NORDVIK

Bygdøy allé 28B

2 soverom | 198 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 28B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
203	Kontaktinfo
206	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Herskapelig & klassisk Frognerleilighet med balkong og heis - Gulvvarme, 2 bad og ildsteder - Omfattende oppusset

Prisantydning	**22 000 000,-**
Omkostninger	**551 380,-**
Totalpris	**22 551 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 832,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

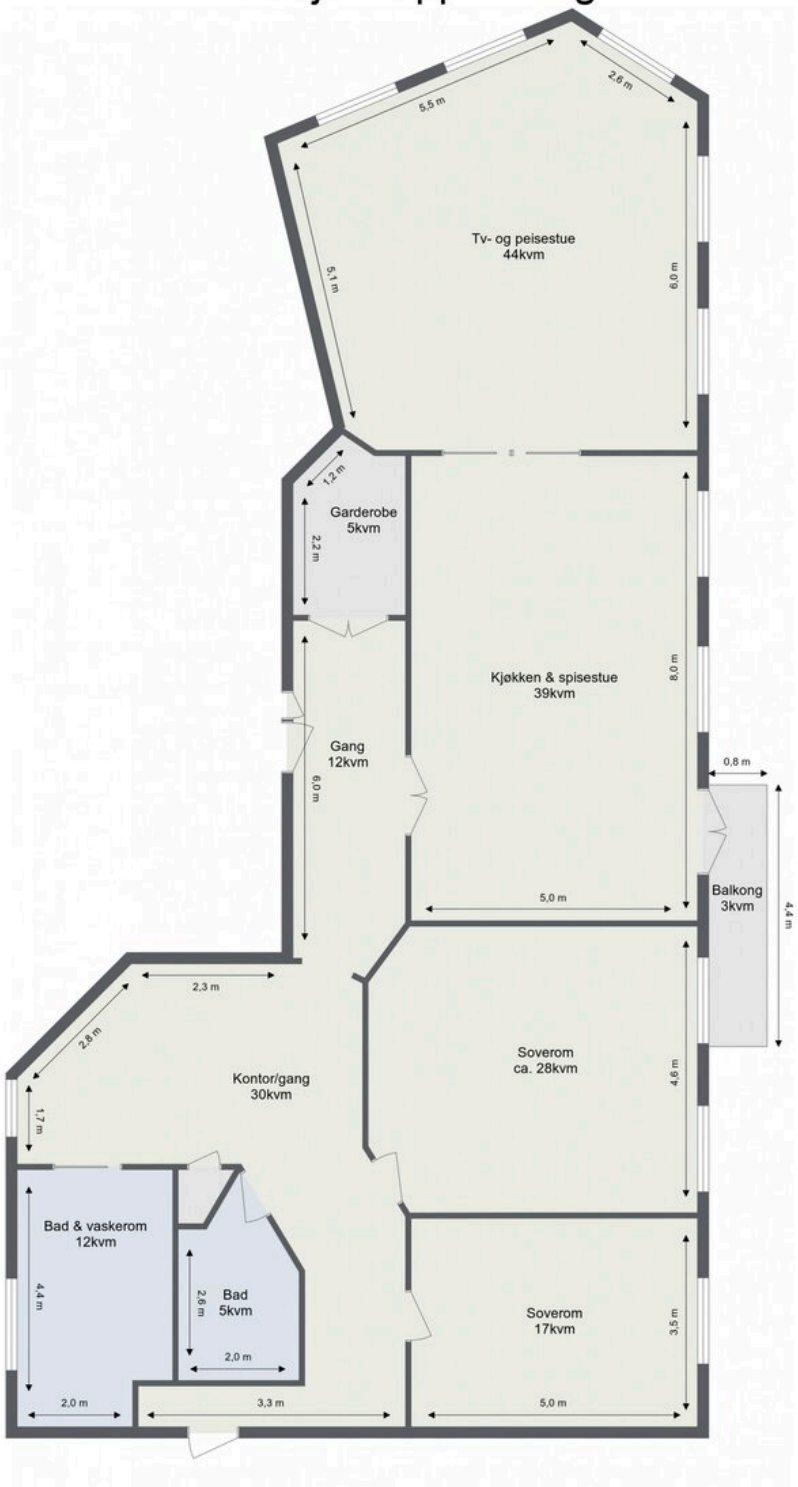
Velkommen til Bygdøy allé 28B - en unik og herskapelig Frogner-leilighet i en klassisk bygård fra 1899, med heis, balkong og takhøyde på opp mot 3,4 meter. Store vindusflater gir fantastiske lysforhold og herlig romfølelse. Planløsningen er svært fleksibel med utmerkede muligheter for flere soverom.

Verdt å merke seg:
Klassiske detaljer: Bevart stukkatur, originale rosetter og peis.
Huseby-kjøkken: Stor kjøkkenøy som danner en sosial sone. Kvalitetsfokus med Bora-platetopp, samt øvrige hvitevarer og romslig vinskap fra Miele. God kjøle- og frysekapasitet.
Hovedbad: Påkostet standard med malte flater og delikat flisvalg. Skreddersydd innredning fra møbelsnekker med høy finish, god skapplass og elegant skap som skjuler vaskemaskin og tørketrommel.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 198 kvm
Total BRA: 198 kvm

Bygdøy allé 28B
2.etasje - Opprinnelig



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Alternativ planløsning

2. Etasje
BRA-i: 198 kvm
Total BRA: 198 kvm



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme





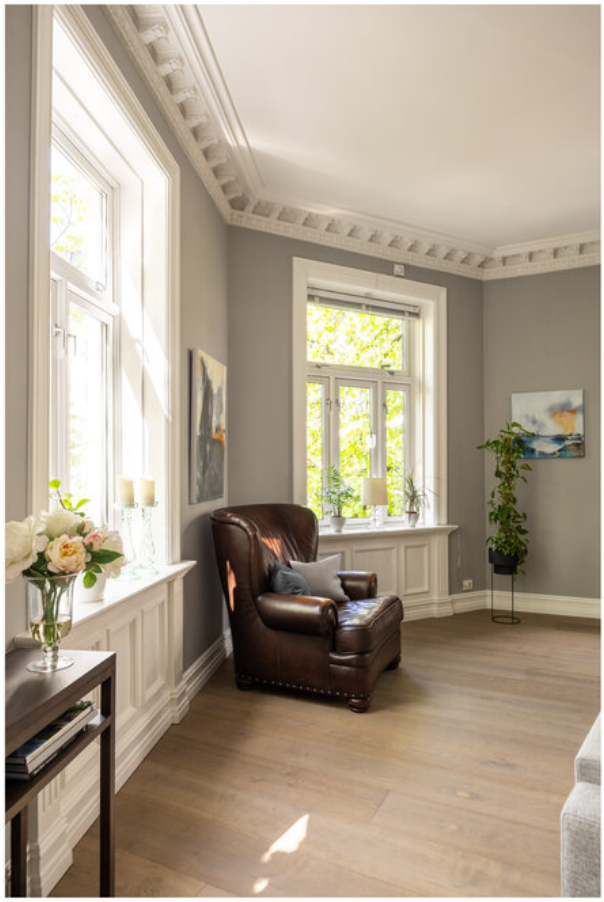
















Tidløs Frogner-leilighet med stukkaturer, rosetter og elegante romforløp i vakker bygård fra 1800-tallet





Huseby-kjøkken fra 2016 med gjennomført design, kjøkkenøy og rikelig med skapplass

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, kombiovn, stekeovn og vinskap






EXTRA
EXTRA
EXTRA
EXTRA

Stor og innbydende hall med elegant vedovn og fleksible innredningsmuligheter







Klassisk vedovn med vakre detaljer som understreker leilighetens historiske karakter

Microsement på gulvet kombinert med gulvvarme skaper en lun og komfortabel atmosfære







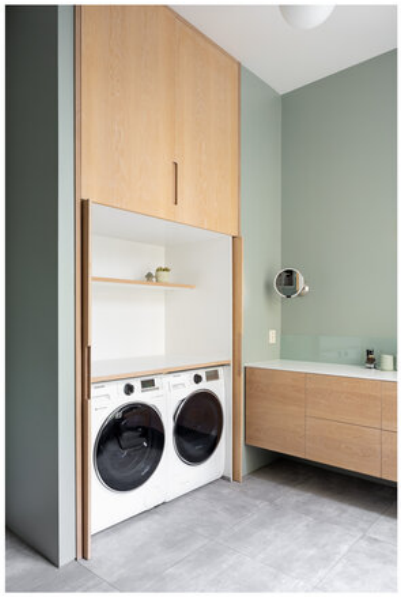




Tidløst og lekkert baderom fra 2016 med store fliser på gulv og behagelig gulvvarme







Baderommet er innredet med servant med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusjsone med glassvegg, samt praktisk vaskesone med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Tidløst baderom med rene flater og en eksklusiv, minimalistisk stil























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
13-0084/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 28, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Hege Olstad
Kjetil Ramsøy

Kjøpesum og omkostninger
22 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
550 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
551 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
564 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 551 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 564 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 210 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 198 kvm. Entre, gang, garderobe, kjøkken, stue, 2 bad og 2 soverom.
Total BRA: 198 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 12 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og har tilkomst via heis og felles trappeoppgang. Leiligheten inneholder entre, gang, garderobe, kjøkken, stue, 2 bad og 2 soverom. Fra kjøkken har du utgang til balkong på 3 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 12kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra Huseby og har en stor og funksjonell kjøkkenøy, som innbyr til en sosial sone under matlagingen. Rommet har svært god lagringsplass og er meget velutstyrt med integrerte hvitevarer. Kjøkkenøya har platetopp fra Bora med integrert ventilator, mens de øvrige hvitevarene er fra Miele – inkludert en praktisk varmeskuff plassert under kombiovnen. Kjøkkenet har svært god kjøle- og frysekapasitet, med et integrert kjøleskap i full høyde, en integrert kjøl/frys-kombinasjon samt et separat fryseskap. Det er installert en funksjonell avløpspumpe.

Baderom/vaskerom:
Hovedbaderommet ble totalrenovert i 2016 og holder en solid, moderne standard. Rommet har slettmalt himling, og en fin kombinasjon av slettmalte vegger og fliser i våtsonen. All skapinnredning er plassbygd av

møbelsnekker, noe som sikrer maksimal utnyttelse av arealet. Her finner du blant annet et spesiallaget skap hvor vaskemaskin og tørketrommel praktisk kan skjules helt bak lukkede dører.

Bad med badekar:
Baderommet er fra 2013 og har en funksjonell, tidløs utførelse med flislagte vegger og slettmalt himling. Rommet har en praktisk servantinnredning med speil og skuffer, samt et plassbygd og flislagt badekar med integrert dusjløsning.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterne.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige overflater:
- Vegger: Slettmalt, trepanel og fliser på bad.
- Tak: Slettmalt med stukkatur.
- Gulv: Parkett, malt tregulv, microsement og fliser på bad.
- Takhøyden i leiligheten er 3,10 - 3,37 meter.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder er fra 2015. Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderoberom. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 21 kurser inkludert hovedsikring. Anlegget i boligen ble oppgradert i 2016, unntatt anlegg/installasjoner på det minste badet. Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av leiligheten fra 2018 - 2022. Utført av ADR elektro AS og EL-kontakten AS.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Baderom med badekar: TG2 er satt på bakgrunn av manglende tilluft til våtrommet.
- Baderom med badekar: TG2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør.
- Baderom med badekar: TG2 er satt på bakgrunn manglende tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet.
- Kjøkken: TG2 er satt på bakgrunn av kullfilter på kjøkkenventilator.
- Andre rom: TG2 er satt på bakgrunn av registrerte høydeforskjeller som er utenfor akseptabel toleranse i henhold til gjeldende standard for planhet (gjelder soverom).
- Balkong: TG2 er satt på bakgrunn av tilstand på topprekk. Topprekke har stedvis tørkesprekker, fuktskader og avflasset maling.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på hvilken type vegghengte sisterner som er brukt på bad og hvordan disse er bygget inn.
- Ventilasjon: TG2 er satt på bakgrunn av manglende tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Bad/vaskerom: TG-3 settes på bakgrunn av motfall som måles mot dør. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler. Det må gjøres tiltak ved å etablere oppkant med membran på 15mm over ferdig gulv ved dør, dette er for å hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet og gjør skader på tilstøtende bygningsdeler Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

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

Parkering
Parkering kan leies i Bygdøy Alle 37, når dette er ledig. Under Extra-butikken. Dette driftes av OnePark.
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble omfattende oppusset i 2016, med gjennomgående høy standard og moderne materialvalg. I forbindelse med oppussingen ble alle overflater i leiligheten – med unntak av ett bad – fornyet eller malt, og samtlige gulv ble enten skiftet ut eller slipt ned og behandlet. Det elektriske anlegget ble komplett

oppgradert, samtidig som både kjøkken og bad ble etablert på nytt med moderne løsninger og ny planløsning som gir en mer funksjonell og tidsriktig bolig. Det ble også utført oppgraderinger av både EL- og VVS-anlegg.

Videre ble det lagt varmekabler i gang og kontordel, kombinert med stilren microsement på gulv som gir et eksklusivt preg. I 2022 ble gulvene i stue og kjøkken fornyet med nytt gulv og ny varmefolie i forbindelse med reklamasjonssak, noe som ytterligere bidrar til boligens moderne og velholdte uttrykk.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet. Det foreligger også FDV for bad oppusset før vår eiertid. Dokumentet er vedlagt men vi understreker at vi ikke var ansvarlig for prosjektet da dette ble utført før vi overtok leiligheten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet.

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: Dette er utført i sameiets regi. Alle pipebeslag på taket ble skiftet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeid av denne karakter i vår eierperiode.

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: Utførende selskap for alt el-arbeid internt i leiligheten er El-Kontakten AS. Samsvarserklæring er vedlagt. I tillegg er det utført diverse utbedringer av el-anlegg i kjeller i sameiets regi ila 2025. Her må sameiet redegjøre for dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll av internt anlegg i leiligheten fant sted i 2018.

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: Rør og avløp internt i leiligheten ble i all hovedsak skiftet ut ifbm oppussing i 2016. Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble i 1987 (årstall er ubekreftet) oppdelt i to enheter. Byggesaken ble opprinnelig ikke tilfredsstillende meldt til Plan og Bygg i Oslo kommune, men var registrert i Kartverkets registre. Avviket ble avdekket da vi meldte oppussing av leiligheten til Oslo kommune i 2016, og kommunenes registre var avvikende fra den daværende planløsningen. Ny byggesak for den tidligere oppdelingen ble registrert og godkjent av Oslo kommune vinteren 2016/2017. Vi er ukjent med hvem som var utførende for tiltaket, hvilket betyr at vi ikke kan uttale oss om hvorvidt dette var faglærte eller ufaglærte personer.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Bygården er tilknyttet det kommunale nettverket.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: På hovedbad kan det ved tilfeller uten regelmessig bruk over flere dager registreres noe lukt fra sluk i dusj. Dette skyldes slukets beskaffelse, hvor det er en begrenset vannlås på grunn av sluktypen. Lukt av denne typen er enkelt løst ved å etterfylle vann i sluk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er periodevis dårlig trekk i pipe i stue. Vi har ikke benyttet andre ildsteder ila vår eierperiode, og kan derfor ikke uttale oss om de andre pipeløpene.

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)
Ja. Beskriv: Kjeller er generelt fuktig, men er gjennom inspeksjon av fagpersoner ikke definert som kritisk. Kjeller er på listen for sameiets vedlikeholdsplan.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak,

terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er identifisert slitasje på balkonger i bakgård, og disse er under vurdering ifht vedlikehold. Det samme gjelder gelender på balkonger ut mot Bygdøy Alle og Fredrik Stangs gate.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har vært noen mindre sprekker i mur på utsiden av bygget mot både Bygdøy Alle og Fredrik Stangs Gate. Disse er løpende utbedret av sameiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Kommunen avdekket dårlig avløpsrør fra sameiets anlegg til kommunalt nettverk. Dette ble utbedret i november 2025 og kommunen har godkjent utbedringen.

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: Det er sporadiske observasjoner av sølvkre på badet i leiligheten. Det er i tillegg observert tilfeller av små fluer/biller som ligner på typen majorstubille i leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport for enheten er utarbeidet og blir tilgjengelig ifbm salg av eiendommen. Det er ikke oss kjent at det foreligger en overordnet tilstandsrapport for hele bygården. Det ble gjennomført en undersøkelse i regi av styret for en tid tilbake som la grunnlaget for styrets arbeid med en vedlikeholdsplan.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Bygdøy Alle er en trafikkert gate. Normal trafikkstøy må forventes.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Styret har en overordnet vedlikeholdsplan som vil kreve innbetaling av midler for å dekke nødvendig vedlikehold iht den planen. Styret må redegjøre for hvor mye dette kommer til å utgjøre for hver enhet, men iht vår kjennskap til dette må det forventes at det skal hentes inn i overkant av NOK 1 million i ekstra midler gjennom 2026 og 2027 for sameiet totalt og vår enhets andel er ca. 8% av totalt beløp. Byggets fasade mot Bygdøy Alle og Fredrik Stangs Gate er vedtatt malt, og arbeidet er forventet å være ferdigstilt før 17. mai 2026. Kostnaden til dette er arbeidet er dekket av allerede innbetalt kapital og vil ikke medføre ytterligere innbetaling fra sameierne.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er montert en avløpspumpe på kjøkkenet. Denne har behov for regelmessig vedlikehold for å sikre god funksjonalitet. Spesielt om den ikke er benyttet over en periode, som for eksempel i forbindelse med ferier eller lignende. Leiligheten har trådløse brytere for lys. Styringsenheter for disse ligger skjult i et lokk i bjelken som går midt i kjøkkenet. Svartovn i kontorrom ble restaurert i 2016. Ved montering kan det tyde på at montering ikke har blitt gjort korrekt, da det ble observert røyk mellom brennkammer og pipeløp. Vi har av den grunn ikke benyttet dette ildstedet i vår eiertid. Håndkletørreren på det minste badet er defekt og ikke tilkoblet strøm. Hovedvannkranen kan nås gjennom en luke på venstre side av servantskapet på hovedbadet.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Klassisk bygård fra 1900-tallet, oppført med grunnmur i naturstein og tegl med støpt gulv i kjeller. Yttervegger i mur og tegl som er pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type topp- og sidehengslet med datostempling fra 1995. Eldre malt ytterdør mot felles trappegang. Takkonstruksjon av type saltak som er tekket med skifer. Boligen har utkraget balkong i betong utenfor kjøkken. Gulvet er behandlet med epoxy eller lignende med fall på gulv, rekkverk i sort smijern med topprekke i malt trevirke.

Innbo og løsøre
Integrert platetopp, kjøleskap med fryser, kjøleskap, fryser i underskap, varmeskuff, dampovn, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Med unntak av platetopp, som er Bora er alle andre hvitevarer og vinskap fra Miele. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue.
- Flos lampe i tak over kjøkkenøy.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er

koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og av vedlagte vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
- Varmekabler på begge bad og i gang.
- Varmefolie i stue og på kjøkken og peis/ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 30.000 kWh. Strømkostnadene i 2025 var på kr. 38.500 inklusiv nettleie.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 832,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, TV/bredbånd, forretningsfører og bygningsforsikring.

Felleskostnader: 7 553,-
TV/Bredbånd: 279,-

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

- Eiendomsskatt.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr.

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

Eiendomsskatt
Kr 11 759,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 7 317 583,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 16 882 261,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B, orgnr. 979 817 061

Om sameiet
Informasjon om vedlikeholdsplan og kapitalinnhenting 2025:
Styret i Sameiet Bygdøy Allé 28B bestemte at det i 2025 skulle hentes inn kr. 450.000 til nødvendig vedlikehold, med betalingsfrist 15. juni samme år. Midlene skal blant annet brukes til oppgradering av elektrisk anlegg, fasadearbeid og service på brannanlegg. Fasadearbeidet inkluderer maling av hele bygget i en lysere, mer historisk

korrekt farge. For å begrense kostnadene for sameierne utsettes andre vedlikeholdsprosjekter til senere år, særlig siden det nylig er samlet inn midler til heisprosjektet.

Informasjon fra innkalling 2026:
Det har vært mye fokus på vedlikehold og oppgradering av sameiet gjennom 2025 og inn i 2026. Noe av det som har vært gjort, eller som er planlagt, inkluderer:
- Innstallasjon av heis (2025)
- Strømping av avløpsrør etter pålegg fra Oslo kommune (2025)
- Byttet innmaten i sikringsskapet i kjeller (2025)
- Byttet lamper i kjeller (2026)
- Ryddet opp i gammel elektrisk struktur i kjeller (2025)
- Malt fasade 1.etg. (2025)
- Vask og maling av fasede 2.-5. etg (mai 2026 - skal etter planen være ferdigmalt til 17. mai).

Ekstra innbetaling fra sameiere på kr. 160 000:
Grunnet den pålagte reparasjonen av avløpsrør, så trenger sameiet kr. 160 000,- ekstra for å finansiere vask og maling av resten av fasaden. Dette er vurdert som nødvendig vedlikehold og styret har besluttet at dette skal hentes inn fra sameierne med innbetalingsfrist 1. juni 2026. Det vil bli innbetalt etter sameiebrøk. (Nåværende eier dekker denne innbetalingen)

Fremtidig vedlikehold:
Det må forventes ytterliggere vedlikehold av bygården i årene som kommer. Styret anslår at i hvert fall kr. 600 000 - 1 000 000,- må hentes inn i 2027/2028.

Informasjon fra styreleder pr. 20.05.2026:
I følge styreleder har styret kommunisert at de forventer å hente inn mellom kr. 700.000-1.000.000,- i løpet av 2027/tidlig 2028 for diverse nødvendig vedlikehold. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene utover det som normalt kan forventes med inflasjon på kostnader sameiet har. Maling og vasking av fasade skal være ferdig i inneværende uke. Styreleder har ingen annen oppdatert info på nødvendig vedlikehold (utover kapitalinnhentingsestimatet ovenfor).

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 62 132,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 949 526. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er felles dugnad to ganger pr. år, en på våren og en på høsten.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90693144

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 754 kvm (Eiertomt)
Tomten er felles for bebyggelsen og disponerer en felles bakgård, opparbeidet med steinbelagt uteareal med sittegrupper.

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bygdøy allé 28B har en ettertraktet og sentral beliggenhet i et av Oslos mest attraktive boligområder på Frogner. Området er kjent for sine brede alléér, klassiske bygårder og en harmonisk kombinasjon av byliv og ro.

Eiendommen ligger langs vakre Bygdøy allé, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Her finner du alt du trenger i hverdagen, samtidig som du bor tilbaketrukket fra byens mest hektiske gater.

Kort vei unna ligger Frognerparken, et av byens mest populære rekreasjonsområder, perfekt for turer, trening og avslapning. I tillegg gir nærheten til Bygdøy gode muligheter for naturopplevelser, badestrender og flotte sykkelruter.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, noe som gir enkel tilgang til resten av byen. Samtidig er det gangavstand til Oslo sentrum, med et bredt kulturtilbud, shopping og uteliv.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av klassisk vestkantpreg, grønne omgivelser og urban bekvemmelighet.

Skoler og barnehager
Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1900.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 09.11.2005
-Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon, datert 17.08.2009
-Det foreligger ekspedisjonsdokument, datert 24.12.1916
-Det foreligger ferdigattest for for installasjon av brannalarmanlegg, datert 28.09.2018

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.

Det foreligger tegninger for boligen, men disse er av eldre opprinnelse og vanskelig å tyde. Om dagens planløsning
stemmer med hva som ble byggemeldt ved opprinnelig byggeår er derfor ukjent

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Bygdøy allé 45 - bruksendring og etablering av boenhet i 1. etasje. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/22222.

- Bygdøy allé 45 - bruksendring og oppdeling av leilighet. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/23499.

- Sophus Lies gate 10 - oppføring av tre balkonger. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/08700.

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:

301/212/28/8:
09.10.1953 - Dokumentnr: 307323 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2026 - Dokumentnr: 393262 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.02.1986 - Dokumentnr: 10922 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 244/2292

25.11.1987 - Dokumentnr: 78552 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2292
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2292
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/2292
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

25.11.1987 - Dokumentnr: 78552 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 204/2292

07.12.1994 - Dokumentnr: 69973 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 204/2311

26.10.2016 - Dokumentnr: 986291 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 204/2381

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Sameiet består av 12 boliger og 5 næringslokaler.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 220 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 315 162,- 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 21. mai 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

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

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

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

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

Bygdøy allé 28B

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min gange, 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min gange, 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	21 min gange, 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min gange, 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min bil, 2.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min gange, 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min gange, 0.9 km

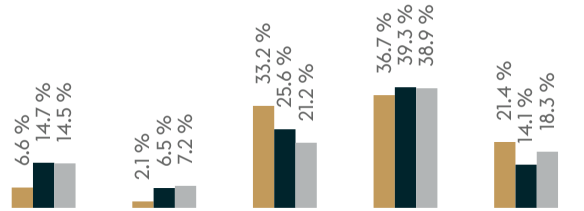
Offentlig transport

Frogner kirke	Linje 30, 31	2 min gange, 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	4 min gange, 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min gange, 1.6 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min gange, 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min bil, 4.4 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	4 min gange, 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	5 min gange, 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	6 min gange, 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	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 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Bygdøy allé 28 B
0265 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 18/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Hege Olstad & Kjetil Ramsøy
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1900
Tomt:	Felles eiet tomt 754 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kjetil Ramsøy
Befaringsdato:	19.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiendommen har en sentral beliggenhet på Frogner, med gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter og gode kollektivforbindelser. Tomten er felles for bebyggelsen og disponerer en felles bakgård, opparbeidet med steinbelagt uteareal med sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Klassisk bygård fra 1900-tallet, oppført med grunnmur i naturstein og tegl med støpt gulv i kjeller. Yttervegger i mur og tegl som er pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type topp- og sidehengslet med datostempling fra 1995. Eldre malt ytterdør mot felles trappegang. Takkonstruksjon av type saltak som er tekket med skifer. Boligen har utkraget balkong i betong utenfor kjøkken. Gulvet er behandlet med epoxy eller lignende med fall på gulv, rekkverk i sort smijern med topprekke i malt trevirke.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ligger i 2.etasje og har tilkomst via heis og felles trappeoppgang. Fellesareal i kjeller med boder.

Leiligheten fremstår med høy standard og ble påkostet i 2016, med blant annet nytt kjøkken, nytt bad og nye overflater, samt oppgraderinger på EL- og VVS-anlegget. Det ble også lagt varmekabler i gang og kontordel med microsement på gulv. Grunnet reklamasjonssak på varmefolie, ble det i 2022 ble det lagt nytt gulv i stue og kjøkken med ny varmefolie. Eldre bad fra ca. 2014 hvor halvparten av forventet levetid er forbigått, samt eldre overflater på soverom.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på begge bad og i gang, varmefolie i stue og på kjøkken og peis/ildsted

BOD OG PARKERING:
-Bod i kjelleren på 12kvm
-Gateparkering etter områdets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.ETG
Vegger: Slettmalt, trepanel og fliser på bad
Tak: Slettmalt med stukkatur
Gulv: Parkett, malt tregulv, microsement og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Leiligheten ble pusset opp i 2016. Alle rom ble overflatebehandlet, også soverommene. Alle vegger pusset og malt, alle tak ble malt, og gulv i soverom, hvor det ikke ble lagt nye gulv, ble pusset og malt
-Kjøkkenet ble flyttet til stuen og det ble etablert nytt bad/vaskerom der opprinnelig kjøkken var
-Det ble lagt nytt gulv i kjøkken/stue m/varmefolie for ca 4 år siden
-Selger opplyser om at det oppstod lekkasje fra avløpspumpe på kjøkken november 2025, som ga mindre drypskader mot underliggende leilighet. Skader ble utbedret og pumpen ble rengjort. Selger opplyser videre om at denne har behov for regelmessig vedlikehold for å sikre god funksjonalitet. Spesielt om den ikke er benyttet over en periode, som for eksempel i forbindelse med ferier eller lignende

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	198			
Kjeller / bod		12		3
SUM BYGNING	198	12		3
SUM BRA	210			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2.etasje:
-Entre, gang, garderobe, kjøkken, stue, 2 bad og 2 soverom

BRA-e:

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er 3,10 - 3,37 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Leilighetens utforming med flere vegger som ikke står i vinkel gjør arealmålingen mer krevende

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

18/05/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2016.

Slettmalt og fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassvegg og garderobeinnredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benk. Mekanisk avtrekk i tak over dusj og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og vanninstallasjoner, noe ujevnt hvor laveste punkt på gulv er målt på høyre side av døråpning. Nedsenk ligger 1,0 cm lavere med ok fall mot sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:
-Ujevnt fall utenfor nedsenk. Laveste punkt målt med motfall ved høyre side av dør og ved vegghengt toalett. Lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk. Terskel til dør ligger også jevnt med gulvfliser uten avgrenset oppkant. Ved lekkasje på gulv vil tilstøtende rom være utsatt
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-TG-3 settes på bakgrunn av motfall som måles mot dør. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler. Det må gjøres tiltak ved å etablere oppkant med membran på 15mm over ferdig gulv ved dør, dette er for å hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet og gjør skader på tilstøtende bygningsdeler

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

Tettesjikt av smøremembran med mansjetter. Selger opplyser om at badet ble pusset opp i 2016.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang/kontor, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Selger har fremlagt FDV/dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet, utført av Algarheim og Mæhlum

Merknader:
-Avlangt sluk i dusj med vannlås. Mansjett/membran er vanskelig å konstatere/påvise i slike sluk og avhenger av dokumentasjon/bilder som viser korrekt utførelse

1.2 Bad m/badekar

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra ca. 2013.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og plassbygd badekar som er flislagt. Mekanisk avtrekk i tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under plassbygd badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Gulvet er relativt flatt og det måles noe fall mot under innredning og badekar. Fall rundt sluk er ikke mulig å måle da badekar er plasser over. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm

Merknader:
-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Fall rundt sluk kan heller ikke måles på befaringsdagen, fall skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket

©mstr.no

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang, bak badekar) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-TG-2 er satt på bakgrunn manglende tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er også forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Husebye kjøkken fra 2016.

Malte slette vegger, malt slett himling med stukkatur og parkett på gulvet med varmefolie.

Kjøkkenet har overskap, underskap, høyskap og kjøkkenøy. Benkeplate i stein med nedfelt kum i stål og platetopp som har integrert ventilator. Kjøkkenet er også utstyrt med integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, kombiovn, stekeovn og vinskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Det registreres stedvis knirk/knitring i parkettgulv, dette kan komme av ujevnt underlag og temperaturvariasjoner
-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. (Vurdert i pkt 6.1)
-TG-2 er satt på bakgrunn av kullfilter på kjøkkenventilator. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport

3. Andre Rom

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Dette er målt på soverom med eldre gulv

GULV:
-Normal slitasje. Dels knirk i parkettgulv som kan komme av ujevnt underlag og temperaturvariasjoner
-Eldre malt tregulv på soverom

VEGG/HIMLING:
-Normal til lite slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg
-Alle overflater oppusset/behandlet i 2016

Merknader:
-TG-2 er satt på bakgrunn av registrerte høydeforskjeller som er utenfor akseptabel toleranse i henhold til gjeldende standard for planhet. (gjelder soverom) Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type topp- og sidehengslet med datostempling fra 1995. Eldre malt ytterdør mot felles trappegang.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Det er på befaringsdagen ingen tegn til funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at risikoen for plutselige skader eller funksjonssvikt kan oppstå på eldre vinduer

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har utkraget balkong i betong utenfor kjøkken. Gulvet er behandlet med epoxy eller lignende med fall på gulv, rekkverk i sort smijern med topprekke i malt trevirke.

Merknader:
-Rekkverkshøyde er for lavt iht gjeldende forskrift, samt utforming er ikke forskriftsmessig. Utforming og lavere høyde gir økt risiko for klatring og fallulykker
-TG-2 er satt på bakgrunn av tilstand på topprekke. Topprekke har stedvis tørkesprekker, fuktskader og avflasset maling. Slike skader kan medføre risiko for at deler løsner og faller ned. Vedlikehold eller utskifting må derfor påregnes

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med varierende alder. Rørskap plassert i innebygget skap og på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Selger opplyser om at i forbindelse med oppussing og flytting av kjøkken, måtte det monteres egen avløpspumpe grunnet for langt strekk på avløpsrøret. Denne er plassert under innebygd sittebenk på høyre side av kjøkkenet. Denne må periodisk vedlikeholdes for å sikre optimal funksjon, samt hindre fremtidig skader.

-Det ble påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Begge rørskap har drenering mot rom med sluk, rørskap er plassert på våtrom med badekar og i skap der bereder er plassert
-Stoppekran lokalisert i sjakt på bad, med inspeksjonsluke fra innredningen
-Selger har fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid på våtrom fra 2014, utført av Bjerke VVS bad AS og dokumentasjon for arbeider utført på bad fra 2016, utført av Algarheim og Mæhlum AS

Merknader:
-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på hvilken type vegghengte sisterner som er brukt på bad og hvordan disse er bygget inn. Slike sisterner skal bygges inn i vanntett hulrom. Vegghengt toalett på eldre bad fra ca 2014 har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje. Slike sisterner skal ha drenering for å synliggjøre av lekkasje. Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

195 liter varmtvannsbereder fra oSo, plassert på teknisk rom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

---

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer, mekanisk avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften (vurdert i pkt 2.1)
-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom. Etablering av lufteventiler i slike bygg vil kunne være utfordrende å få til da det er fasadeendring, samt at bygget kan være vernet. Det er heller ikke etablert tilluft til våtrom med badekar. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.02.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderoberom. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 21 kurser inkludert hovedsikring. Anlegget i boligen ble oppgradert i 2016, unntatt anlegg/installasjoner på det minste badet.

-Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av leiligheten fra 2018 - 2022. Utført av ADR elektro AS og EL-kontakten AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn 19.02.2018. Avsluttet uten andre pålegg

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen, men disse er av eldre opprinnelse og vanskelig å tyde. Om dagens planløsning stemmer med hva som ble byggemeldt ved opprinnelig byggeår er derfor ukjent
-Rekkverkshøyde på balkong er for lavt iht gjeldende forskrift, samt utforming er ikke forskriftsmessig. Utforming og lavere høyde gir økt risiko for klatring og fallulykker

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 09.11.2005
-Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon, datert 17.08.2009
-Det foreligger ekspedisjonsdokument, datert 24.12.1916
-Det foreligger ferdigattest for for installasjon av brannalarmanlegg, datert 28.09.2018

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn av ildsteder er ukjent

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1 Bad m/badekar Overflate vegger og himling

-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

1.2.2 Bad m/badekar Overflate gulv

-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Fall rundt sluk kan heller ikke måles på befaringsdagen, fall skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket

1.2.3 Bad m/badekar Membran, tettesjiktet og sluk

-TG-2 er satt på bakgrunn manglende tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er også forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2.1 Kjøkken Kjøkken

-TG-2 er satt på bakgrunn av kullfilter på kjøkkenventilator. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport

3.1 Andre rom

-TG-2 er satt på bakgrunn av registrerte høydeforskjeller som er utenfor akseptabel toleranse i henhold til gjeldende standard for planhet. (gjelder soverom) Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-TG-2 er satt på bakgrunn av tilstand på topprekke. Topprekke har stedvis tørkesprekker, fuktskader og avflasset maling. Slike skader kan medføre risiko for at deler løsner og faller ned. Vedlikehold eller utskifting må derfor påregnes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på hvilken type vegghengte sisterner som er brukt på bad og hvordan disse er bygget inn. Slike sisterner skal bygges inn i vanntett hulrom. Vegghengt toalett på eldre bad fra ca 2014 har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje. Slike sisterner skal ha drenering for å synliggjøre av lekkasje. Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

6.3 Ventilasjon

-TG-2 er satt på bakgrunn av manglende tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom. Etablering av lufteventiler i slike bygg vil kunne være utfordrende å få til da det er fasadeendring, samt at bygget kan være vernet. Det er heller ikke etablert tilluft til våtrom med badekar. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

-TG-3 settes på bakgrunn av motfall som måles mot dør. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler. Det må gjøres tiltak ved å etablere oppkant med membran på 15mm over ferdig gulv ved dør, dette er for å hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet og gjør skader på tilstøtende bygningsdeler
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hege Olstad	9578-5995-4-201794	2026-05-11 20:32:06
Kjetil Ramsøy	9578-5995-4-60257	2026-05-11 20:25:10

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hege Olstad, Kjetil Ramsøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90693144
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet. Det foreligger også FDV for bad oppusset før vår eiertid. Dokumentet er vedlagt men vi understreker at vi ikke var ansvarlig for prosjektet da dette ble utført før vi overtok leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet.

---

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: Dette er utført i sameiets regi. Alle pipebeslag på taket ble skiftet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeid av denne karakter i vår eierperiode.

---

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: Utførende selskap for alt el-arbeid internt i leiligheten er El-Kontakten AS. Samsvarserklæring er vedlagt. I tillegg er det utført diverse utbedringer av el-anlegg i kjeller i sameiets regi ila 2025. Her må sameiet redegjøre for dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av internt anlegg i leiligheten fant sted i 2018.

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: Rør og avløp internt i leiligheten ble i all hovedsak skiftet ut ifbm oppussing i 2016. Entreprisen ble utført av Algarheim & Mhelum, som engasjerte underleverandører til deler av arbeidet. FDV og bilder legges ved egenerklæringsskjemaet.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble i 1987 (årstall er ubekreftet) oppdelt i to enheter. Byggesaken ble opprinnelig ikke tilfredsstillende meldt til Plan og Bygg i Oslo kommune, men var registrert i Kartverkets registre. Avviket ble avdekket da vi meldte oppussing av leiligheten til Oslo kommune i 2016, og kommunenes registre var avvikende fra den daværende planløsningen. Ny byggesak for den tidligere oppdelingen ble registrert og godkjent av Oslo kommune vinteren 2016 /2017. Vi er ukjent med hvem som var utførende for tiltaket, hvilket betyr at vi ikke kan uttale oss om hvorvidt dette var faglærte eller ufaglærte personer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygården er tilknyttet det kommunale nettverket.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: På hovedbad kan det ved tilfeller uten regelmessig bruk over flere dager registreres noe lukt fra sluk i dusj. Dette skyldes slukets beskaffelse, hvor det er en begrenset vannlås på grunn av sluktypen. Lukt av denne typen er enkelt løst ved å etterfylle vann i sluk.

---

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

Ja

Beskriv: Det er periodevis dårlig trekk i pipe i stue. Vi har ikke benyttet andre ildsteder ila vår eierperiode, og kan derfor ikke uttale oss om de andre pipeløpene.

---

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)

Ja

Beskriv: Kjeller er generelt fuktig, men er gjennom inspeksjon av fagpersoner ikke definert som kritisk. Kjeller er på listen for sameiets vedlikeholdsplan.

---

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

Ja

Beskriv: Det er identifisert slitasje på balkonger i bakgård, og disse er under vurdering ifht vedlikehold. Det samme gjelder gelender på balkonger ut mot Bygdøy Alle og Fredik Stangs gate.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært noen mindre sprekker i mur på utsiden av bygget mot både Bygdøy Alle og Fredrik Stangs Gate. Disse er løpende utbedret av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunen avdekket dårlig avløpsrør fra sameiets anlegg til kommunalt nettverk. Dette ble utbedret i november 2025 og kommunen har godkjent utbedringen.

---

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: Det er sporadiske observasjoner av sølvkre på badet i leiligheten. Det er i tillegg observert tilfeller av små fluer/biller som ligner på typen majorstubille i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport for enheten er utarbeidet og blir tilgjengelig ifbm salg av eiendommen. Det er ikke oss kjent at det foreligger en overordnet tilstandsrapport for hele bygården. Det ble gjennomført en undersøkelse i regi av styret for en tid tilbake som la grunnlaget for styrets arbeid med en vedlikeholdsplan.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygdøy Alle er en trafikkert gate. Normal trafikkstøy må forventes.

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har en overordnet vedlikeholdsplan som vil kreve innbetaling av midler for å dekke nødvendig vedlikehold iht den planen. Styret må redegjøre for hvor mye dette kommer til å utgjøre for hver enhet, men iht vår kjennskap til dette må det forventes at det skal hentes inn i overkant av NOK 1 million i ekstra midler gjennom 2026 og 2027 for sameiet totalt og vår enhets andel er ca. 8% av totalt beløp. Byggets fasade mot Bygdøy Alle og Fredrik Stangs Gate er vedtatt malt, og arbeidet er forventet å være ferdigstilt før 17. mai 2026. Kostnaden til dette er arbeidet er dekket av allerede innbetalt kapital og vil ikke medføre ytterligere innbetaling fra sameierne.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er montert en avløpspumpe på kjøkkenet. Denne har behov for regelmessig vedlikehold for å sikre god funksjonalitet. Spesielt om den ikke er benyttet over en periode, som for eksempel i forbindelse med ferier eller lignende. Leiligheten har trådløse brytere for lys. Styringsenheter for disse ligger skjult i et lokk i bjelken som går midt i kjøkkenet. Svartovn i kontorrom ble restaurert i 2016. Ved montering kan det tyde på at montering ikke har blitt gjort korrekt, da det ble observert røyk mellom brennkammer og pipeløp. Vi har av den grunn ikke benyttet dette ildstedet i vår eiertid. Håndkletørreren på det minste badet er defekt og ikke tilkoblet strøm. Hovedvannkranen kan nås gjennom en luke på venstre side av servantskapet på hovedbadet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjetil Ramsøy	**2026-05-11**	**Hege Olstad**	**2026-05-11**

Identifikasjon

Kjetil Ramsøy

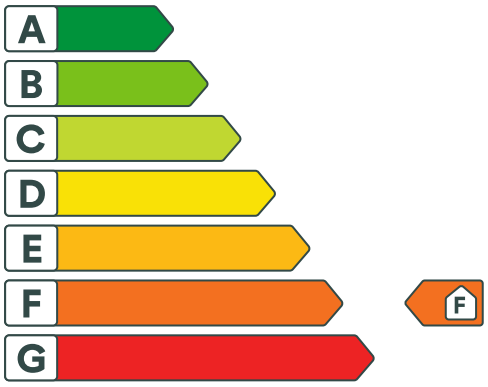
Identifikasjon

Hege Olstad

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



Adresse	
Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279046**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495293**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **204,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **204,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
270,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
270,72 kWh/m²	**55 227 kWh**



Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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



INNKALLING 2026

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Onsdag 06.05.2026 kl. 17:30

BA3

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Møtet finner sted onsdag 06.05.2026 kl. 17:30 - BA3

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 25 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Aune Berntsen, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Kjetil Ramsøy, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristense Helling, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anders Tofte Wilhelmsen, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Glenn Andre Lislerud, Valgt fra 14.05.2025, Valgt for 2 år

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 260 577**	**231 306**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-702 485	949 526
Tilbakeføring av avskrivning	79 746	79 746
B. Endring arbeidskapital	**-622 739**	**1 029 272**
C. Arbeidskapital	**637 838**	**1 260 577**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	748 067	1 341 094
Kortsiktiggjeld	-110 228	-80 517
C Arbeidskapital	**637 838**	**1 260 577**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 464 076	1 838 619	1 015 568	1 112 795
Sum leieinntekt		**1 464 076**	**1 838 619**	**1 015 568**	**1 112 795**
Tilskudd	2	366 000	200 000	0	0
Sum annen inntekt		**366 000**	**200 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 830 076**	**2 038 619**	**1 015 568**	**1 112 795**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 525	0	3 500	3 525
Styrehonorar	3	25 000	0	25 000	25 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	79 746	79 746	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		9 126	7 166	7 000	8 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	68 104	166 447	56 000	58 000
Kommunale avgifter/renovasjon		430 463	392 283	420 000	473 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	39 787	6 893	7 000	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 246	2 750	3 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 482 174	52 511	85 840	118 000
Forretningsførerhonorar		68 238	65 677	68 462	71 000
Andre honorar	9	45 281	6 538	4 593	5 000
TV/bredbånd		55 242	67 871	57 000	55 000
Kontingenter og gaver		2 194	2 118	2 200	2 500
Forsikringer		274 546	270 864	271 500	293 000
Andre kostnader	10	2 878	7 072	3 000	2 500
Sum kostnad		**2 589 550**	**1 127 934**	**1 014 595**	**1 125 525**
Driftsresultat		**-759 474**	**910 685**	**973**	**-12 730**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 989	38 841	0	0
Netto finansposter		**-56 989**	**-38 841**	**0**	**0**
Årsresultat		**-702 485**	**949 526**	**973**	**-12 730**
Overført sameiekapital		-702 485	949 526	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-702 485**	**949 526**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	86 392	166 138
Sum anleggsmidler		**86 392**	**166 138**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		622	1 561
Kundefordringer		0	676 862
Andre kortsiktige fordringer		7 243	173 137
Forskuddsbetalte kostnader		79 080	71 217
Innestående konsernkonto og bank		661 121	418 317
Sum omløpsmidler		**748 067**	**1 341 094**
SUM EIENDELER		**834 459**	**1 507 232**

Balanse 2025 Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		724 231	1 426 715
Sum opptjent egenkapital		**724 231**	**1 426 715**
Sum egenkapital	**11**	**724 231**	**1 426 715**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 071	0
Leverandørgjeld		86 635	79 846
Skyldig off. myndigheter		10 525	0
Annen kortsiktig gjeld		998	671
Sum kortsiktig gjeld		**110 228**	**80 517**
Sum gjeld		**110 228**	**80 517**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**834 459**	**1 507 232**

Sted:_____ Dato:_____

Anders Aune Berntsen
Styreleder

Kristense Helling
Styremedlem

Glenn Andre Lislerud
Styremedlem

Anders Tofte Wilhelmsen
Styremedlem

Kjetil Ramsøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	961 624	915 852
3610 Sameieinnbetalinger	450 000	849 999
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	52 452	72 768
Sum	**1 464 076**	**1 838 619**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjelder tilskudd fra Oslo kommune, velferdsetaten.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	0
Sum	**28 525**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannsikring	Heisprosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	414 033	64 444
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	414 033	64 444
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	339 277	52 808
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	74 756	11 636
Årets avskrivninger :	69 005	10 741
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	6	6

Sameiet består av 17 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr. 212, b.nr. 28 i Oslo kommune, tomteareal 774,5.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring polise nr. 90693144.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	1 495	0
6360 Annet renhold	8 250	118 125
6361 Fast renhold	35 826	35 221
6364 Matteleie	13 465	13 101
6392 Containerleie/tømming	5 743	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 326	0
Sum	**68 104**	**166 447**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	32 561	0
6420 Bevar HMS	7 226	6 893
Sum	**39 787**	**6 893**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 798	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 750
6552 Driftsmateriell	448	0
Sum	**3 246**	**2 750**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	100 000	0
6603 Vedlikehold elektro	157 710	23 956
6611 Vedlikehold heiser	1 051 682	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 603	1 813
6620 Vedlikehold utstyr	7 244	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 717	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	62 500	0
6642 Snekkerarbeid	45 000	0
6644 Fasade/balkonger	0	26 742
6648 Vedlikehold dører og porter	28 719	0
Sum	**1 482 174**	**52 511**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 086	6 538
6730 Teknisk honorar	43 195	0
Sum	**45 281**	**6 538**

Konto 6730: Bistand i forbindelse med byggesak.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	599	2 754
7770 Betalingskostnader	1 147	933
7773 Omkostninger innkreving	1 132	3 385
Sum	**2 878**	**7 072**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 426 715	-702 484	724 231
Sum opptjent egenkapital	**1 426 715**	**-702 484**	**724 231**
Sum egenkapital	**1 426 715**	**-702 484**	**724 231**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Styreleder	Anders Aune Berntsen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Kristense Helling (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Glenn Andre Lislerud (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Anders Tofte Wilhelmsen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Kjetil Ramsøy (sign.)	09.04.2026

Årsmelding 2025 - Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Aune Berntsen
Styremedlem, Kjetil Ramsøy
Styremedlem, Kristense Helling
Styremedlem, Anders Tofte Wilhelmsen
Styremedlem, Glenn Andre Lislerud

Styret i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979817061

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B består av 13 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90693144. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige møter siden sist årsmøte.

Det har vært mye fokus på vedlikehold og oppgradering av sameiet gjennom 2025 og inn i 2026. Noe av det som har vært gjort, eller som er plantlagt, inkluderer:

- Innstallasjon av heis (2025)
- Strømping av avløpsrør etter pålegg fra Oslo kommune (2025)
- Byttet innmaten i sikringsskapet i kjeller (2025)
- Byttet lamper i kjeller (2026)
- Ryddet opp i gammel elektrisk struktur i kjeller (2025)
- Malt fasade 1.etg. (2025)
- Vask og maling av fasede 2.-5. etg (mai 2026 - skal etter planen være ferdigmalt til 17. mai)

Ekstra innbetaling fra sameiere på 160 000 NOK:

Grunnet den pålagte reparasjonen av avløpsrør, så trenger sameiet 160 000 NOK ekstra for å finansiere vask og maling av resten av fasaden. Dette er vurdert som nødvendig vedlikehold og styret har besluttet at dette skal hentes inn fra sameierne med innbetalingsfrist 1. juni 2026.

Det vil bli innbetalt etter sameiebrøk.

Fremtidig vedlikehold:

Som opplyst tidligere, så må det forventes ytterliggere vedlikehold av bygår i årene som kommer. Styret anslår at i hvert fall 600 000 - 1 000 000 NOK må hentes inn i 2027/2028.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 06.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Boligopplysninger:

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B		**Vår ref.:**	1814/8	**Fødselsdato eier:**	15.08.1971
Bygdøy allé 28 B		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.04.1973
0265 OSLO		**Eiere:**	Kjetil Ramsøy, Hege Olstad		
Organisasjonsnr:	979 817 061	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 832**

Felleskostnader:	Felleskostnader	7 553
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	279

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anders Aune Berntsen
Adresse:	Bygdøy allé 28 B
Postnr/-sted:	0265 OSLO
Telefon:	Mob.: 91999993
E-post:	anders.a.berntsen@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 882
Annen formue:	62 132	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/28 - seksjon:8		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	774.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90693144

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet har ikke egne husordensregler.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B	**Vår ref.:**	1814/8	**Fødselsdato eier:**	15.08.1971
Bygdøy allé 28 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.04.1973
0265 OSLO	**Eiere:**	Kjetil Ramsøy, Hege Olstad		

Organisasjonsnr: 979 817 061

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

H U S O R D E N S R E G L E R

FOR

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Vedtatt på

GENERELT
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN
Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med sameiets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

BALKONGER/FASADE
Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

SØPPEL - AVFALL
Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander.

DYREHOLD
Dyrehold er ikke tillatt, med mindre gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

BRANNVERN
I hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere/beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren, bl.a skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller - eller loftsbod.

FREMLEIE
Fremleie må godkjennes av sameiets styre. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen.

BESKJEDER OG HENVENDELSER
Beskjeder fra sameiets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene rettes til styret og bør helst skje skriftlig.

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGDØY ALLE 28 B

Vedtatt i årsmøte den 20. juni 2019.
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Alle 28 B og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 28 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. februar 1986.

Sameiet består av 17 seksjoner, 14 boligseksjoner og 3 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. Nevneren i sameiebrøken er 2381.

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.

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 og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kun fysiske personer kan kjøpe seksjoner i sameiet. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra dette.

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.

2.5. Parkering og andre 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. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken.

Kostnader til fellesantenne/kabelanlegg deles like på seksjonene og innkreves separat utenfor fellesutgiftene.

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.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

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.

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.

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.

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.

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 etter 5.1. 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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 vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonene kan ikke benyttes til virksomhet som tar sikte på utleie til flere personer i kombinasjon men ominnredning av seksjonen, som skal gjøre den skikket til utleievirksomhet av enkeltrom. Seksjonene kan heller ikke deles fysisk med sikte på å

danne to boenheter, med mindre dette skjer med formål å huse familiemedlemmer (generasjonsbolig).

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

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.

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. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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 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 årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle anvendelse av overskudd eller dekning av tap
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor
f) fastsette godtgjørelse til styre og revisor

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 i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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 skal være skriftlig og datert og gjelder for førstkommende årsmøte hvis ikke annet uttrykkelig fremkommer av fullmakten. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. 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 på mellom tre og fem medlemmer, hvorav en leder og en nestleder. Styrets medlemmer, herunder leder og nestleder, velges av årsmøtet for en periode på normalt to år av gangen. Et medlem av styret kan ikke inneha samme verv sammenhengende i mer enn åtte år. Valgbarheten gjenoppstår etter to år.

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. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. 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.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



INNKALLING 2025

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Onsdag 14.05.2025 kl. 17:30
BA3

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 17:30 - BA3 (Bygdøy allé 3, 0257 Oslo)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nødvendig vedlikehold og innbetaling på 450 000 NOK

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nødvendig vedlikehold og innbetaling på 450 000 NOK

Styret har besluttet at det i 2025 hentes inn totalt 450.000 kroner til nødvendig vedlikehold,
fordelt etter sameiebrøk. Midlene skal dekke nødvendige vedlikeholdsarbeider som vi anser
som kritiske for byggets videre vedlikehold og verdibevaring.
Frist for innbetaling vil være 15.juni 2025.

Mer informasjon om nødvendig vedlikehold ligger vedlagt.

Styrets innstilling: 450 000 NOK må hentes inn for nødevendig vedlikehold. Ny farge på bygget kan diskuteres på årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Aune Berntsen (2023-2025)
Styremedlem, Kjetil Ramsøy (2023-2025)
Styremedlem, Kristense Helling (2024-2026)
Styremedlem, Anders Tofte Wilhelmsen (2024-2026)
Styremedlem, Glenn Andre Lislerud (2023-2025)

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

Kjetil Ramsøy og Glenn Andre Lislerud er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**231 306**	**110 360**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	949 526	41 200
Tilbakeføring av avskrivning	79 746	79 746
B. Endring arbeidskapital	**1 029 272**	**120 946**
C. Arbeidskapital	**1 260 577**	**231 306**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 341 094	347 696
Kortsiktiggjeld	-80 517	-116 390
C Arbeidskapital	**1 260 577**	**231 306**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 838 619	2 048 733	1 007 840	1 015 568
Sum leieinntekt		**1 838 619**	**2 048 733**	**1 007 840**	**1 015 568**
Tilskudd	2	200 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**200 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 038 619**	**2 048 733**	**1 007 840**	**1 015 568**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	3 525	3 500	3 500
Styrehonorar	3	0	25 000	25 000	25 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	79 746	79 746	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		7 166	9 234	10 000	7 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	166 447	50 939	53 000	56 000
Kommunale avgifter/renovasjon		392 283	329 022	391 000	420 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 893	5 938	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 750	0	1 000	3 500
Reparasjon og vedlikehold	8	52 511	1 153 859	103 000	85 840
Forretningsførerhonorar		65 677	62 312	66 000	68 462
Andre honorar	9	6 538	2 708	5 000	4 593
TV/bredbånd		67 871	96 113	101 000	57 000
Kontingenter og gaver		2 118	1 700	2 000	2 200
Forsikringer		270 864	223 949	240 000	271 500
Andre kostnader	10	7 072	1 729	0	3 000
Sum kostnad		**1 127 934**	**2 045 772**	**1 006 500**	**1 014 595**
Driftsresultat		**910 685**	**2 960**	**1 340**	**973**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 841	38 239	0	0
Netto finansposter		**-38 841**	**-38 239**	**0**	**0**
Årsresultat		**949 526**	**41 200**	**1 340**	**973**
Overført sameiekapital		949 526	41 200	0	0
SUM OVERFØRINGER		**949 526**	**41 200**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	166 138	245 884
Sum anleggsmidler		**166 138**	**245 884**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 561	0
Kundefordringer		676 862	0
Andre kortsiktige fordringer		173 137	628
Forskuddsbetalte kostnader		71 217	107 177
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		418 317	239 891
Sum omløpsmidler		**1 341 094**	**347 696**
SUM EIENDELER		**1 507 232**	**593 580**

Balanse 2024 Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 426 715	477 190
Sum opptjent egenkapital		**1 426 715**	**477 190**
Sum egenkapital	**11**	**1 426 715**	**477 190**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 666
Leverandørgjeld		79 846	113 539
Annen kortsiktig gjeld		671	1 186
Sum kortsiktig gjeld		**80 517**	**116 390**
Sum gjeld		**80 517**	**116 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 507 232**	**593 580**

Sted:_____ Dato:_____

Anders Aune Berntsen
Styreleder

Kristense Helling
Styremedlem

Glenn Andre Lislerud
Styremedlem

Anders Tofte Wilhelmsen
Styremedlem

Kjetil Ramsøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	915 852	848 016
3610 Sameieinnbetalinger	849 999	1 108 749
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	72 768	91 968
Sum	**1 838 619**	**2 048 733**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjelder tilskudd fra Husbanken for heis.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	0	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	25 000
Sum	**0**	**28 525**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannsikring	Heisprosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	414 033	64 444
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	414 033	64 444
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	270 271	42 067
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	143 762	22 377
Årets avskrivninger :	69 005	10 741
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	6	6

Sameiet består av 17 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr. 212, b.nr. 28 i Oslo kommune, tomteareal 774,5.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring polise nr. 90693144.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	118 125	0
6361 Fast renhold	35 221	33 562
6364 Matteleie	13 101	11 432
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	5 945
Sum	**166 447**	**50 939**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 750	0
Sum	**2 750**	**0**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	23 956	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 813	21 256
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6644 Fasade/balkonger	26 742	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	765 625
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 438
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	355 540
Sum	**52 511**	**1 153 859**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 538	2 020
6730 Teknisk honorar	0	688
Sum	**6 538**	**2 708**

Konto 6714: Tilleggsavtale sms/e-post i portal, Møteledelse og rådgiving.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 754	0
7770 Betalingskostnader	933	1 457
7773 Omkostninger innkreving	3 385	288
7795 Husleietap	0	-15
Sum	**7 072**	**1 729**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	477 190	949 525	1 426 715
Sum opptjent egenkapital	**477 190**	**949 525**	**1 426 715**
Sum egenkapital	**477 190**	**949 525**	**1 426 715**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Styreleder	Anders Aune Berntsen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Glenn Andre Lislerud (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Anders Tofte Wilhelmsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kjetil Ramsøy (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kristense Helling (sign.)	10.03.2025

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Aune Berntsen
Styremedlem, Kjetil Ramsøy
Styremedlem, Kristense Helling
Styremedlem, Anders Tofte Wilhelmsen
Styremedlem, Glenn Andre Lislerud

Styret i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979817061

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B består av 12 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90693144. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av el-anlegg
- Kontroll av brannslukkeutstyr
- Bedt om kontroll av brannvarslingsutstyr (ikke gjennomført)

Styrets arbeid

Styret har hatt ~15 møter gjennom året, og hatt noen utvalgte større prosjekter.

Det største prosjektet har vært heisprosjektet som ble stemt gjennom og konkludert på ekstraordinært årsmøte. Heis er forventet montert i månedsskift april/mai. Styret jobber videremed å vurdere ulike behov for oppussing av fasade og oppgradering av el-anlegg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

Informasjon om vedlikeholdsplan og kapitalinnhenting 2025

Sameiet Bygdøy Allé 28B

Styret har besluttet at det i 2025 hentes inn totalt **450.000 kroner** til nødvendig vedlikehold, fordelt etter sameiebrøk. Midlene skal dekke nødvendige vedlikeholdsarbeider som vi anser som kritiske for byggets videre vedlikehold og verdibevaring.
Frist for innbetaling vil være 15.juni 2025.

Det vil på årsmøte bli gitt videre informasjon om prosjektet og fremdrift.

Besluttet tiltak for 2025:

- **Kritisk og nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og fellesarealer**
- **Maling og mindre reparasjoner av hele fasaden mot gate**
- **Service på brannanlegg**

Vi har tidligere hentet inn midler til maling av fasaden i 1. etasje. Dette arbeidet ble imidlertid utsatt på grunn av kuldeperioden høsten 2024 og er derfor ikke påbegynt.

Etter befaring med Murbyen Oslo ble det avdekket at dagens farge på bygget ikke er original. Murbyen anbefaler at fasaden males i en lysere farge, "kalkhvit", som er mer tro mot byggets historiske uttrykk. Prosjektet går ut på at hele fasaden males, inkludert rundt vinduer og balkonger i alle etasjer, for å sikre et helhetlig og korrekt resultat.

Fasadevasken høsten 2024 avdekket også et betydelig behov for maling høyere opp på bygget, noe som understreker nødvendigheten av å gjennomføre fasadearbeidet nå. Fargebytte medfører ingen ekstra kostnad.

Styret mener oppgradering av fasade mot gate og fargebytte vil heve kvaliteten og uttrykket på gården vår betraktelig.

Økonomiske tilpasninger:
For å begrense hvor mye kapital som må innhentes i 2025, har vi valgt å utsette enkelte andre planlagte vedlikeholdsarbeider til 2026 og 2027. En ytterligere grunn til å holde kapitalinnhentingen på et moderat nivå i år er at det ved nyttår allerede ble hentet inn betydelige midler til det pågående heisprosjektet. Styret ønsker å unngå unødvendig økonomisk belastning for sameierne på kort tid.

Vedlegg:

- Rapport fra Murbyen Oslo.
- Eksempelbilder av bygning i Bygdøy Allé 60 (Tinholt Eiendomsmegling), som viser hvordan vi ser for oss det fremtidige uttrykket på vår fasade.
  Bygget har samme type teglstein, farge på vinduer og utforming på balkonger som vårt, og representerer dermed et realistisk og troverdig referansebilde.

Eksempelbilde dagtid:



Fasade ved Tinholt Eiendomsmegling, Bygdøy Allé 60 – viser tilsvarende uttrykk med lys "kalkhvit" farge, sorte vinduer og balkongrekkverk.

Eksempelbilde kveldstid:



Samme bygning på kveldstid, som viser hvordan fasaden fremstår med belysning.

Bygdøy Alle 28B

Befaringsnotat
Oslo, 11.12.2024.2024



På vegne av Murbyen Oslo, Siv. arkitekt, murmester og gipsmaker Ulf Teigen.

Bli kjent med din murgård

Dette dokumentet er ikke en tilstandsrapport, men en oppsummering av befaringen, de viktigste trekkene ved bygningen og et forslag til veien videre. Dokumentet kan ikke brukes som tilbuds- eller anbudsunderlag alene. Det er kun områder som var tema på befaringen, som er nevnt i skjemaet.

Bakgrunn

Adresse	Bygdøy Alle 28B
Byggeår	1896
Stil	Historisme
Vernestatus	Kommunalt listeført («Gul liste»)
Kort beskrivelse av bygningen	Hjørnebygg med brukket hjørne med karnapp i 3 ogg 4 etg. 4 etasjer pluss delvis utbygget loft. Granitt sokkel, pusset kvader inndeling i 1 etg.. Ornamentert vindus omramning med pedimenter. Gul blankmur med sort fuging. Takutstikk med konsoll fortanning. Avsluttes med tårn og spir.
Dato for befaring	10.12.2024
Tema for befaring	Fasader.
Til stede	Glenn Lislerud, styremedlem og undertegnede.
Notat kvalitetssikret av	[Fornavn Etternavn, rolle], DD.MM.ÅÅÅÅ

Tema for befaring.

Fasader

Materialbruk	Selvbærende teglsteinskonstruksjon. Kalkmurt og kalkpusset. Overmalt.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Det ble ikke observert synlig skader fra bakkeplan annet enn naturlig og forventet slitasje. Det kan tyde på at det, i alle fall stedvis, har blitt benyttet en plastbasert maling ved senere oppussinger.
Bilder	
	Bilde 1: Noe av ornamenteringen med skader.

	
	Bilde 2: Det ble observert en del avflassing av malingen. Denne type skader oppstår som regel når det har blitt benyttet en plastbasert, diffusjonstett maling ved senere oppussinger.
Behov for videre kompetanse	Maler/murermester med erfaring fra eldre murgårder .

Fargesetting av fasader

Materialbruk	Per i dag er ornamenteringen og de pussede flatene overmalt med en grå farge.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Som vist på bildene over så er det flere steder med avflassing av maling sjiktet som tyder på bruk av feil type maling. Ved en evt. oppussing av fasaden kan det anbefales å først foreta en malingsfjerning av de malte områdene, før man reparere det som er av skader i murpuss og gips utstøp. Deretter bør fasaden males med en kalk eller diffusjons åpne silikat maling. Dersom man velger en tilbakeføring til kalkhvit, får man en meget fin kontrast til den fine blankmuren (gul tegl) sammen med mørkebrune vinduer (som var den opprinnelige fargen), og granittsokkelen som ''plasserer'' bygården.
Bilder	
	Bilde 3: Gråfargen har aldri vært på fasadene opprinnelig. Det kan antas at denne fargen ble malt på 1980 tallet.

	 Bilde 4: Avflassing av gråmaling viser det første strøket med en kalkmaling. Denne fremstår som en oker-toning, men mest sannsynlig har de murte områdene kun vært kalkhvite.
	 Bilde 5: Foto mellom 1965-70. Alle murte områder er lyse. Det som fremstår som ulike farger i kvadermuren i 1 etasje, er antagelig kun sol/skygge situasjonen. Foto: Oslobilder.no

	
	Bilde 5. Som vist på nærbilde, også fra tiden 1965-70, så viser dette at de murte områdene antagelg var en kalkhvit farge. Denne kan ha endret seg noe over tid pga.pollen, svevestøv osv opp gjennom årene slik at den var noe nedtonet da bildet ble tatt. Foto: Oslobilder.no
Behov for videre kompetanse	Maler/murmester med erfaring fra eldre murgårder (kan være behov for både rådgiver og håndverker]

Tilskuddsordninger

Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er Byantikvaren med søknadsfrist 1. november og Kulturminnefondet som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er Stiftelsen UNI, Norsk Kulturarv – «Ta et tak», Oslo kommune (særlig Klimatilskudd), Eckbos Legat og Enova. De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Sett deg inn i vilkårene til tilskuddsordningen før du søker. Vær oppmerksom på at enkelte tiltak kan kreve byggesøknad. Tiltak må ikke komme i konflikt med verneverdier eller reguleringsbestemmelser.

Videre oppfølging
Har du flere spørsmål før du er klar for å oppsøke relevant spesialkompetanse? Murbyen Oslo tilbyr rådgivning over disk eller på nett hver onsdag mellom 09:00 og 13:00. Bestill time på våre nettsider! Murbyen Oslos arrangerer også kurs for gårdeiere. Les mer om våre kurstilbud på våre nettider.

Videre kompetanse
Husk at firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Det er lurt å be om tilbud fra flere firma. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder! Ta en titt på oversikten over våre medlemmer på våre nettsider! Alle firma som er medlem i Murbyen Oslo har interesse for, kompetanse på og erfaring fra eldre murgårder.

Murbyen Oslo er en organisasjon og organisasjonens anbefalinger er ikke prosjektering av løsninger. Organisasjonen er således ikke prosjekterende. Den prosjekterende og den utførendes beskrivelse har alltid forrang før organisasjonens notater. Som prosjekterende eller utførende må man alltid følge produktenes datablad som beskriver hva byggeprodukter skal benyttes til. Murbyen Oslo har ikke noe profesjonsansvar for de anbefalinger som gis. Organisasjonens rådgivning er generell og er avgitt uten vederlag. Rådgivningen binder ikke Murbyen Oslo, da det er den prosjekterende og utførende som har et slikt ansvar. Murbyen Oslo er ikke erstatningsansvarlig for verken manglende eller uriktig prosjektering eller utførelse. Lokale forhold som temperatur, vær, nedbør, vind, fuktighet o.l. er ikke hensyntatt i våre anbefalinger. Ønsker man en uttalelse fra Murbyen Oslo, må man godta ovennevnte. Våre anbefalinger skal ikke benyttes som bevis i tvister.

Håndbok for vedlikehold av historiske murgårder

Eldre bygninger fungerer annerledes enn nye, særlig når det kommer til materialbruk. Derfor er det svært viktig at en bruker både materialer og teknikker som er mest mulig like de opprinnelige. Ved utførelse av arbeider, er det også avgjørende å bruke rådgivere og håndverkere med god kompetanse og relevant erfaring fra eldre murgårder. På de følgende sidene får du tips om vedlikehold av ulike deler av bygningen. Du kan lese mer om hvert tema på Murbyen Oslos nettsider.

Fasader

Oslos historiske murgårder ble opprinnelig kalkpusset og -malt. Utsmykkingen på fasadene, dekorelementer i gips og bånd i form av trekninger i kalkpuss, har ikke bare en ren dekorativ funksjon, de er også avgjørende elementer for å lede vannet bort fra vegglivet.

Når murgårdens fasade skal vedlikeholdes skal det alltid benyttes «åpne» puss- og malingstyper. Det vil si at fuktigheten skal ha mulighet for å vandre uhindret ut og inn. Den tetteste overflaten skal være på dine innvendige vegger, mens det utvendig på fasaden skal være svært åpent. Slik unngår en at fuktigheten blir liggende i konstruksjonen, som kan føre til frostsprengninger, sopp- og råteskader. De opprinnelige mørtlenes og malingenes beste egenskaper var at de var smidige, diffusjonsåpne og trykksvake. På denne måten var de kompatible med de porøse teglkonstruksjonene, og materialene kunne bevege seg i takt med hverandre og slippe fuktigheten ut av bygningen.

For å ivareta de bygningsfysiske egenskapene er det ved rehabilitering derfor avgjørende å bruke reparasjonsmaterialer tilpasset de originale og eldste materialene vi finner på fasaden. På denne måten går de antikvariske prinsippene og bygningens egne tekniske behov hånd i hånd. For å ivareta gårdens identitet og sikre historiske spor bør det kun gjøres lokale reparasjoner, med mindre andelen «bom» (puss som har løsnet fra underlaget) overstiger ca. 30 % av fasadens overflate. Den nye pussen skal ha tilsvarende struktur og materialsammensetning som den eksisterende.

Vedlikehold på en allerede kalkpusset og kalkmalt fasade er enkelt og billig. Nye skader er umiddelbart synlige i overflaten, og kan fint flekkrepareres. Når det kreves ny kalkmaling kan denne påføres direkte på den allerede kalkmalte fasaden.

Holdbarheten for en godt rehabilitert og vedlikeholdt fasade vil variere noe, men 15-20 år bør være et godt holdepunkt. Av løpende vedlikehold trengs da maling ved behov og reparasjon av skader umiddelbart når de oppstår.

Fargesetting av fasader

For å komme fram til de opprinnelige fargene på fasaden, er det viktig å forstå hvilke materialer som ble brukt, og deres egenskaper. Med mindre fasaden bestod av upusset tegl eller naturstein, var murgårdene pusset med kalkpuss. Det ytterste, fargebestemmende sjiktet kunne da enten bestå av en gjennomfarget finpuss, eller ren kalkmaling (lesket kalk, vann og pigmenter). Fasadene kunne også være oljemalte, men dette var mindre vanlig.

Pigmentene vi snakker om på denne tiden, både i kalkmaling og eventuelt i finpuss, er mineralske; naturlige jordpigmenter, eller pigmenter fra metalloksider. Kalk har i seg selv en grågul hvitfarge, og den vil alltid dominere over de tilsatte pigmentene. Selv om en bruker fargesterke pigmenter, vil en altså aldri oppnå helt mettede farger. Dette sammenfalt godt med idealene en gjerne ville oppnå med fargesettingen; den skulle imitere ulike steinsorter, og slik gi bygningene et mer massivt og solid uttrykk. Derfor er fargene vi velger avgjørende for at bygningen kan framstå slik den var intendert.

Den sikreste måten å finne tilbake til opprinnelig eller tidligere fargesetting, er å få en teknisk konservator med kompetanse på kalkpuss til å gjøre en fargeundersøkelse. Vedkommende vil kunne lete etter eldre pusslag og analysere disse for å finne spor etter tidligere farger.

Kjeller
Det vil alltid komme fuktighet inn i kjellere i 1800-tallsgårder. Det viktige er å begrense tilfanget og få ut igjen den fuktigheten som har trengt inn. Man kan nokså umiddelbart lukte om en kjeller er for fuktig. Det kan ofte være en eim av innestengt luft, men fukt som er skadelig lukter skarpere.

Spor av fukt kan ofte ses på den nedre delen av yttervegger og innervegger i kjellerne. Dette er synlig som saltutslag, nedfall av puss, avflassing av maling og utfalne fuger. Ofte ser vi at det kommer fukt inn i byggene via ytterveggene på grunn manglede eller feil vedlikehold. Dette kan typisk være at fall på gateplanet går mot grunnmuren slik at vann ikke ledes unna bygget raskt nok, nedløpsrør som leder vann inn mot grunnmuren, at dreneringen er feil eller ødelagt, eller at grunnvannshøyden er endret som følge av bygging i området osv.

Dersom det er brukt «åpne» materialer, som kalk, på veggene kan fuktigheten tørke ut. Bruker man sement og tett maling på veggene i eldre murgårder, i tillegg til støpte gulv og dårlig ventilasjon, vil fukt føre til skader som dårlig inneklima, forvitring, saltutslag og soppdannelser.

Som regel kommer man langt ved å fjerne moderne sementpuss og tett maling, samt sørge for naturlig kryssventilasjon. I sommerhalvåret og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter eller hønsenetting for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri. Hvis man ikke oppnår nok luftutskifting med naturlig kryssventilasjon, kan man avhjelpe dette med enkelt, mekanisk avtrekk. Dette bør plasseres slik at tilluft helst kommer fra bakgård og avtrekk går mot gate. Man må også passe på at man ikke reverserer eksisterende naturlig ventilasjon, for eksempel hvis utlufting allerede skjer gjennom luftesjakter eller pipeløp. Her vil man ha skorsteinseffekt, og da bør dette heller forsterkes ved å eventuelt montere avtrekksvifte her. Hvis skorsteinseffekten reverseres, kan dette føre til kondensering i pipestokken, og fuktskader på murverket her. Det kan også monteres luftavfuktere, men generelt kan man si at god, naturlig ventilasjon er det som skaper det beste og sunneste inneklimaet i kjellerne i det lange løp.

I og med at kjellere kan inneholde store mengder magasinert fukt i vegger og gulv bør man unngå å sette ting som skal lagres rett ned på gulvet eller tett inn mot veggene. Man bør heller ikke lagre ømfintlige gjenstander som klær, bøker, trukne møbler og lignende i kjelleren.

Drenering og overvannshåndtering
Enkelt sagt tar drenering seg av grunnvann, mens overvannshåndtering tar seg av nedbør og smeltevann. Fukt i kjeller er problematikken som oftest utløser et behov for drenering. Det er viktig å være oppmerksom på at drenering ikke alltid er verken nødvendig, fordi man kan løse fuktproblematikken på andre måter, eller riktig løsning fordi fuktigheten kan ha andre årsaker. Drenering kan være et egnet tiltak dersom fuktighet sees på innside av grunnmur, og man har eliminert andre kilder som kan lede vann inn mot yttervegg og grunnmur, for eksempel vann fra nedløpsrør. Ved fuktighet på gulv eller innvendige delevegger, eller generelt fuktig luft, vil ikke nødvendigvis drenering ha særlig effekt, fordi fuktigheten kan komme fra grunnen under det nivået som er mulig å drenere. Her kan bedre kryssventilasjon være til hjelp for å tørke opp konstruksjonen.

Ved drenering må det ikke graves dypere enn til underkant av grunnmur, dette er av hensyn til treflåtefundamenter! Det legges deretter drensrør som dekkes over med drenerende masser, før stedlige masser fylles tilbake. Til sist legges dekket med fall bort fra bygningen. Drensrørene må også legges med fall, og samles i fordrøyningskum på tomten, med mindre det tidligere har vært drenering påkoblet offentlig overvannsnett. Mot grunnmuren under terreng kan man i forbindelse med drenering legge trykkfast isolasjon og grunnmursplate som tettesjikt utenpå. Grunnmursplaten må festes med innslisset topplist eller avslutningslist rett over overkant terreng.

Takrenner, nedløpsrør, forskjellige typer overflater, regnbed, renner og rør i bakken, og overvannskummer er ulike deler av håndtering av overvann, altså nedbør og smeltevann. Oppgaven til disse systemet er å få vann bort fra bygningene, men også bort fra gangarealer og veier. Det er klokt å ta en kikk på takrenner og nedløpsrør ved kraftig regnvær, for å se om disse fungerer som de skal, og leder vannet bort fra bygningen. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv eller mose, og at de ikke lekker. Hvis vannet lett fryser i takrenner og nedløp, kan det være en idé å montere termostatstyrte varmekabler.

Vinduer
Kombinasjonen av svært gode trematerialer, beskyttende og diffusjonsåpen overflatebehandling, og utførelse som sikrer god avrenning, gjør de originale vinduene svært holdbare. Samtidig bidrar materialene til at man får et levende og genuint uttrykk. Originale vinduer påvirker også hvor autentisk en bygning framstår, og vil være med på å styrke dens verneverdi.

Hvis du har originale vinduer er disse så å si alltid mulig å reparere; de er laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte over-flater og løsnet kitt. Er det skader i treverk eller glassruter er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring på slikt arbeid. For å bedre isolasjonsevne og komfort, og redusere støy, er det i de fleste tilfeller en god løsning å sette inn varevinduer/innervinduer med isolérglass.

Hvis du derimot har nyere vinduer som fungerer godt og er i god stand tilsier ressurshensyn å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Som med eldre vinduer, kan man også her fornye tettelister og dytting, og eventuelt justere vinduene. Utvendig forlenges levetiden med jevnlig maling. Hvis de nyere vinduene har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Du kan gjøre mye selv! Et godt råd er å gå over for å se at alle hasper er på plass, at de lar seg lukke, og at vindusrammen ligger tett inntil karmen hele veien rundt. Eventuelt kan man få hjelp av en snekker til å justere vinduene slik at de igjen lar seg lukke godt. Hvis tettelister mangler eller er dårlige, er det både rimelig og enkelt å sette inn nye (settes på innervinduene!). Både hasper, stormkroker og tettelister fås kjøpt i jernvarehandel eller bygningsvernbutikk. Å fornye «dytting» eller isolasjon rundt vinduene kan også redusere trekk vesentlig. Hvis man må ta av geriktene/ vindusomrammingene for å gjøre dette, kan man samtidig legge på vindsperre bak geriktene. Å fornye dytting og legge vindsperre bak geriktene bør du bare gjøre selv hvis du har litt erfaring fra liknende arbeid, og er hendt. Du kan også kitte vinduene selv, hvis litt kitt har løsnet. Da må du bruke linoljekitt, og være veldig forsiktig hvis du skal skrape bort gammelt kitt. Total omkitting, skifting av ruter og annen restaurering bør bare gjøres av snekkere med erfaring fra vindusrestaurering.

Dører og porter
Portene inn i de typiske 1890-gårdene var store dørblader av tre. Mange av disse er fortsatt bevart, men enkelte steder er de eksempelvis erstattet av nyere gitterporter. Før ca. 1960 ble dører og porter produsert for hånd og, etter hvert med enkle, maskinelle sager og høvler. Det ble som oftest brukt materialer av god kvalitet; gjerne tettvokst kjerneved av furu. Dører og porter var viktige for å gi inntrykk av velstand og god smak og ble derfor ofte vakkert utsmykket med utskjæringer og andre detaljer. De ble malt med linoljemaling, farget med naturlige, mineralske pigmenter. Utvendige dører og porter hadde gjerne samme farge som vinduene, på slutten av 1800-tallet oftest mørke farger.

Hvis du har originale dører og porter er disse så å si alltid mulige å reparere. De er nettopp laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte overflater og behov for justering. Hvis porten går tungt, kan det hjelpe å få justert hengslene, eventuelt å montere en dørpumpe. Er det skader i treverk er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring med denne type arbeid. Detaljer i smijern trenger rust-beskyttelse.

Hvis du derimot har nyere dører og porter som fungerer godt og er i god stand er saken grei, ressurshensyn tilsier da å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Hvis de har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Trapperom og portrom
Fellesarealene var som regel rikt dekorert og fargerike. Undersøkelser viser ofte at de kalkpussede veggene, i likhet med taket, opprinnelig ble malt med limfarge (animalsk lim, kritt og pigment). Limfargen kunne bevares lenge i områdene som lå utenfor slitesonen. De utsatte nedre delene av veggene ble imidlertid ofte overmalt med oljemaling etter kort tid. Treverket ble malt med ren linoljemaling, ofte med høy glans. Linoljemalingen bestod av revne pigmenter og linolje.

Gjennom en fargeundersøkelse kan det være mulig å finne ut hvilke farger, materialer og dekor som har preget port- og trapperom gjennom tidene. Ved lagvise avdekkinger er det mulig å relatere de enkelte bygningselementene i rommet til hverandre i forhold til når overflatene ble overmalt. Fargeundersøkelser utført av fagfolk kan gi et grunnlag for en rekonstruksjon av overflatene. Ofte er både farger og materialer nedbrutt, misfarget og endret. For eksempel kan en opprinnelig hvit limfarge i dag fremstå som brun eller grå avhengig av overliggende malingslag og påvirkning fra andre nedbrytende faktorer. Fargene kodes og malingenes materialsammensetning tolkes. Resultatene benyttes som konkret veiledning for håndverkernes videre arbeid.

Tagging
Det er faktisk enklest å fjerne tagging på overflater med kalkpuss og ren kalkmaling! Her kan en børste bort tagging med en stiv børste, og ved behov påføre et nytt strøk ren kalkmaling i samme farge som den eksisterende. Dette er vedlikehold som gårdeierene selv kan utføre etter enkel veiledning fra en murer med kunnskap om kalkprodukter.

På fasader hvor det ikke er benyttet kalkpuss må en ofte ty til kjemisk rens. Varmt vann med trykk brukes i enkelte tilfeller, men her må en være forsiktig så det ikke er for høyt trykk, siden det kan skade pussen. Til slutt kan en male med en diffusjonsåpen maling tilpasset underlaget. Hvis det tidligere er malt med ren silikatmaling (med kun vannglass som bindemiddel, uten akrylfyller), kan en bruke tilsvarende silikatmaling videre. Hvis det blir mange malingslag, bør malingslagene renses bort før en maler på nytt.

Det er utbredt med antigrafittibehandlinger, som består av at fasaden behandles med voks eller sukkerstoffer, slik at tagging blir enklere å fjerne. Voksfilmen er imidlertid uheldig for fasaden, ettersom den gjør overflaten tettere og fuktighet kan stenges inne. En slik behandling vil dessuten uansett gi en forskjell i glans og hvordan fargen på fasaden framstår.

Energieffektivisering
Beboernes adferd er en svært viktig faktor for energibruken i bygninger, samtidig som dette er de billigste tiltakene å gjennomføre. En tommelfingerregel sier at vanene kan gi variasjoner i årlig energiforbruk på +/- 25 prosent. Eksempler er: styring av innetemperatur og eventuell ventilasjon, redusere varmtvannsforbruk, redusere/optimalisere bruk av elektrisk utstyr, og effektive luftevaner.

Som beboer vet man ofte hvor i boligen det trekker, men dette kan også sjekkes av en energirådgiver ved bruk av termograf, et varmekamera. Da kan man få et mer konkret bilde av situasjonen hvilke områder som kan utbedres. Det er en vanlig å tenke at gamle vinduer et det første som må skiftes hvis bygningen skal bli mer energieffektiv, men dette er sjelden den beste løsningen.

Når vaner og vinduer er i orden er det lurt å etterisolere i etasjeskillene mot loft og kjeller. Vær oppmerksom på at varmetapet her tidligere har bidratt til å tørke ut konstruksjonen, så nå må man ta høyde for å ventilere ut fuktig luft i større grad enn før. Dersom loftarealet ikke er i bruk kan et nytt lag med isolasjon legges ovenpå bjelkelaget eller løs isolasjonsmasse blåses inn. Bruk organisk

isolasjon, som for eksempel cellulose, som kan ta opp og avgi fukt. Dette bidrar til å fordele den økte fuktbelastning bedre, og reduserer faren for kondensering av fuktig inneluft i isolasjonslaget.

Det mest effektive større tiltaket er å etterisolere vegger. Det er dog komplisert og kan gi store skader dersom det utføres feil. Innvendig isolering kan gi fuktskader og frostsprengning. Utvendig etterisolering av gatefasader vil kunne føre til store og ofte uakseptable endringer, men ytterveggene på bakgård eller gavl kan ofte være gunstige å etterisolere.

Brannsikring
Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) utfører tilsyn av brannsikkerheten i eldre murgårder. Siden oppstarten i 2008 er det gjennomført tilsyn i omtrent halvparten av murgårdene i Oslo. Etter tilsyn kan BRE gi pålegg om ulike områder av bygningen som må utbedres med tanke på brannsikkerhet. Det er viktig å merke seg att BRE aldri gir pålegg om *hvordan konkrete tiltak* skal gjennomføres, men om *hvilke krav* som må oppfylles. Det kan med andre ord være flere mulige løsninger.

For å komme fram til løsninger, må en brannkonsulent utarbeide en rapport eller et brannkonsept. Innen brannprosjektering i nybygg er det vanlig å bruke det som kalles *preaksepterte løsninger*. Det er løsninger som man vet på forhånd at oppfyller gjeldende brannkrav. For eldre bygninger, vil det ikke alltid være mulig eller ønskelig å bruke slike preaksepterte løsninger. For å møte brannkravene vil man da måtte prosjektere, eller "skreddersy", løsninger som fungerer for å ivareta helheten i akkurat den bygningen. Dette kalles en *alternativ analyse*, og krever en brannrådgiver med erfaring fra og interesse for å arbeide med eldre og verneverdige bygninger. Det er også en fordel om brannrådgiveren tidlig har en dialog med Byantikvaren rundt mulige løsninger.

Feil løsninger kan skade en eldre bygning. For eksempel kan man få pålegg om å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. En vanlig løsning da er å legge gipsplater i himlingen i kjelleren. Dette kan føre til at det blir for tett mot trebjelkelaget, og innestengt fuktighet kan føre til sopp og råte. I slike tilfeller kan ofte sprinkling være en bedre løsning. Hvis man har originale tredører i trappeoppgangen, ønsker man gjerne å beholde dem. De vil sannsynligvis ikke oppfylle brannkrav slik de er. Da er det viktig å vite om muligheter som f.eks. platekledning på én side av døra, eller å bygge en sluse innenfor døra. Branngardiner kan også være en løsning.

Fukt
Fukt kan bli tilført murgårder både via lekkasjer og bygningsskader, og gjennom menneskelig aktivitet som dusjing, klestørk, matlaging og ganske enkelt ved at vi puster. Dersom fuktigheten ikke får mulighet til å bli transportert ut av bygningen, kan det føre til skader som muggsopp, råtesopp og saltutslag.

Eldre murgårder hadde opprinnelig et naturlig ventilasjonssystem basert på skorsteinseffekten. Varm luft stiger, og via ildsteder som var i bruk året rundt, ble inneluft trukket ut av bygningen. Tillufta kom via veggventiler i lagringsrom og kott, og via ventiler under vinduene. Mange steder var det ikke tilluftsventiler, men det kom tilstrekkelig med luft inn i utettheter rundt vinduer og inngangsdører til at utluftingen ble god nok. Gårdene hadde ikke innlagt vann, og fukttilførselen til innelufta ble nokså liten; klær ble vasket i vaskekjelleren og tørket ute eller på tørkeloftet, og bad ble gjort i vaskestampen en gang i uka. Nå bor vi og utfører daglige gjøremål på andre måter, noe som fører til at det produseres mer fukt i en leilighet, og den trekkes ikke like lett ut igjen.

Forebygg bygningsskader ved å fjerne fuktkildene og sørg for løpende vedlikehold tilpasset eldre murgårder. Benyttes feil materialer – for eksempel tette malinger utendørs – kan det få fatale konsekvenser innendørs.

Sørg for god ventilasjon innendørs, åpne ventiler og luft ved behov (gjerne korte utluftinger daglig). Hold relativ fuktighet (RF) lav og temperaturen under 22 grader. Unngå å skape områder hvor fukt kan kondensere – som for eksempel seng, sofa eller fullt klesskap mot en kald yttervegg. Dukker likevel svertesoppen opp, vask den bort med vanlig vaskemiddel, kraftvask eller klorinblanding (1/10

klor og 9/10 vann). Test på et lite område først, bruk hansker og luft godt. La vaskemiddelet virke i cirka 20 minutter og bruk rent vann til å skylle bort vaskemiddelet.

Interiører
Bygningens opprinnelige interiører vil i de fleste tilfeller følge samme hovedstilart som det opprinnelige eksteriøret. Imidlertid kan en ikke alltid se umiddelbare paralleller mellom eksteriør og interiør når det gjelder det visuelle uttrykket, både på grunn av variasjoner i stilartene, og endringer gjort gjennom tidene. Stilartene varierte, men oppbygningen av og materialbruken i interiørene var i hovedsak den samme for de fleste periodene til et stykke ut på 1900-tallet.

Et interiør skal være både personlig og funksjonelt. Samtidig bør man ha respekt for historien til leiligheten og bygningen, og her trenger det ikke å være noen motsetning. Man kan oppnå spennende interiører ved å la originale og eldre elementer ta plass i en leilighet som fungerer etter moderne standard. Det er viktig å være klar over verdien av hva man har før man eventuelt går i gang med endringer. Interiører i leiligheter har så godt som aldri noen formell vernestatus, derfor er det viktig at vi som eiere og beboere er vårt ansvar bevisst i å ivareta denne delen av bygningsarven. Der originale eller eldre elementer er fjernet, har man en større frihet i å velge om man vil forsøke å tilbakeføre, eller velge nye løsninger. En god tommelfingerregel er også at det er bedre å legge til noe nytt enn å fjerne noe gammelt. Ved å bevare spor etter hvordan huset ble bygd og hvordan det har blitt brukt oppgjennom årene, tar en vare på viktig historiefortelling i bygningen for framtida.

Vedlikeholdsplanlegging
Gårdens konstruksjon og byggemetode er avgjørende for hvordan den skal vedlikeholdes. Det er derfor viktig å skaffe kunnskap om bygningen og dens historikk for å kunne planlegge vedlikehold. Det er også viktig å kjenne til vernestatus og byggeår. På nettstedet Kulturminnesøk kan du søke opp adresse, og få informasjon om en eventuell vernestatus. Historiske foto kan gi innblikk i hvordan bygningen har sett ut tidligere. Er du heldig, finner du foto ved å søke opp deres adresse på for eksempel Digitalt Museum, Oslobilder eller Kulturminnebilder. Saksinnsyn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gir deg mulighet til å finne originale byggetegninger, oversikt over tidligere byggesaker, samt byggeår. Informasjon og historikk man finner om bygningen, i tillegg til det man har av dokumentasjon av tidligere vedlikehold, er fornuftig å samle i en analog eller digital FDV-perm (FDV: forvaltning, drift og vedlikehold), som kan gå i arv fra styre til styre. Slik sikrer man en grunnleggende kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og en sterkere bevissthet om gårdens historikk.

Ettersom du blir mer kjent med bygningen du bor i, vil det være lettere å forstå hvilke tiltak som er nødvendige. Murgårdene har levd lenge, og er ganske robuste. Med mindre det er et veldig stort vedlikeholdsetterslep, er det sjelden akutt behov for å gjennomføre et tiltak. Det er ikke alltid at noe tiltak er nødvendig i det hele tatt, eller tiltaket kan gjennomføres bedre dersom dere tar dere tid til godt forarbeid og grundig planlegging. Mange tiltak kan potensielt forringe verneverdiene i en bygning, derfor er det viktig å være oppmerksom på hva dere har og hva du kan miste.

En vedlikeholdsplan er et godt utgangspunkt for å ha oversikt over hva som faktisk er nødvendig å gjøre, og for å ha et tidsperspektiv for planlegging og budsjettering. Som grunnlag for vedlikeholdsplanen bør det lages en tilstandsrapport, som forteller noe om bygningens status på det aktuelle tidspunktet. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan må utarbeides av en rådgiver med kompetanse på området.

Byggeledelse er en tjeneste det kan lønne seg å kjøpe inn på større prosjekter. En byggeleder kan bistå med hele prosessen fra inngåelse av kontrakt, oppfølging underveis, til sluttbefaring og overtakelse av ferdigstilt arbeid. Sørg for å dokumentere arbeidet, så vel som hvilke produkter som brukes hvor og hvordan. Les produktdatablader for de ulike materialene som skal brukes. Det anbefales å samle dokumentasjonen, sammen med tilbud og annen dokumentasjon fra utførende håndverkere, i FDV-systemet.

Les mer
Du finner flere gode råd om vedlikehold av historiske murgårder på Bygg og Bevar sine nettsider. Bygg og Bevar sprer kunnskap om hvordan de gamle husene skal vedlikeholdes og settes i stand i tråd med bygningens alder, konstruksjon, materialbruk, stil og lokale egenart. Bygg og Bevar er et samarbeidsprosjekt mellom Klima og miljødepartementet og Byggenæringens Landsforening.

10 gode råd om vedlikehold av historiske murgårder

1. **Tenk langsiktig vedlikehold.** Det anbefales å få utarbeidet en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan, slik kan vedlikeholdet planlegges og budsjetteres.

2. **Kalk på kalk.** Puss og overflatebehandling av fasadene må tilpasses underlaget. For eldre murgårder, som er murt og pusset med kalk, betyr det at kalkpuss og kalkmaling er den behandlingen som vil fungere best for bygningen også ved videre vedlikehold.

3. **Unngå tett maling.** Taggingen må fjernes kjemisk eller mekanisk, med metoder tilpasset underlaget. Tagging er enklest å fjerne på kalkede overflater!

4. **Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren**. I sommerhalvåret, og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri.

5. **Vann skal ledes bort fra bygningen og ned i bakken**. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv, og at de ikke lekker. Rør eller renner må lede vannet fra nedløpsrørene bort fra bygningen. Mest mulig av vannet bør infiltreres i bakken lokalt, og kan inngå i elementer som bed og dammer.

6. **Originale vinduer og dører er verdt å ta vare på!** Eldre vinduer og dører har som regel trevirke med bedre kvalitet enn nye. De er enkle å vedlikeholde og kan utbedres med tanke på isolasjonsevne og brannsikring.

7. **Trapperommet kan være mer spennende enn du tror!** En tilstandsvurdering, fargeundersøkelser og rådgivning fra en teknisk konservator med relevant erfaring kan være til hjelp ved vedlikehold eller tilbakeføring trapperom og portrom.

8. **Det enkleste er ofte det beste!** Ved energieffektivisering av eldre murgårder er det lurt å få bistand til en helhetlig vurdering, slik at en kan gjennomføre de minst inngripende tiltakene først, slik som endring av bovaner og fornying av tettelister rundt vinduene.

9. **Det kan være flere mulige løsninger!** Ved pålegg om brannsikring, dreier det seg om hvilke krav som skal oppfylles, ikke hvordan tiltakene skal gjøres. Bruk en brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder, som kan finne løsninger som tar mest mulig hensyn til verneverdiene.

10. **Still høye krav til rådgivere og håndverkere**. Be alltid om referanser. Firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder!

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Sted og tidspunkt

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Tidspunkt: Torsdag 28.11.2024 kl. 18:00

Sted: Bygdøy Alle 3, med inngang fra Frognerveien

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Installasjon av heis og innbetaling

3 Seksjon 3 og 5: Omregulering fra næringsseksjoner til boligseksjoner med etterfølgende sammenslåing

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Installasjon av heis og innbetaling

Heis:

Installasjon av heis fra Cibus Lift i henhold til tilsendt brosjyre (på e-mail og vedlagt her) og som beskrevet på befaringer og informasjonsmøte gjennom siste 2-4 uker. Bestilling forventet i slutten av desember og heisen er forventet montert i mars-måned. Endelig valg av farger vil bli gjort i desember.

Innbetaling:

Det er beregnet en totaltkostnad på maks. 1.200.000 NOK (ink. MVA) for ferdig installert heis, og i tillegg legges det opp til ytterligere 50.000 NOK i innbetaling som skal gå til vedlikehold av heis. Så til sammen 1.250.000 NOK, hvor vi har fått tilslag på ca. 400.000 NOK i støtte fra Velferdsetaten. Støtten fra Velferdsetaten er ytterligere beskrevet i vedlegg, og vi opplever det som veldig stor sannsynlighet at denne blir utbetalt, men opplyser om at Velferdsetaten ikke har hatt mulighet til å vurdere alt av papirunderlag for denne nye heistypen og slik sett en teoretisk risiko for at støtte ikke blir betalt ut.

Det blir slik sett lagt opp til at 850.000 NOK innbetales 20. januar og at det ikke er behov for ytterligere innbetaling dersom tilskuddet fra Velferdsetaten utbetales.

Hvis tilskuddet fra Velferdsetaten ikke utbetales, så vil det komme en transje 2 for innbetaling i slutten av februar (beløp på denne vil være tilsvarende forskjellen mellom oransje og gul kolonne på side 2 i vedlegg).

Frist for innbetaling av transje 1 (beløp som fremkommer i vedlagt presentasjon på side 2 i den gule kolonnen) vil da være 20. januar.

krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Sameiet stemmer for godkjenning av heisinstallasjon og innbetaling i henhold til beskrivelse ovenfor.

3. | Seksjon 3 og 5: Omregulering fra næringseksjoner til boligseksjoner med etterfølgende sammenslåing

Eier(e) av seksjon 3 og 5 søker om godkjennelse fra generalforsamling til å omregulere seksjonene fra næringseksjoner til boligseksjoner, og godkjenning for etterfølgende sammenslåing av seksjonene.

Vedlagt ligger mer beskrivelse rundt info og planer.

krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Sameierne godkjenner omregulering av seksjonen 3 og 5 fra næringsseksjoner til boligseksjoner, og godkjenner sammenslåing av seksjonene. Vedtektene vil bli oppdatert for dette.

Informasjonsmøte om heis i BA28B

November 2024

Mulig kostnadsfordeling

Totalpris	Prosent per etasje	Per etasje
5etg	40%	500,000
4etg	30%	375,000
3etg	20%	250,000
2etg	10%	125,000
1etg	0%	0
Total	**100%**	**1,250,000**

Inkluderer 50,000 NOK ekstra som holdes av til fremtidig vedlikehold

Innad i hver etasje deles 50% av kostnaden likt på leilighetene i den aktuelle etasjen og 50% basert på størrelse

Enhetsnummer	Bolignummer	BRA	Etasje	Sum per leilighet (uten tilskudd)	Sum per leilighet (med tilskudd)
3	H0101	51.00	1	0	0
5	H0101	58.00	1	0	0
1	H0102	125.00	1	0	0
4	H0102	67.00	1	0	0
2	H0103	186.00	1	0	0
7 + 6	H0201	154.00	2	62,423	42,448
16	H0201	40.00	2b	0	0
6 (inkludert i 7)	H0201	49.00	2	0	0
8	H0202	204.00	2	62,577	42,552
9	H0301	203.00	3	119,267	81,102
10	H0302	244.00	3	130,733	88,898
11	H0401	184.00	4	139,681	94,983
15	H0402	125.00	4	114,933	78,154
12	H0403	138.00	4	120,386	81,862
13	H0501	260.00	5	262,131	178,249
14	H0502	214.00	5	237,869	161,751
17		79.00		0	0
Total				**1,250,000**	**850,000**

Tilskudd og mulig prosess

- **Forventet heistilskudd fra Velferdsetaten**
  - Vi fikk innvilget ca. 400.000 NOK i støtte fra Velferdsetaten sommeren 2023 for den dyrere heisvarianten
  - Kommunikasjon med Velferdsetaten indikerer at dette tilskuddet fortsatt er tilgjengelig for oss siden Velferdsetaten har tatt heistilskuddsordningen ut av sitt budsjett fra og med 2025 (og slik sett lar eksisterende tilskudd være gjeldende lenger ut i tid)
  - Velferdsetaten har blitt informert om at det har blitt materielle endringer med heismodellen, men de har ikke fullstendig oversikt over de totale endringene
  - Eneste krav fremstår som at vi må betale mer enn 800.000 NOK før vi kan søke om tilbakebetaling av tilskuddet
  - Man forventer at sannsynligheten er veldig stor for at vi får utbetalt tilskuddet på 400.000 NOK

- **Mulig prosess fremover**
  - I dag: Informasjonsmøte og utsendelse av diverse dokumentasjon
  - Førstkommende uke: Avsjekk om sameiere har den informasjonen de trenger eller nye spørsmål
  - Slutten av November: Mulig ekstraordinær generalforsamling for heisavstemming
  - Hvis heis blir stemt gjennom:
    - Desember: Konkludere på endelige heisfarger og få gjennom endringssøknaden hos Plan og Bygg
    - Januar: Innbetaling av første 850,000 NOK
    - Ved utbetaling av tilskudd vil det ikke være behov for ytterliggere innbetaling. Hvis Velferdsetaten av en eller annen grunn ikke vil utbetale tilskuddet, så blir de siste 400,000 NOK innkalt i Februar
  - Februar/Mars: Heisen blir installert (ca. 2 ukers installasjonstid)

Forventet verdioppgang per leilighet ved heismontering (1 / 3) – Fra Privatmegleren 2023

Enhetsnummer	Bolignummer	Etasje	Inngang uten tilgang til ny heis	Næringsseksjon	Boligadresse	Postnummer	BRA	Verdioppgang med heis (NOK)
1	H0102	1			Bygdøy allé 28 B	0265	125.00	150,000
2	H0103	1		Kontor	Bygdøy allé 28 B	0265	186.00	
3	H0101	1		Kontor	Bygdøy allé 28 B	0265	51.00	
4	H0102	1	x		Frederik Stangs gate 33 C	0265	67.00	50,000
5	H0101	1	x		Frederik Stangs gate 33 C	0265	58.00	50,000
17		1	x	Klesbutikk	Bygdøy allé 28 B	0265	79.00	
6	H0201 (baktrapp)	2	x		Frederik Stangs gate 33 B	0265	49.00	50,000
7	H0201	2			Bygdøy allé 28 B	0265	154.00	400,000
8	H0202	2			Bygdøy allé 28 B	0265	204.00	650,000
16	H0201	2	x		Frederik Stangs gate 33 C	0265	40.00	50,000
9	H0301	3			Bygdøy allé 28 B	0265	203.00	750,000
10	H0302	3			Bygdøy allé 28 B	0265	244.00	800,000
11	H0401	4			Bygdøy allé 28 B	0265	184.00	750,000
12	H0403	4			Bygdøy allé 28 B	0265	138.00	600,000
15	H0402	4			Bygdøy allé 28 B	0265	125.00	550,000
13	H0501	5			Bygdøy allé 28 B	0265	260.00	1,000,000
14	H0502	5			Bygdøy allé 28 B	0265	214.00	950,000
							Total	6,800,000

4

Forventet verdioppgang per leilighet ved heismontering (2 / 3) – Fra Heiskonsulenten 2023

Hei Anders,

Vi har ved flere anledninger snakket litt om forskjellige ting og kom over en liten sak på et tilsvarende prosjekt hvor mange også er opptatt av verdiøkning.
Det viktigste budskapet ut til det offentlige, om de skal være med å støtte er selvsagt ønske om å kunne bli boende i sin egen leilighet.

Følgende erfaringsmessige prosentuell verdistigning pr kvadratmeter, pr. etasje:
- 2.etg vil få en verdistigning på 5% til 7%
- 3.etg vil få en verdistigning på 7% til 10%
- 4.etg vil få en verdistigning på +/- 10%
- 5.etg kan få en verdistigning på godt over 15%

Dette kan du også ta med deg til generalforsamlingen, jeg kommer den 24. oktober, bare du sender klokkeslett og sted.

Med vennlig hilsen
Steinar Eriksen
Daglig leder/seniorrådgiver
Mobil: 911 14 546
E-post: seriksen@heiskonsulenten.no

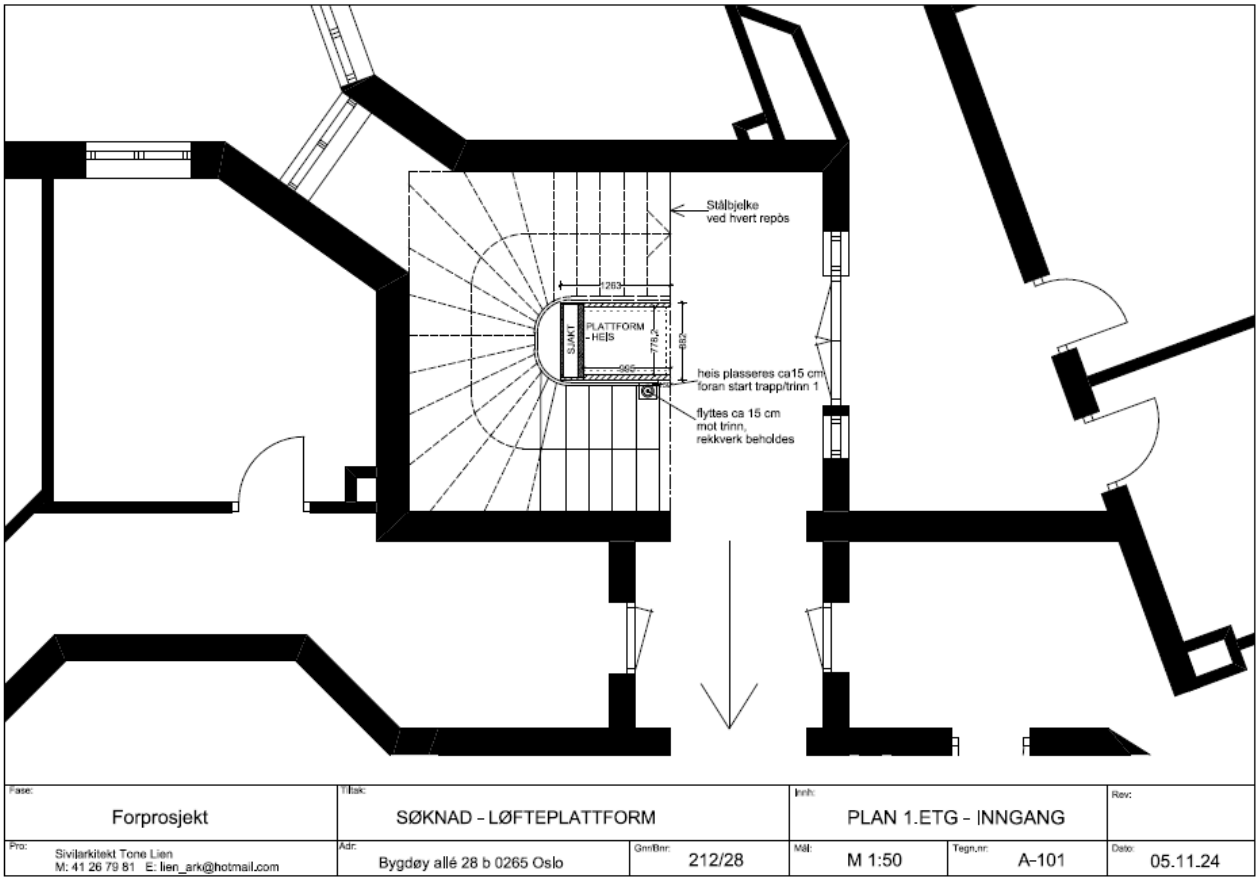
HeisKonsulenten AS
Heisteknisk rådgivning

Miljøfyrtårn

5

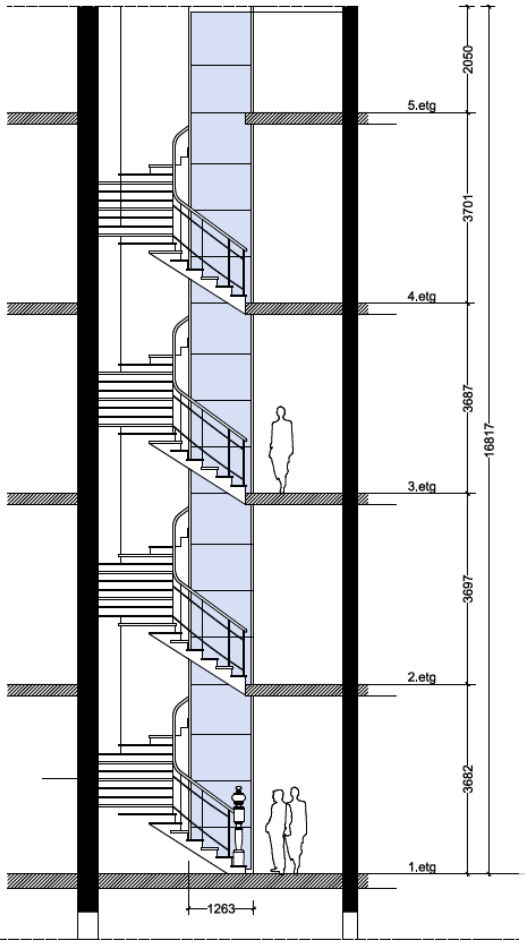
Forventet verdioppgang per leilighet ved heismontering (3 / 3) – Fra Cibus Heismontering 2024

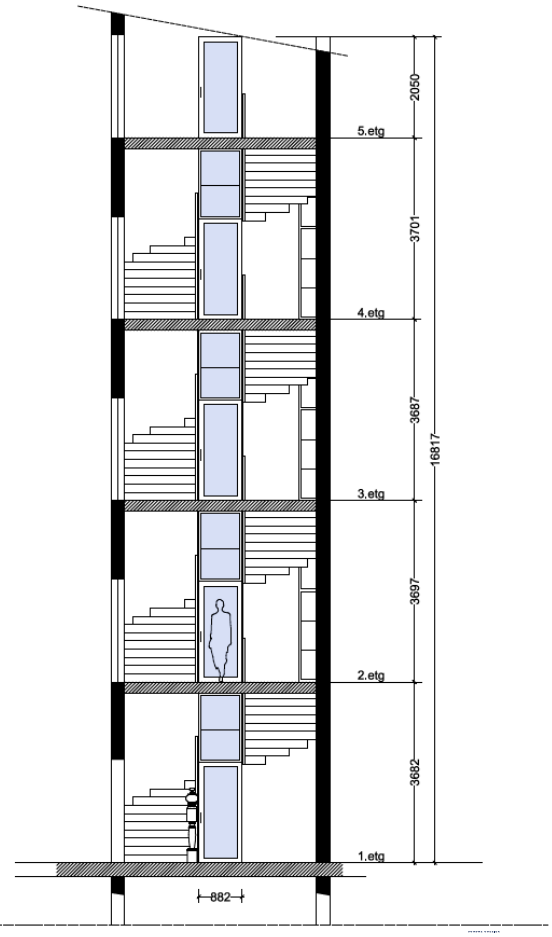
For bygårder i vårt område anslår Cibus en verdistigning per leilighet på mellom 400.000 NOK og 1.000.000 NOK fra 2.etg og oppover. Pluss at noe av denne generelle verdistigningen kan smitte over på leiligheter i 1.etg.



Fase:	Tiltak:		Innh:		Rev:
Forprosjekt	SØKNAD - LØFTEPLATTFORM		PLAN 1.ETG - INNGANG		
Pro: Sivilarkitekt Tone Lien M: 41 26 79 81 E: lien_ark@hotmail.com	Adr: Bygdøy allé 28 b 0265 Oslo	Gnr/Bnr: 212/28	Mål: M 1:50	Tegn.nr: A-101	Dato: 05.11.24

7


5.etg
4.etg
3.etg
2.etg
1.etg
2050
3701
3687
3697
3682
16817
1263


5.etg
4.etg
3.etg
2.etg
1.etg
2050
3701
3687
3697
3682
16817
882

8



CIBES LIFT

BESKRIVELSE AV TILBUD FOR

Prosjektreferanse	Bygdealle 28b, Oslo
Heistype	AIR
Dato	2024-11-06

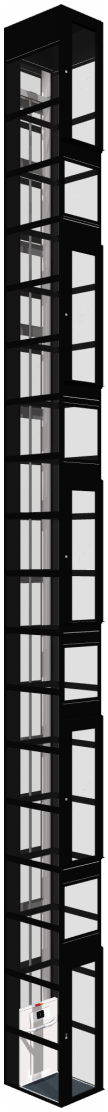
Tilbud.	2024091928347
Ordre.	

SKREDDERSYDD BESKRIVELSE AV DIN HEISLØSNING

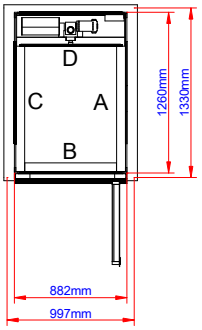
Takk for at du viser interesse for våre produkter. Vi er stolte av våre sikre, energieffektive og kostandseffektive heisløsninger. Vi håper denne visuelle fremstillingen vil hjelpe deg videre i din beslutning.



AIR
Heisen er utformet for avgi et lite fotavtrykk, med maksimal plass innvendig.







TEKNISK INFORMASJON

Informasjon om heisløsningen	
Overhøyde	2050 mm
Løftehøyde	14717 mm
Etasje G	0 mm
Etasje 1	3682 mm
Etasje 2	7379 mm
Etasje 3	11066 mm
Etasje 4	14767 mm
Informasjon om sjakten	
Sjakt dimensjon(BXD)	1260 mm X 882 mm
Utsparingsmål sjakt	1329.5 mm X 997 mm
Fargevalg sjakt	Standard svart, RAL 9011, GU 30
Fargevalg hjørneprofiler	Standard svart, RAL 9011, GU 30
Glassalternativer	STD Klart glass
Fargevalg for glassramme	Standard svart, RAL 9011, GU 30
Totalt antall dører	5
Dører på A-siden	0
Dører på B-siden	5
Dører på C-siden	0

SKREDDERSYDD DESIGN

Vi håper dette skreddersydde tilbudet vil hjelpe deg videre i beslutningsprosessen. Vær oppmerksom på at alle bilder og fargeprøver i denne brosjyren bare er til inspirerende formål. Illustrasjonene har begrensninger når det kommer nøyaktighet i detaljer, fargegjengivelser,tekstur og dimensjoner.
Kontakt våre salgsrepresentanter for mer informasjon.
Ved behov for mer nøyaktig fargegjengivelse anbefaler vi at du bruker fysiske fargeprøver.



MERK: Utformingen av knappene er ikke forenelig med din konfigurasjonen

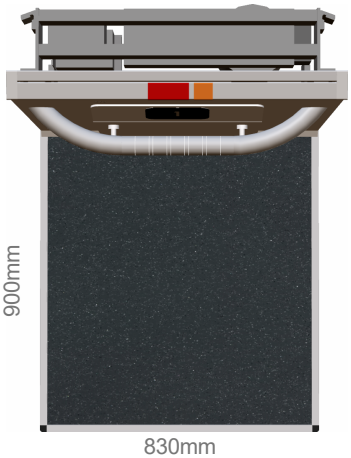
PLATTFORMEN

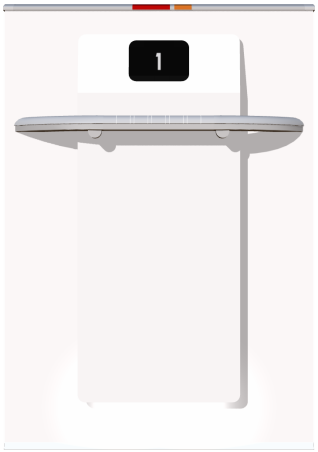
Innsiden kan utformes etter komfort, funksjonalitet og etter din stil. Plattformen leveres derfor i følgende farger:



Plattformdetaljer

Klemlist	Naturanodisert aluminium
Bakpanel	Metall: RAL 9016 GU 70 Trafikkhvit
Frontpanelet	RAL 9016 GU 70 Traffic White
Håndtak	Naturlig anodisert aluminium
Gulv	Black altro pitch
Sikkerhetslister	Naturlig anodisert aluminium

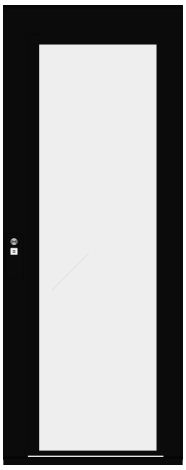


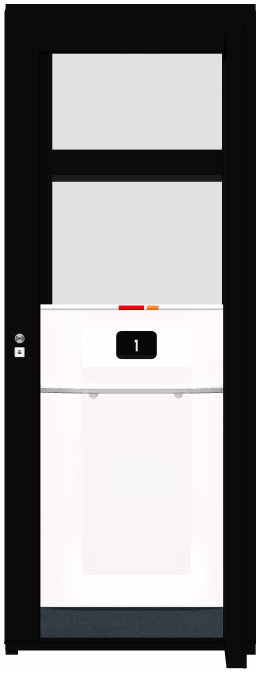


Etasje G

HIT-KNAPP -
Tagleser med reset-funksjon





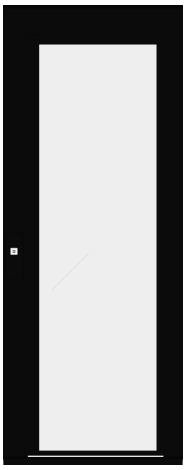


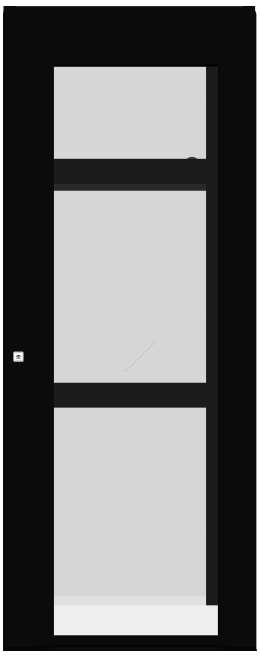


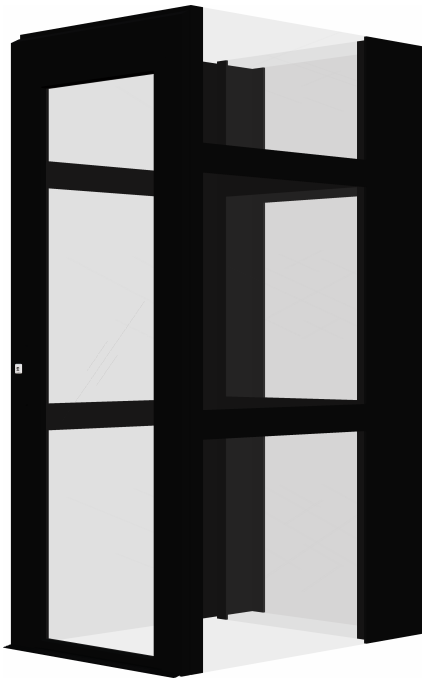
Etasje 1

HIT-KNAPP -
Ingen låsesystem





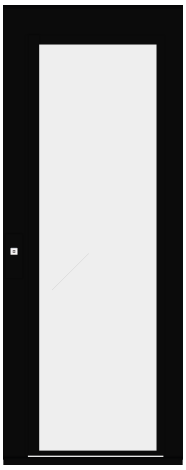


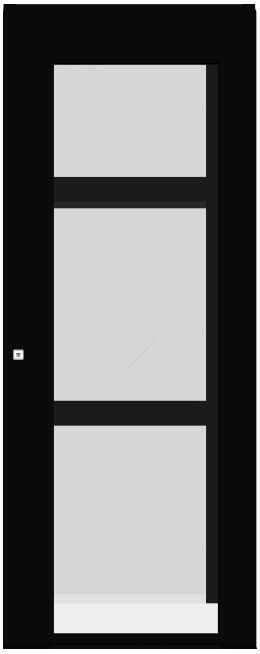


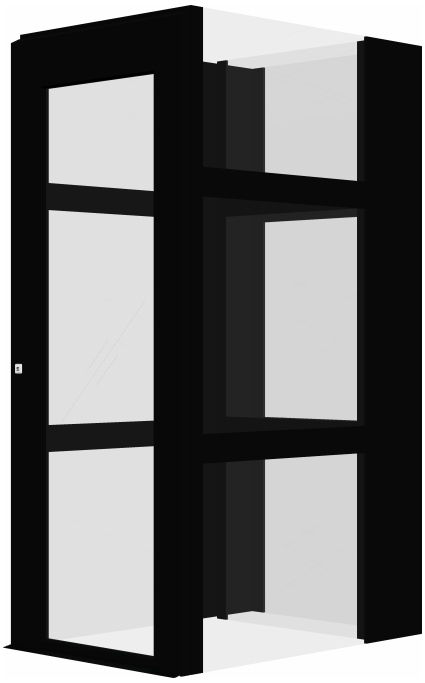
Etasje 2

HIT-KNAPP -
Ingen låsesystem





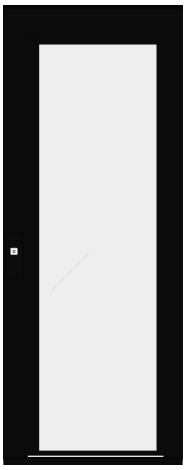


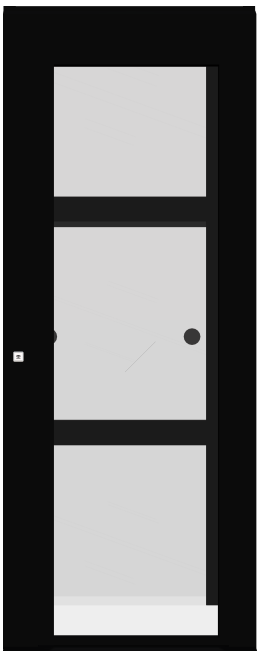


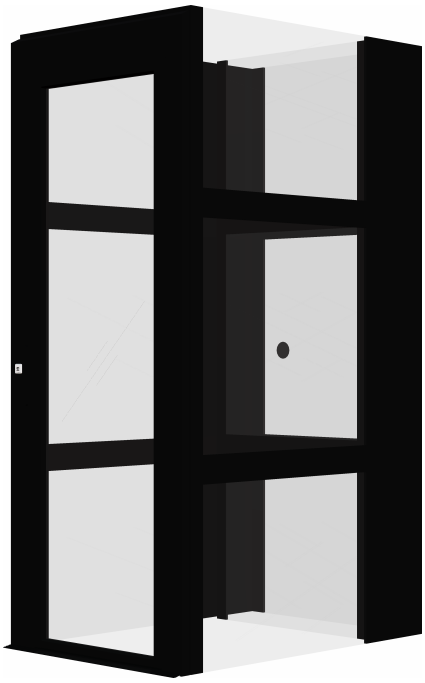
Etasje 3

HIT-KNAPP -
Ingen låsesystem





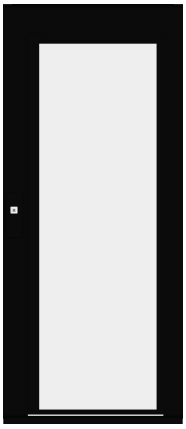


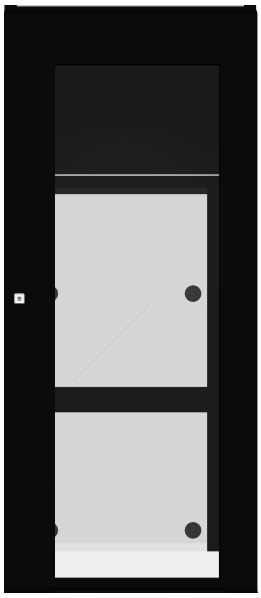


Etasje 4

HIT-KNAPP -
Ingen låsesystem

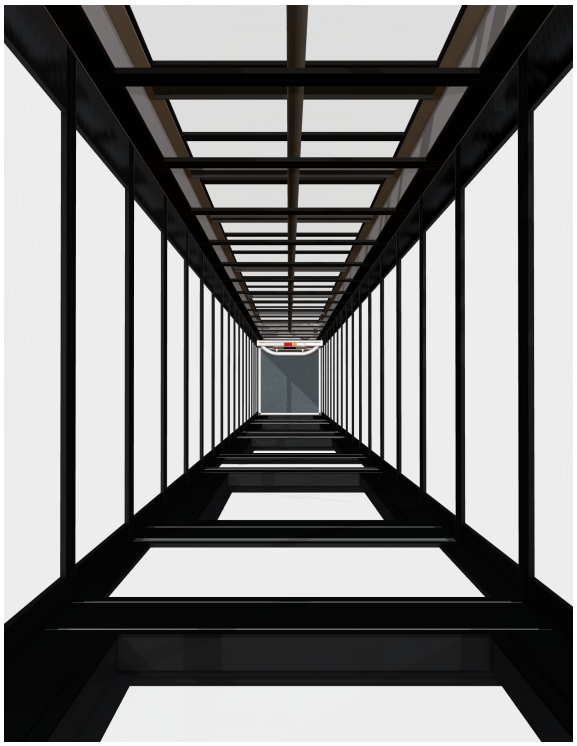


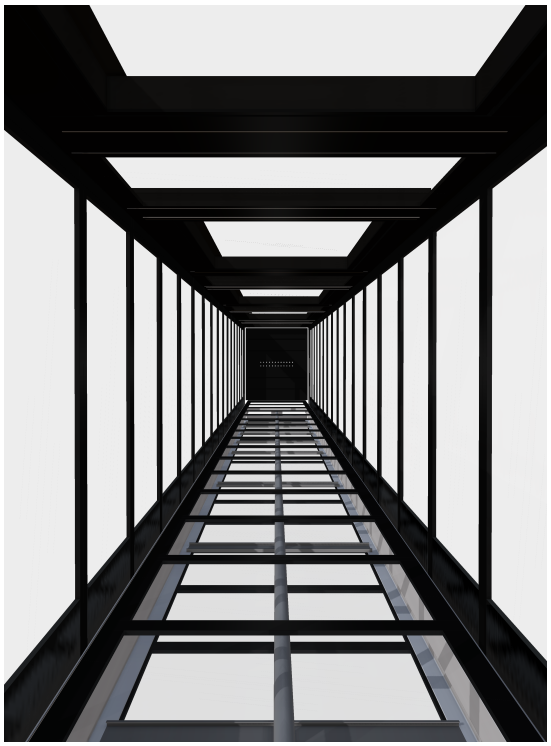


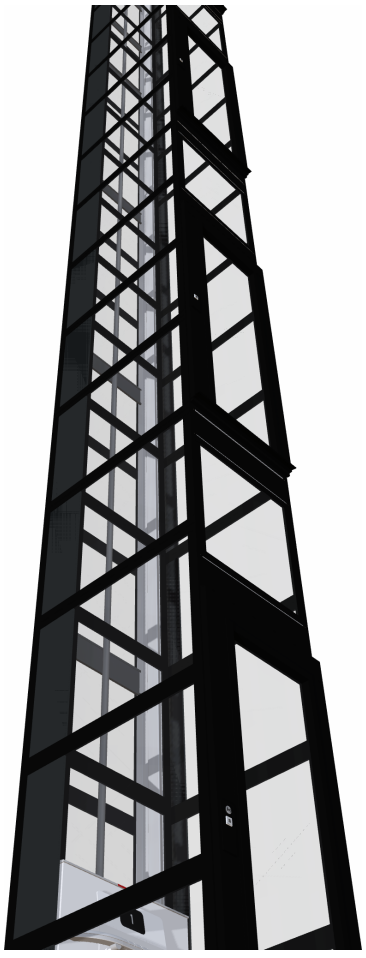


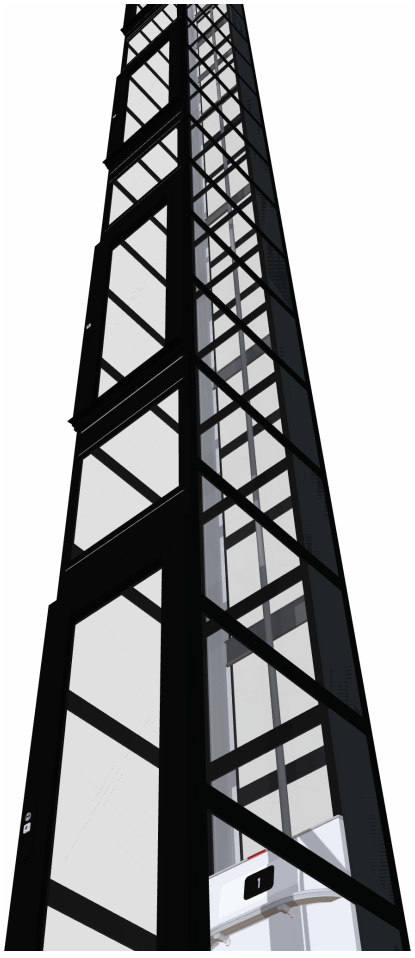


Sjakt









Ønsker du mer utfyllende mer produktinformasjon eller informasjon om tilbehørsvalget, kan du kontakte Cibes Lift Group AB.
Denne produktinformasjonen er generell, og vi forbeholder oss retten til å endre produktdesign og spesifikasjoner.
Mindre avvik i fargegjengivelse kan forekomme. Merkevaren Cibes Lift eies av Cibes Lift Group AB. © Cibes Lift AB

Nye planforslag, seksjon 3 og 5

FREDERIK STANGS GATE 33

Interiør | 1.etasje

FREDERIK STANGS GATE 33







Interiør | U.etasje

FREDERIK STANGS GATE 33



ny trapp ned til u.etasje



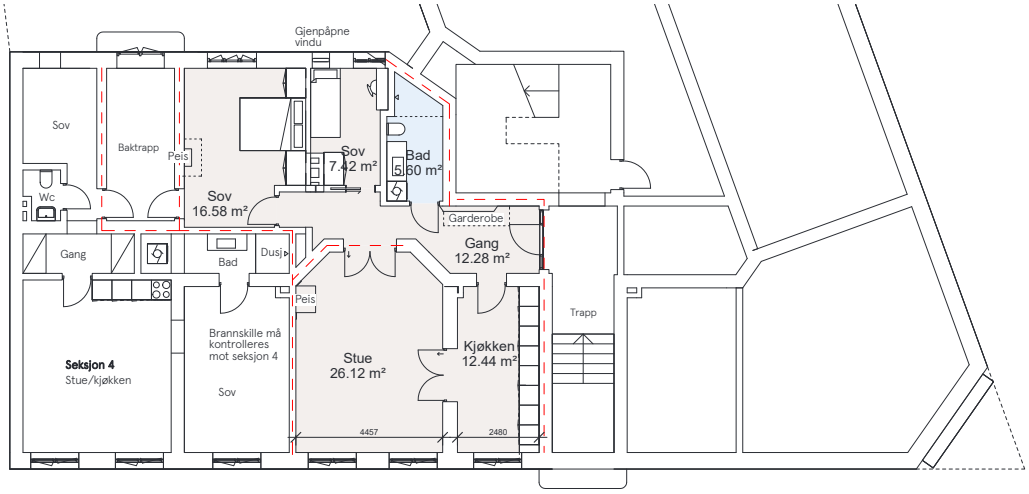
oppholdsrom/ ekstra soveplass



gamle tredører beholdes

Ny plan 1.etasje, steg 1

FREDERIK STANGS GATE 33 - 1:100



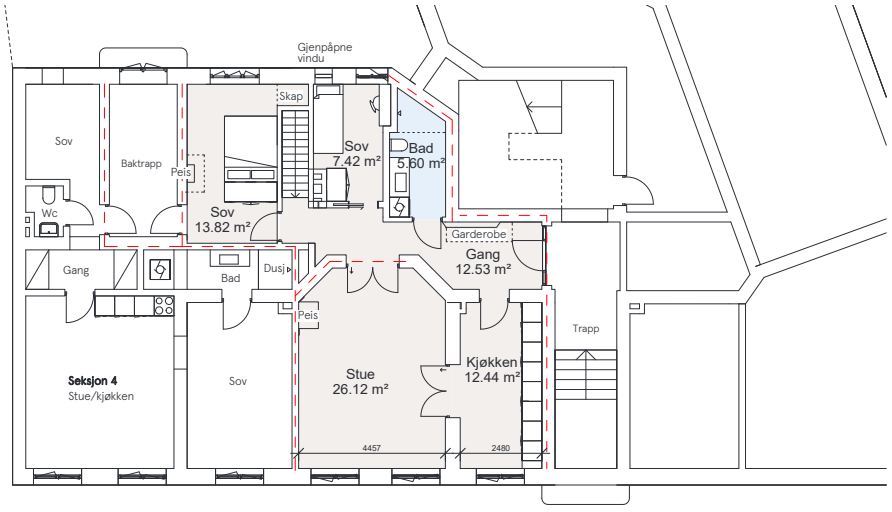
Bygdøy Allè

Planløsning (steg 1)
Størrelse ca. 89 m2
To soverom mot stille side
Tilgjengelig baderom
Gjenåpnet vindu
Redusert peisstørrelse på soverom

August 2023 lpo

Ny plan 1.etasje, steg 2

FREDERIK STANGS GATE 33 - 1:100



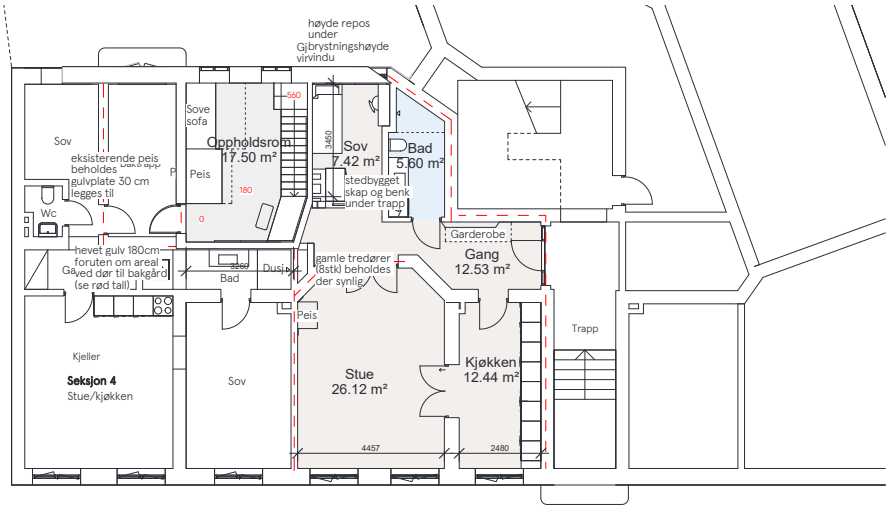
Plan 1

Bygdøy Allè

Planløsning (steg 2)
Størrelse ca. 106 m2
To soverom mot stille side, samt trapp til oppholdsrom i kjeller
Tilgjengelig baderom
Gjenåpnet vindu
Redusert peisstørrelse på soverom

Ny plan U.etasje, steg 2

FREDERIK STANGS GATE 33 - 1:100



Plan 1

Bygdøy Allè

Planløsning (steg 2)
Størrelse ca. 106 m2
To soverom mot stille side, samt trapp til oppholdsrom i kjeller
Tilgjengelig baderom
Gjenåpnet vindu
Redusert peisstørrelse på soverom

August 2023 lpo

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B torsdag 28.11.2024 kl. 18:00 - BA3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gjermund Nylund Storsveen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Installasjon av heis og innbetaling

Heis:

Installasjon av heis fra Cibus Lift i henhold til tilsendt brosjyre (på e-mail og vedlagt her) og som beskrevet på befaringer og informasjonsmøte gjennom siste 2-4 uker. Bestilling forventet i slutten av desember og heisen er forventet montert i mars-måned. Endelig valg av farger vil bli gjort i desember.

Innbetaling:

Det er beregnet en totaltkostnad på maks. 1.200.000 NOK (ink. MVA) for ferdig installert heis, og i tillegg legges det opp til ytterligere 50.000 NOK i innbetaling som skal gå til vedlikehold av heis. Så til sammen 1.250.000 NOK, hvor vi har fått tilslag på ca. 400.000 NOK i støtte fra Velferdsetaten. Støtten fra Velferdsetaten er ytterligere beskrevet i vedlegg, og vi opplever det som veldig stor sannsynlighet at denne blir utbetalt, men opplyser om at Velferdsetaten ikke har hatt mulighet til å vurdere alt av papirunderlag for denne nye heistypen og slik sett en teoretisk risiko for at støtte ikke blir betalt ut.

Det blir slik sett lagt opp til at 850.000 NOK innbetales 20. januar og at det ikke er behov for ytterligere innbetaling dersom tilskuddet fra Velferdsetaten utbetales.

Hvis tilskuddet fra Velferdsetaten ikke utbetales, så vil det komme en transje 2 for innbetaling i slutten av februar (beløp på denne vil være tilsvarende forskjellen mellom oransje og gul kolonne på side 2 i vedlegg).

Frist for innbetaling av transje 1 (beløp som fremkommer i vedlagt presentasjon på side 2 i den gule kolonnen) vil da være 20. januar.

krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtak: Vedtatt med 13 stemmer for, 1 mot.

3. | Seksjon 3 og 5: Omregulering fra næringseksjoner til boligseksjoner med etterfølgende sammenslåing

Eier(e) av seksjon 3 og 5 søker om godkjennelse fra generalforsamling til å omregulere seksjonene fra næringseksjoner til boligseksjoner, og godkjenning for etterfølgende sammenslåing av seksjonene.

Vedlagt ligger mer beskrivelse rundt info og planer.

krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Sameierne godkjenner omregulering av seksjonen 3 og 5 fra næringsseksjoner til boligseksjoner, og godkjenner sammenslåing av seksjonene. Vedtektene vil bli oppdatert for dette.

Årsmøte har ikke tatt stilling til endring av eierskap av kjellerareal. Sammenslåtte enheter må gjenspeiles i fordelingsnøkkelen/sameierbrøken.

Enstemmig vedtatt.

Møteleder Protokollvitne

/s/Ane Bergseth /s/ Gjermund Nylund Storsveen

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

199000612 9

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

*kan ikke sees på VG-innsyn/ortofoto

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

1

481 - 1916

Gemeldet
Leipzig.

Expeditions-Dokument

eingereicht: Indsættelsesforandring for pensionat.

per Mair No. 28b Byggade Alle

befördert 23 juni 1916. bestellt 24/12 - 1916.

-4502-

Expedition Kgl. Landgericht
Pensionen bei Esbjerg
Ferienkolonie
[illegible]
[illegible]

Da man tænker sig Udsættelsen
Udsættelsen er bevilget.
[illegible] den 24 juni 1916

[illegible]

Expedition Kgl. Byret meddeler
herved, at den ansøgte Udsættelse
af ovennævnte Sag er bevilget.
[illegible]
[illegible]
[illegible]

Vb 341/1928

Anmeldelse
Tegning

V

Ekspedisjons-Dokument

angående ikke. av loftsleilighet

på matr.-nr 28 c Nygdi Aker

Innlevert 12 mars 1928 Attestert 20/2-28

Brannvesenets helseråd

Oslo den 13de mars 1928

341/1928

S. Pettersen

Til Kontoret for Byggesaker

Byggningsplanen bestemmelsen må
respekteres. Det ser ut til å være ikke
så dårlig lysforhold gjennem på flere
steder.

17-3-28

341/28

31/3 S. Dreier

Oversendes kr. brandchefen til
uttalelse.

341/15

20/3 28.

S. Pettersen

BYGGEMELDING. 2984

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Bygdø Allé gate nr. 28.b.

gnr. bnr. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende vedlegges / innsendes senere.

Arbeidets art :

Innredning av W.C. i trappegang mellom 1. og 2 etg.

(fortsettelse se baksiden).

Det søkes dispensasjon fra i anledning

bygningslovens (vedtektenes) §

byggeforskriftenes kapitel §

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 5 OKT 1953

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (Mrk. Naboene skal varsles i Rek. brev. Kvittering fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den

Eier : A/S Thorbjørn

Adr. : Bygdøallé 61

Anmelder: CARL BONNEVIE

Adr: Kristiansgate 17, Oslo

Tlf.: 36 26 04.

Expeditions-Dokument

angaaende Fredriksgade.

paa Matr.-No. 28 d Bygd. Aker

Indleveret 29 Nov 98 Attesteret 15 Marts 1901.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 30 Nov 98

Sem & Linstow

1621/98

Intet at bemærke.

Kra 1/12 98.

Gjæver Foss

1194/98

Grunden formenes at være afgivningspligtig efter § 8 for Gadegrundet Enkeltvarden til Bygdø Allé og Fredrik Bergs Gade. Det antages ogsaa nødvendigt at erhverve Grund til vidtstaaende Jades Mellemrum. Forøvrigt intet at bemærke.

d 10/12 1898

Thorvald Gallus.

Oversendes den ærede Sundhedskommission. Naar Radepiltorne flyttes samt med Hensyn til Klosettet fornyes samtlige Afføringsrør vil Forholdet af Varmepiltorne med direkte Afføring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 28.09.2018

Deres ref.: Marius Pedersen	Vår ref.: 201807917-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jonas Emil Tveter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 28B	Eiendom:	212/28/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET BYGDØY ALLE 28 B	Adresse:	Nordseterveien 14, 1176 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bygdøy allé 28 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 18.09.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

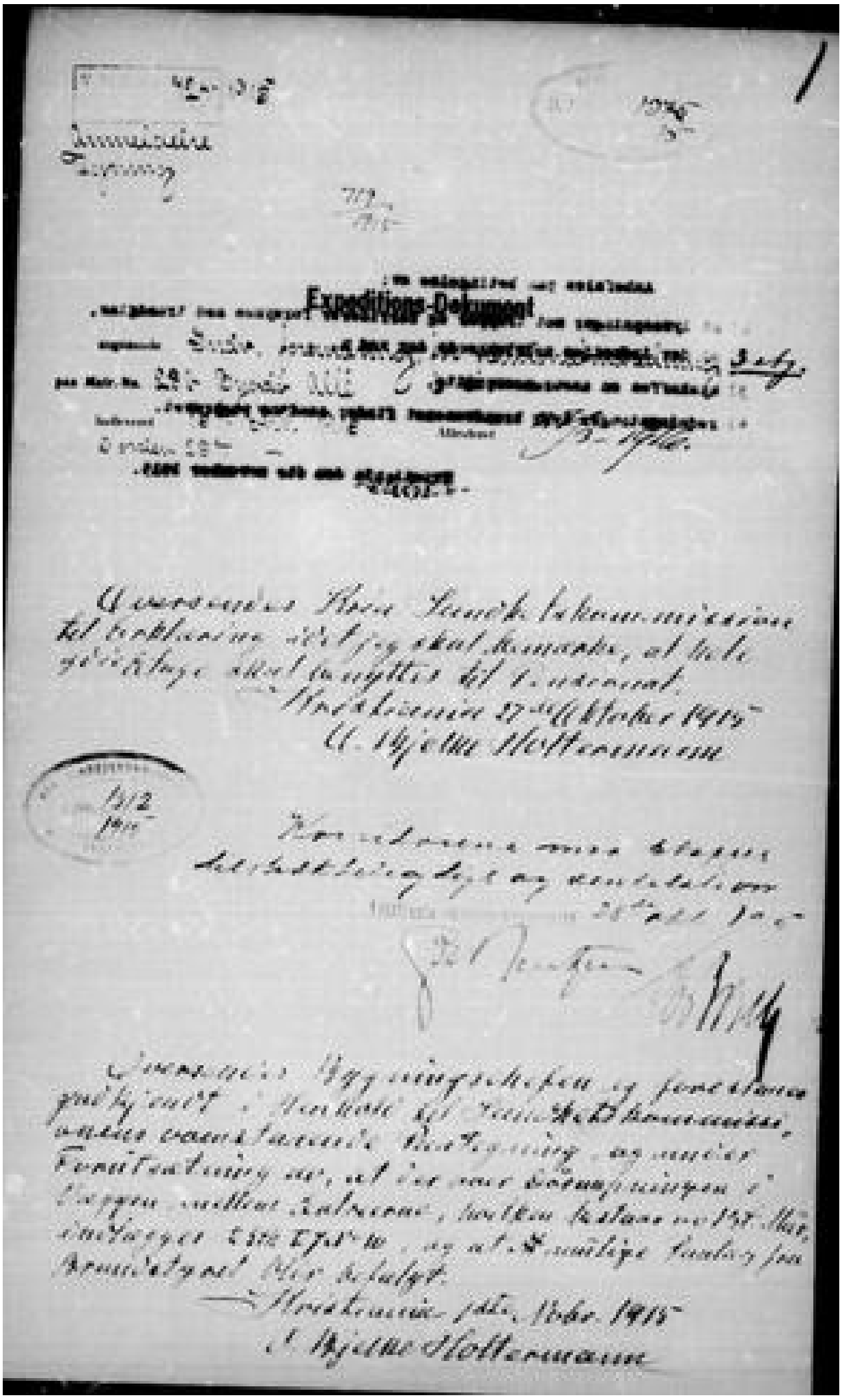
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET BYGDØY ALLE 28 B, Nordseterveien 14, 1176 OSLO,
styret.ba28b@gmail.com




Expeditions-Dokument

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 1372
1928
OSLO

Anmeldelse
3 Tegninger

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosettanlegg

på matr.-nr. 28 B Bygdø Alle

Innlevert 12 okt. 1928 Attestert 25/2-30

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNr 003821 22 OKT 1928
RØRLEGGERAVD.

Anmeldes Oslo kommune v/ vann- og Kloakkvesen

Oslo den 13. okt. 1928

A. Kielland

Anmeldes Oslo Vann og Kloakkvesen.
Klosettene må innredes etter de gjeldende regler for WC. rom, når undtas lysforholdene.
20/10 28

J. Olsen

J.nr. 3821/1928. Matr.nr. 28 B. Bygdø Alle.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Da ingen ledninger er inntegnet i planene, forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen den 23. oktober 1928.

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

199000612 9

Arbeidssted	212/0033 Bygdøy alle 28 B	Journalnr 90/1002-M
Arbeidets og bygningens art	Leilighet på loft - Bygård	Innlevert 22.03.90
Byggherre	Sam. Bygdøy Alle 28 B - v/Øgland P.B. 9540 Egertorget,0128 OSLO 1	
Anmelder	Ark. Arne Sødal St. Olavs gate 9,0165 OSLO 1	

FM/RF

Oslo, den 12.07.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen gjelder innredning av leilighet på loft over 5. etasje.
Det må installeres heis fra kjeller til loft. Leilighetene på loft har adgang til bare èn trapp.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning", datert brannvesenet 5.6.89, må følges.

På plan loft, tegn. nr. 21, er det vist trapper i sideleilighetene fra 5. etasje til hems. Disse trappene kan ikke sees å være inntegnet i planen av 5. etasje. Korrigerte tegninger angående dette må sendes inn.

Hver leilighet må skaffes forskriftsmessige boder. Kfr. byggeforskriftenes kap. 41:52.

Taket over terrassen på fasade mot gata og bak tårnet må beholde den eksisterende taksteinen under møne.

Bruk av rekkverk bak tårnet må unngås. Det foreslås at taket beholdes inntil over brystningshøyde og tekkes som resten av takets overflate.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap 43:3.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Kjøkken, bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Heisen (e) må meldes til heiskontrollen.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Fortsettes

9

C1. Melding foreligge fra Oslo vann- og avløpsverk om at rørleggerarbeidet er anmeldt og godkjent.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

19900612

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ProPlan Projekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 17082009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200903850-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 28B	Eiendom:	212/28
Tiltakshaver:	Boligsameiet Bygdøy allé 28 B	Adresse:	Bygdøy allé 28 B, 0265 OSLO
Søker:	ProPlan Projekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 28 B

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jens Magnus siv. ark. npa
Gustav Vigelands vei 9
0274 OSLO

Dato: 09 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509911-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 28B	Eiendom:	212/28/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Jens Magnus siv. ark. npa	Adresse:	Gustav Vigelands vei 9, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 28B

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 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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Bjørn Meling
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

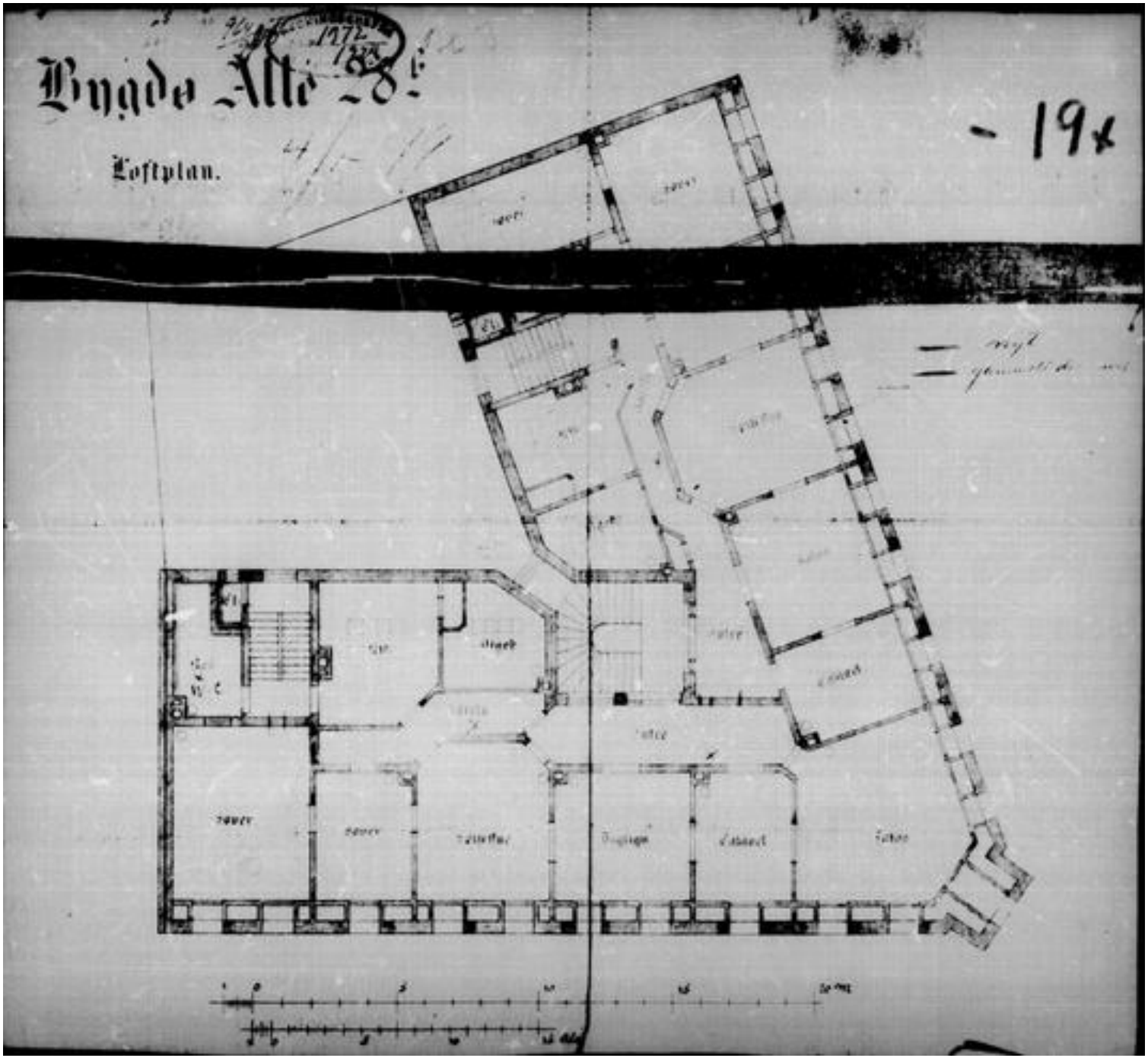
Kopi til:
Solveig Helvik og Hanne Haug, Bygdøy Allè 28 B, 0265, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

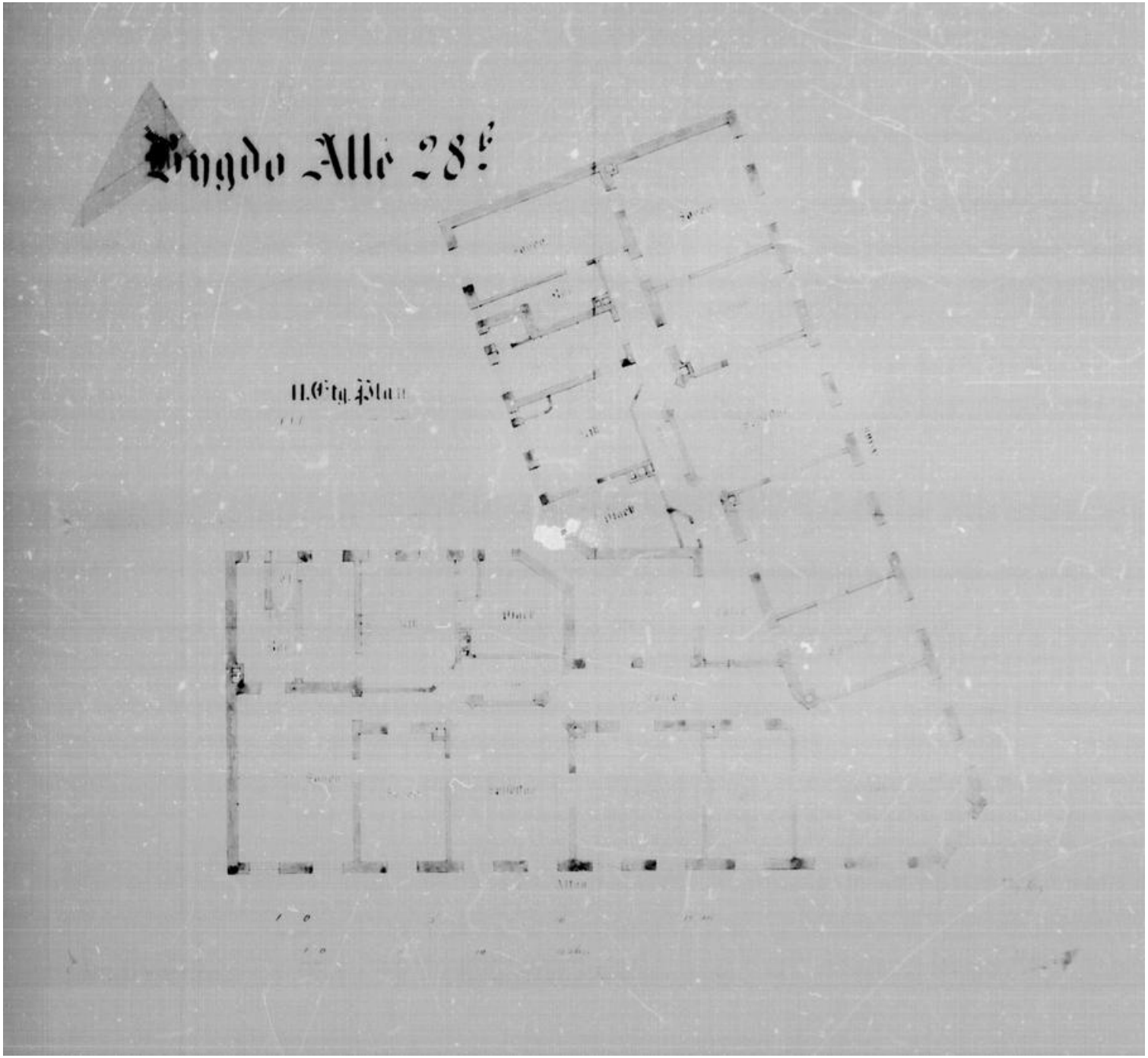
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

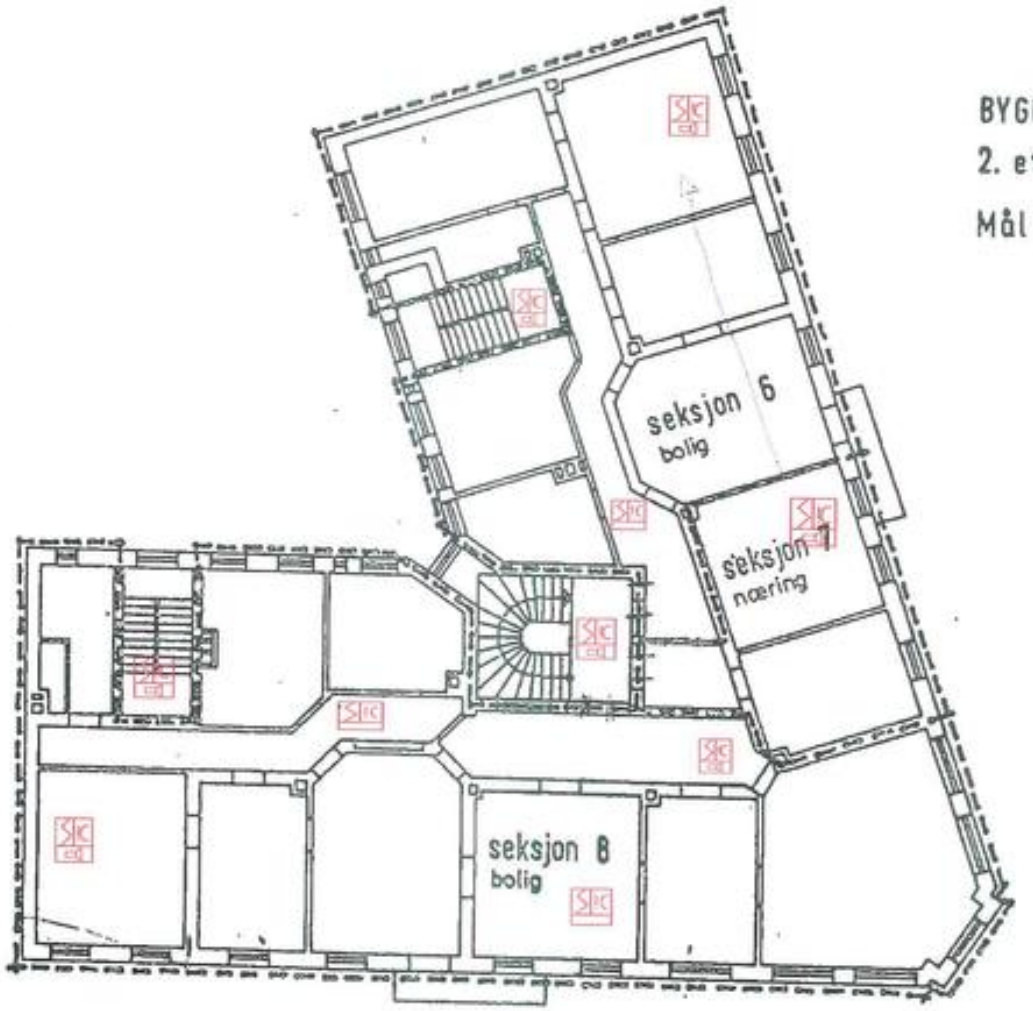
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

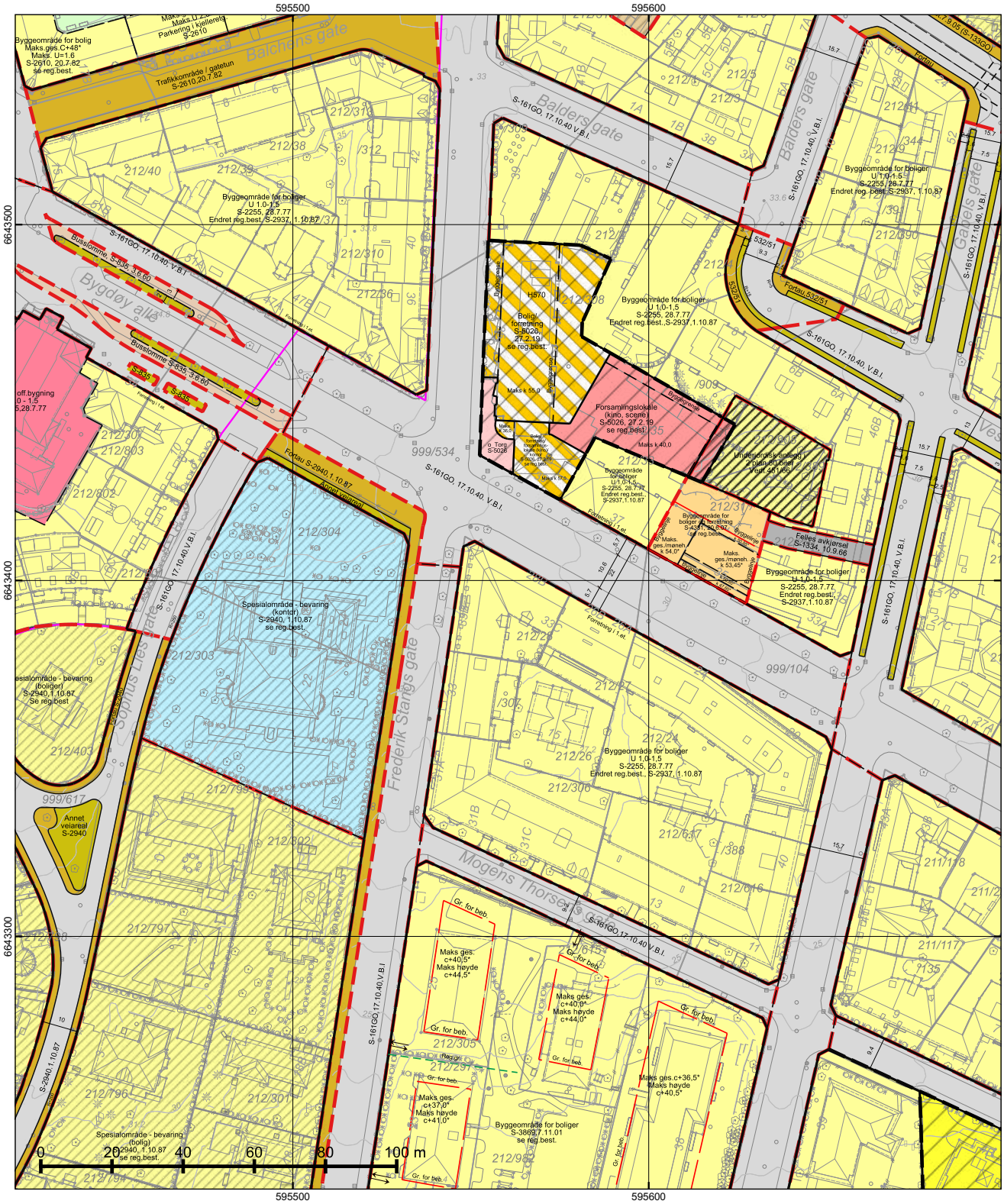

Bygde Alle 28
Loftplan.
- 19x


2984
-19x
APPROBERT


Engdo Alle 28!



BYGDØY ALLE' 28 B
2. etasje
Mål: 0 1 2 3 4 5 m.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

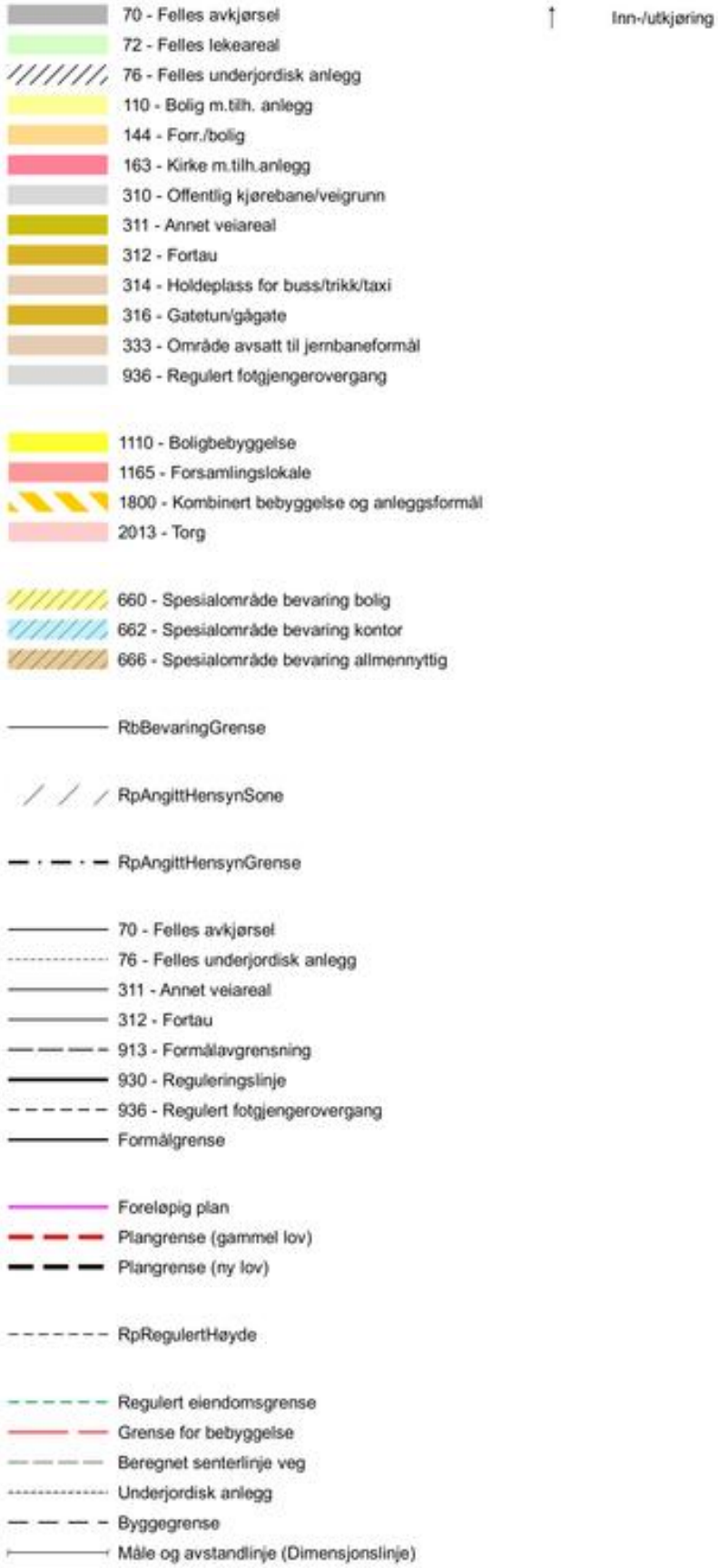
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155725/ 86530127
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/28

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: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155725/86530127
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

Ida Arneberg Bauer
BYGDØY ALLÉ 28B

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530127
9114146

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 28

Vi viser til bestilling av 20260409 for BYGDØY ALLÉ 28B.

GNR. 212 BNR. 28

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1899.

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

754 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

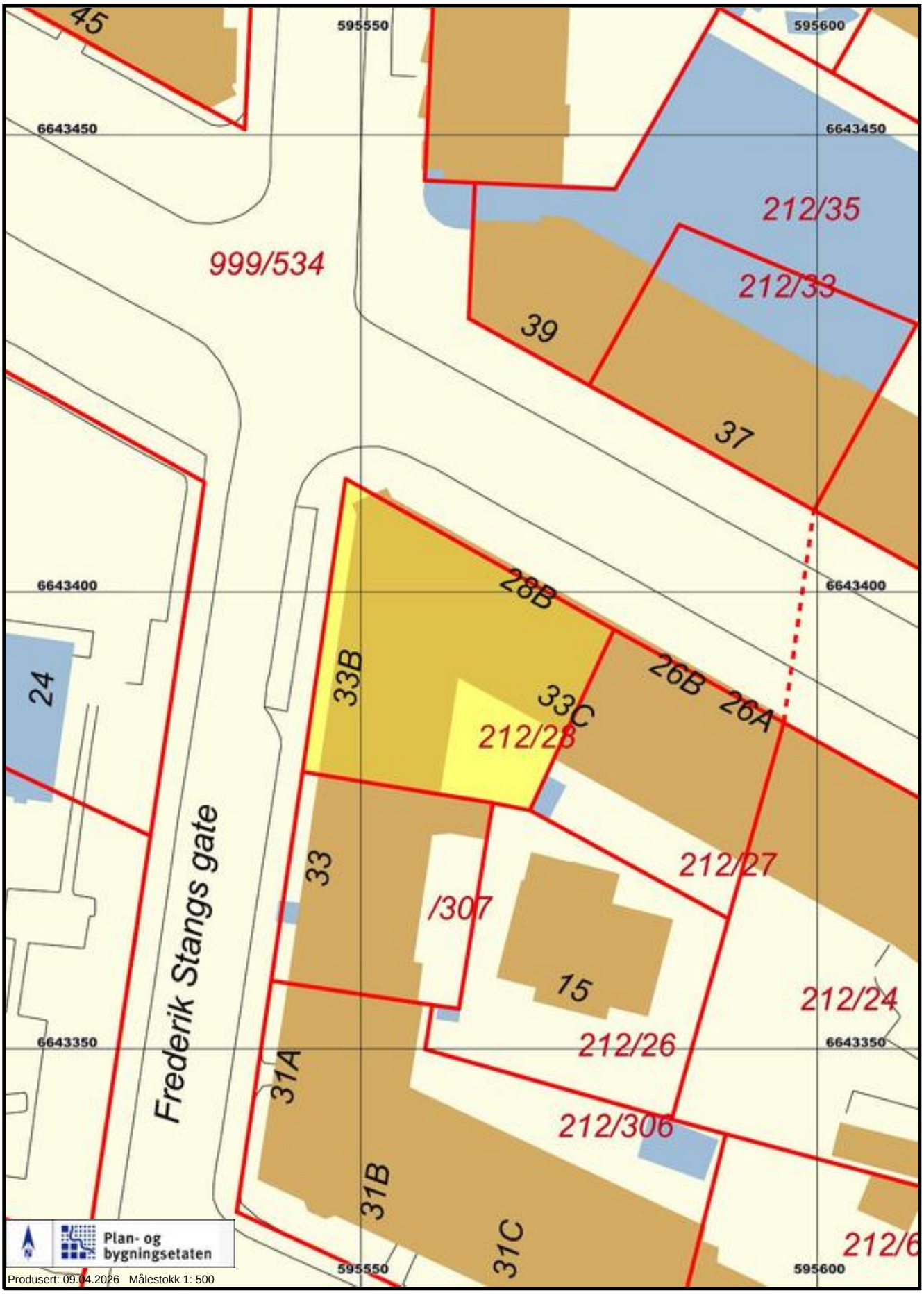
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595550
595600
6643450
6643400
6643350
45
999/534
212/35
212/33
39
37
28B
33B
33C
212/28
26B
26A
24
33
/307
212/27
15
212/24
212/26
31A
212/306
31B
31C
Frederik Stangs gate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-161GO

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/28 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bygdøy allé 28B 0265 OSLO
Fakturamottaker:	Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO
Eiernavn:	Bygdøy Allé 28 B Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 437 694,80
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 437 694,80

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	3 081,00
Renovasjonsgebyr	81 658,64
Vann- og avløpsgebyr	352 955,16
Totale avgifter	**437 694,80**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/28 DelNr. 2

Eiendomsadresse:	Bygdøy allé 28B 0265 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Oldani Bruno Bygdøy Allé 28B 0265 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Oldani Bruno	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/28/0/8	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bygdøy allé 28B 0265 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 11 759,00
Fakturamottaker:	Ramsøy Kjetil Bygdøy Allé 28b 0265 OSLO		
Eiernavn:	Ramsøy Kjetil	Totalt	NOK 11 759,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	11 759,00
Totale avgifter	**11 759,00**

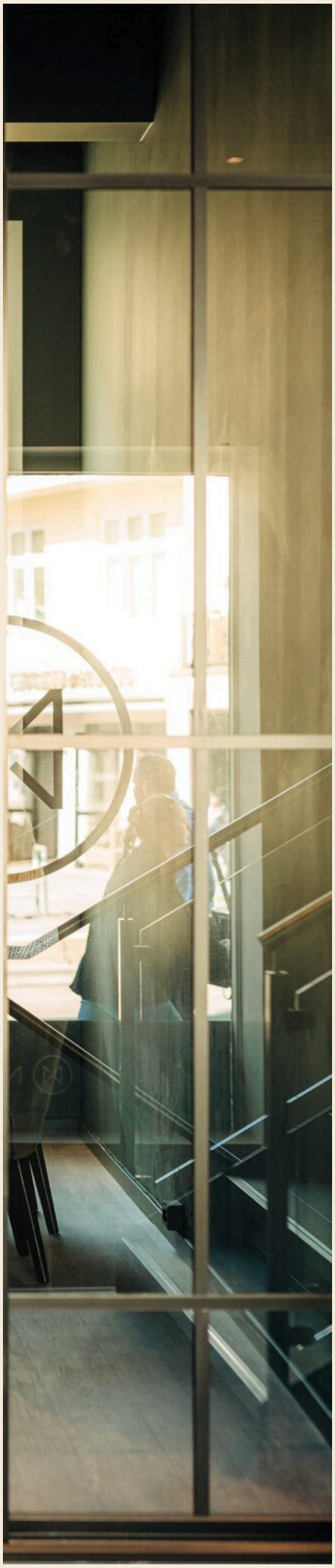
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 28B 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 28, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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