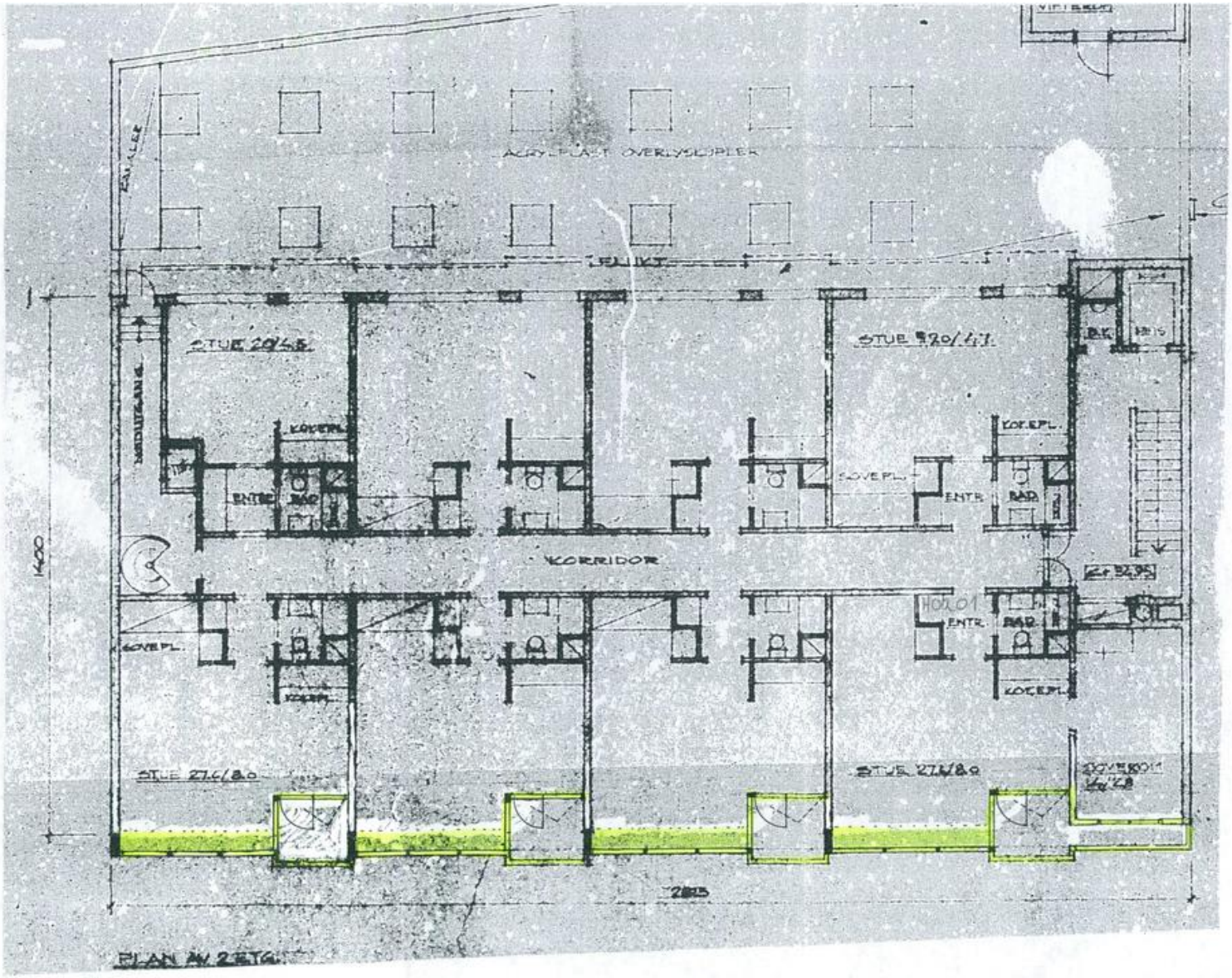
Forbehold:

som angitt i de avgitte tinglyste erklæringer.

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



1

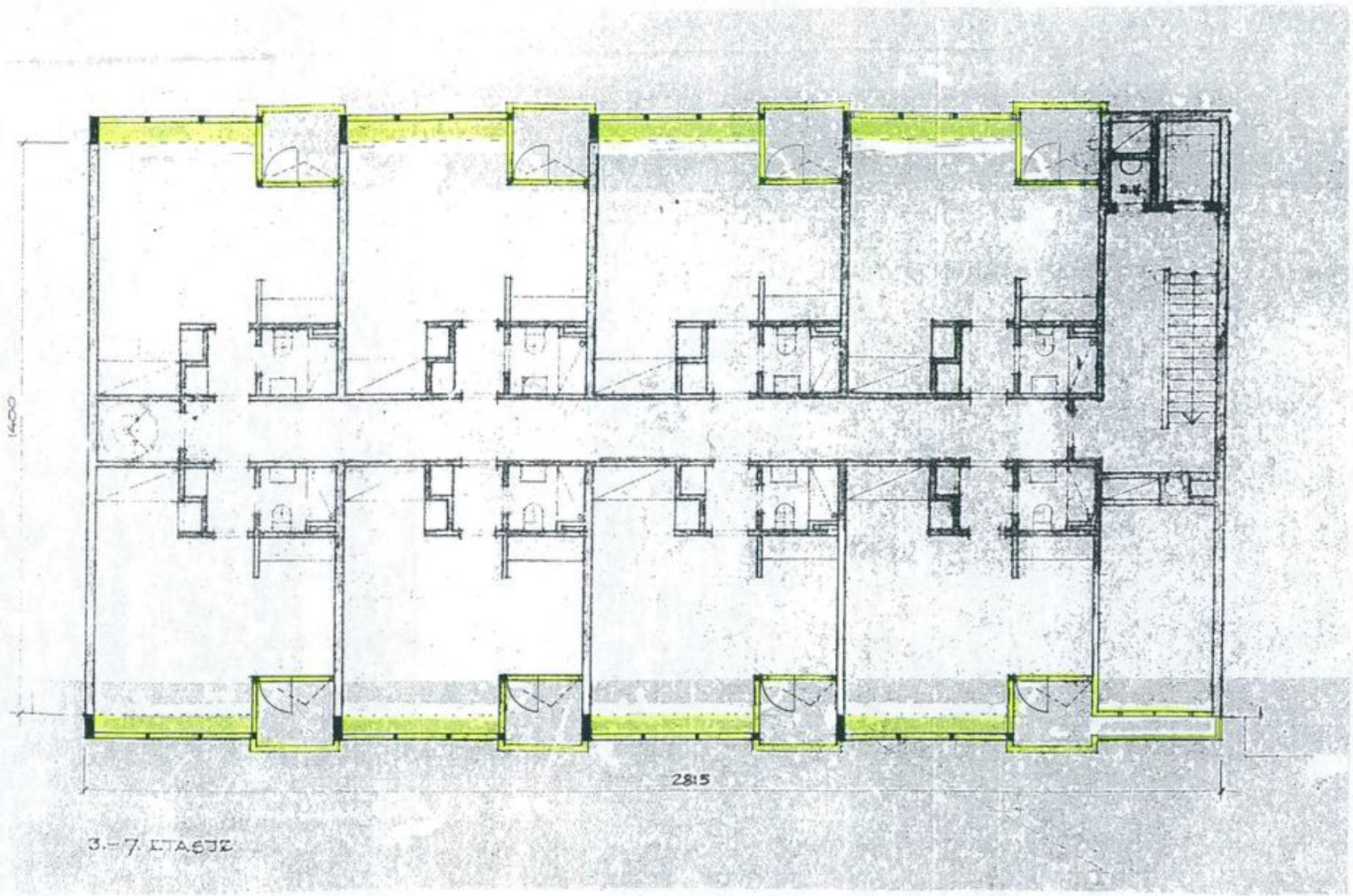
VEDLEGG NR. E02

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12, 0262 Oslo
Tlf.:22551655-fax.:22561051

Innglassing av balkonger/fasadeendring

PLAN 2 ETG 1:100

Bygdøy Alle 37
gnr.212, gnr.33
A.10-10-001



2

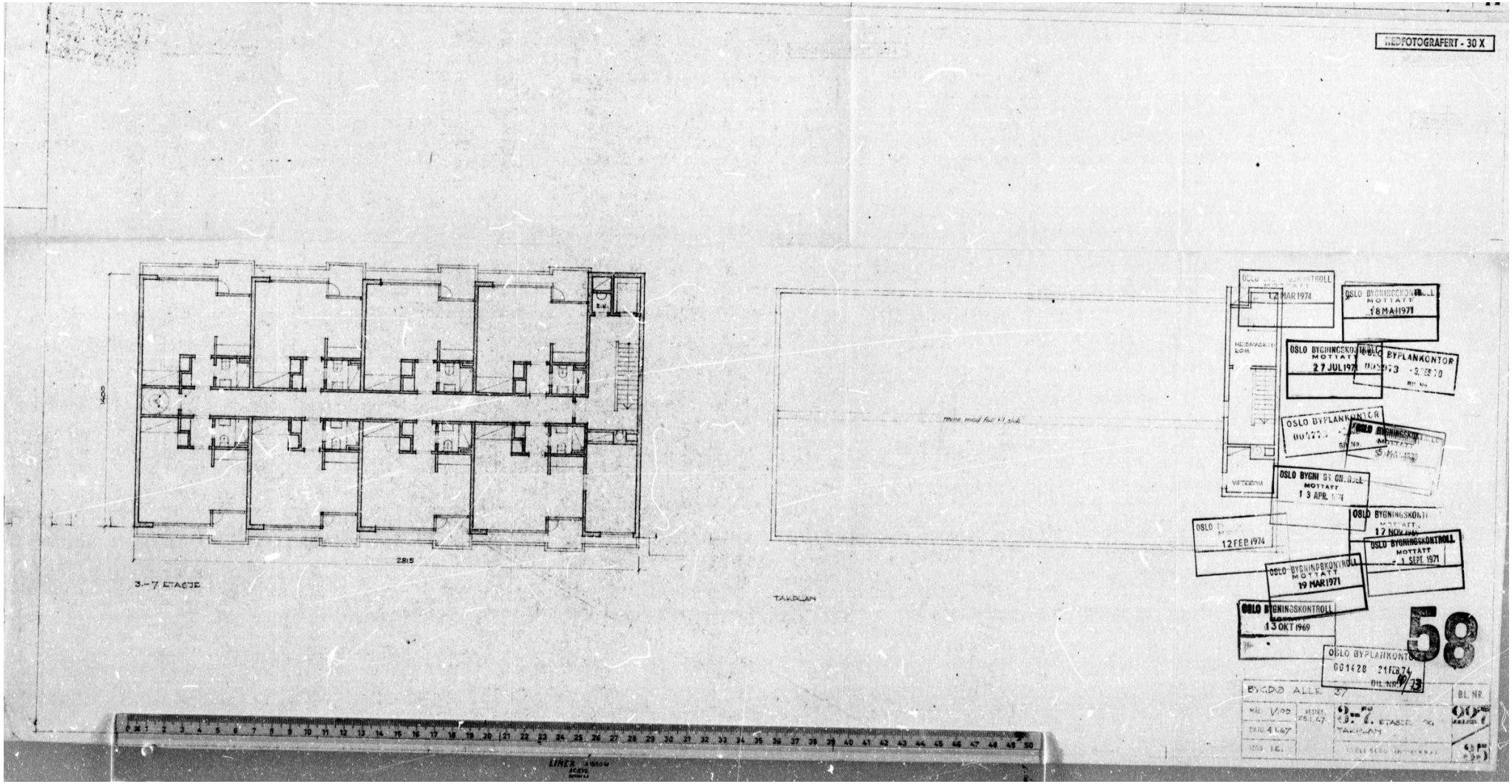
VEDLEGG NR. E 03

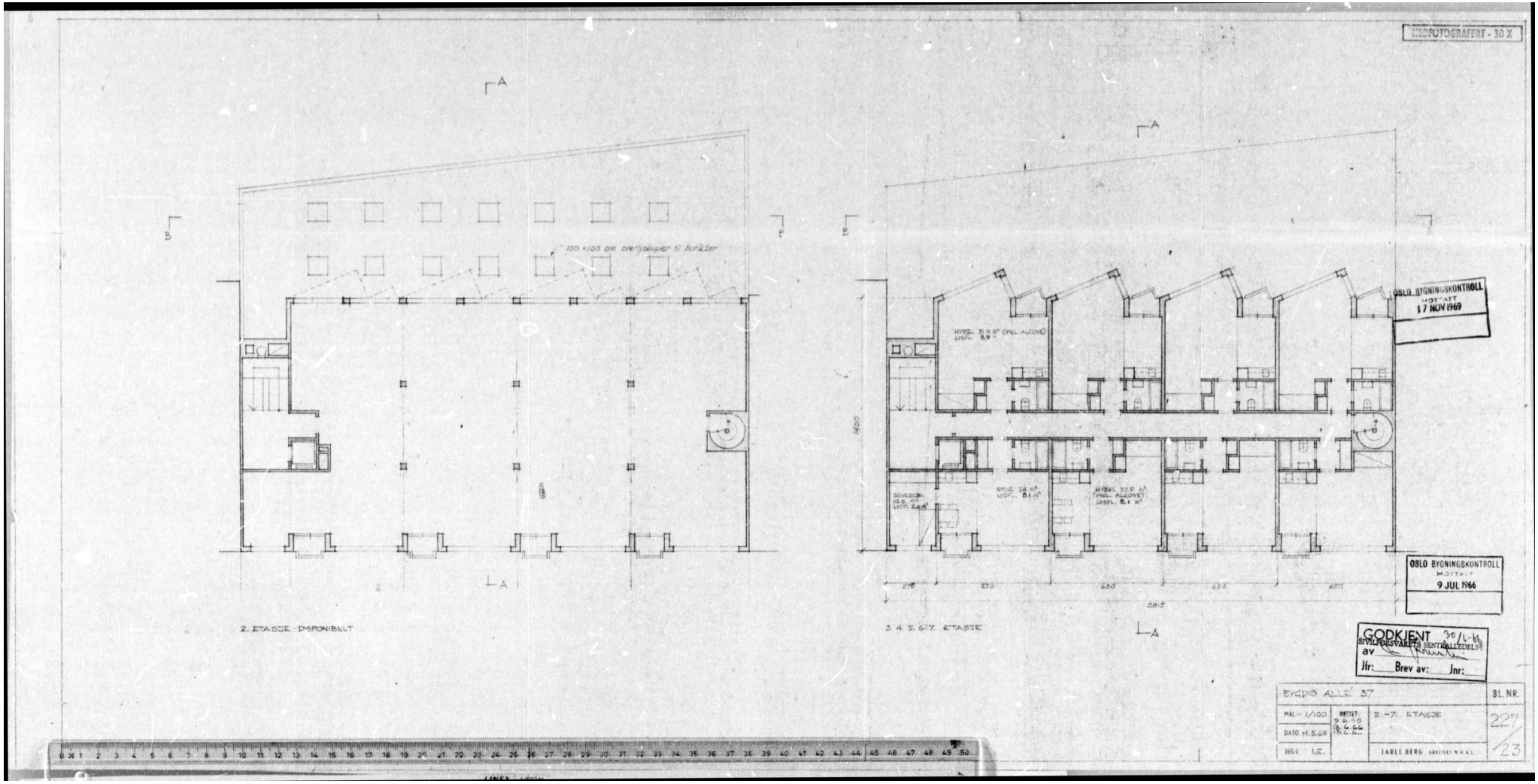
Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12, 0262 Oslo
Tlf.:22551655-fax.:22561051

Innglassing av balkonger/fasadeendring

PLAN 3-7 ETG 1:100

Bygdøy Alle 37
gnr.212, gnr.33
A.10-10-002


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
3.-7. ETASJE
TAKPLAN
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 MAI 1971
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 27 JUL 1971
OSLO BYPLANKONTOR
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 13 APR
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 17 NOV
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 FEB 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 1 SEPT. 1971
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 19 MAR 1971
OSLO BYGNINGSKONTROLL 13 OKT 1969
OSLO BYPLANKONTOR 001428 21 FEB 74
58
BYGDØ ALLE
3.-7. ETASJE
TAKPLAN
LINEX

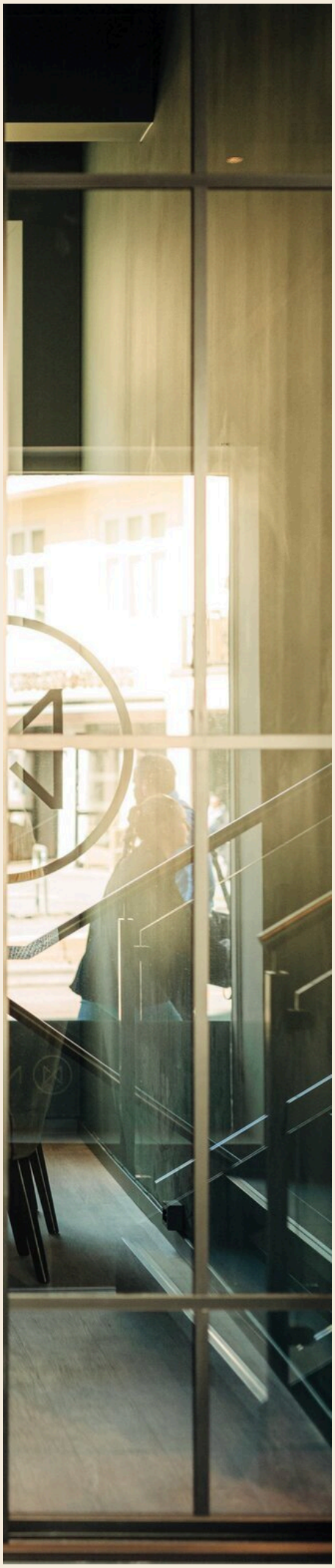

2. ETASJE - DISPONIBELT
3. 4. 5. 6. 7. ETASJE
100 x 100 cm overlysåpninger til kjellere
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 NOV 1969
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 JUL 1966
GODKJENT
SIVILFORSVARETS SENTRALETAT
av
Jfr: Brev av: Jnr:
BYGDØ ALLÉ 37
BL.NR.
MÅL: 1/100
DATO: 11.5.65
2.-7. ETASJE
TARLE BERG ARKITEKTFIRMA
22
23

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0457/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 37 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 33, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292