NORDVIK

Bygdøy allé 47A

2 soverom | 180 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 47A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt - Klassisk 6-roms leilighet i ettertraktet område - Balkong - Fler illsteder

Prisantydning	**15 000 000,-**
Omkostninger	**383 510,-**
Totalpris	**15 680 581,-**
Fellesgjeld	**297 071,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**15 376,-**
BRA-i	**180 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy Allé 47A - En klassisk 6-roms bygårdsleilighet med etterspurt beliggenhet på Gimle/Frogner.

Leiligheten ligger flott til i byggest 3 etasje med balkong som har gode solforhold, hele tre illsteder, klassiske detaljer og en gjennomgående planløsning. Enkel adkomst fra gaten og kort vei til alt byen har å by på.

Høydepunkter:

- Balkong
- Takhøyde på ca 3,15 i stue
- Flere stuer på rad
- Flere ildsteder
- Solrik balkong med flott utsikt over nærområdet
- Flott beliggenhet
- Moderniseringsbehov. Dette er en bolig med stort potensial!
- Frodig felles bakgård

Velkommen til visning!

Planløsning

Total BRA: 187 kvm

Tyder




































BOSCH












Miele
Miele
















№47.
47









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
13-0308/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 47A, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 37, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aase Speilberg Danielsen

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)
297 071,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 297 071,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
382 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
383 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
396 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 680 581,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 693 581,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 180 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 180 kvm. Entré/hall, bad, kjøkken, spisestue, to soverom, to stuer, anretning og garderobe.
Total BRA: 180 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealberegningen er basert på 3D - skanning av boligen.

Ikke målbare arealer:

Ekstern loftsbod med gulvareal på 14 kvm (GUA).

Innhold
Leiligheten ligger i 4 etasje og inneholder: Entré, 2 stuer, spisestue, bad, 2 soverom, kjøkken og vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder: En bod i kjeller p 7 kvm og en ekstern loftsbod med gulvareal på 14 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelte kummer i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen. Kullfilterventilator over

platetoppen. Komfyrvakt montert over platetoppen. Automatisk vannstopper montert under kummen. Anretning: Innredning med heltre benkeplate og innredning med tilsvarende utførelse for øvrig. Opplegg for vaskemaskin.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad:
Badet er ifølge eiers representant pusset opp på begynnelsen av 2000-tallet. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Flislagt overflate på støpt gulv konstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater. Sluk og hjelpesluk i plast. Dusj med faste felt og flislagt skillevegg, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i kompositttstein. Innfliset speil over benkeplate.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Målinger viser for svakt/ ingen fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.
- Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.
- Vinduet er plassert innenfor rommets våtsone (1<m fra dusj).
- Det er observert misfarge av fuger i dusjsone.
- Tg2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innvendig overflater:
Gulv: Innvendige gulvoverflater er belagt i parkett. Parkettene i storstuen er utført i flettet mønster. Parketten i spisestue er utført i fiskeben.
Vegger: Brystningspanel, malt glassfiberstrie, malt tapet og sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stuer, hovedsoverom og entré. Himlingshøyde målt til 3.15m i stue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er registert noe knirk/ bevegelse ved normal gange.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i storstuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 40 mm i storstuen og ca. 35 mm i den andre stuen. For øvrig er det skjevheter i alle rom, med merkbare lokale skjevheter.

Innvendig dører:
Profilerte innvendige dører, med og uten glassfelt.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Enkelte dører har slått seg, og tar i karmen ved åpning/ lukking.

Piper:
Teglsteinspiper med pusset og malte overflater.

Illsteder:
Åpne ildsteder stue mot gate og entré over ildfaste plater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er registrert noe sprekker i fuger i peisene.
- Tg2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom. Plassbygget bokhylle i entré. Garderobeskap i stue mot balkong. Benkeskap med profilerte fronter og benkeplate i kompositttstein i garderobe. Stenger og knagger i garderobe.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekk med ventil fra badet. Kullfilterventilator over platetoppen. Tilluft via åpninger av vinduer.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til badet. Fordelerstokker er montert over himlingen på badet. Ledningsnett for vann i kobber for øvrig. Stoppekraner er montert under kum i kjøkkeninnredningen og bak luke

over himlingen på badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Fordelerstokkene er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene.
- Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i benken i garderoben, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i benken.
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Varmtvannsbereder:
Kjøkken: Ifølge selger er varmtvannsberederen tilknyttet kjøkkenet montert bak lukket vegg mellom innredningen og ytterdøren. Ifølge selger er det montert automatisk vannstopper.
Bad: Varmtvannsbereder på 110 liter, av eldre dato, montert over himlingen på badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Kjøkken: Berederene er innkasset uten inspeksjonsmulighet.
- Bad: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass mot gate, produsert i 1991 og ekstra glass på utsiden. Doble og enkle vinduer i tre med enkle glass for øvrig.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Karmene i vinduene er slitte og det er sprekkdannelser i treverket.
- Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.
- Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har slitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass mot gate, produsert i 1991 og ekstra glass på utsiden. Tøfløyet profilert entrédør. Profilerte ytterdører mot baktrapp.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Ytterdørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering.
- Ytterdørene mot bakgård er vanskelige å åpne/lukke, og har behov for justering.
- Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på betongdekke og rekkverk i betong. Blomsterkasse i trekonstruksjon som øvre del av rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Skadedyr/innsekter er ikke observert under berfaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Lovlighet:
Endringer i planløsningen (ikke byggemeldt Oslo kommune): - Vegg mellom opprinnelig salong og kabinett i dag fjernet, og fremgår i dag som stue.
Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon:
Det er ifølge eiers representant ikke utført oppgraderingsarbeider i seksjonen de siste fem år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon:
Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i anretningen. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Brannvarsling:
Det er røykvarsler og slukkeutstyr i henhold til gjeldene krav.

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

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

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke bodd i leiligheten og kjenner ikke eksakt årstall, men badet er totalrenovert rundt år 2000.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i leiligheten og kjenner ikke til arbeidet som ble gjort. Men vet at alt arbeid er utført av fagfolk og uten noen form for egeninnsats.

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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager Ståle Breen har renovert taket på bygget i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Tore Orvei AS har nylig (august 2026) skiftet soilrør på kjøkkenet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Taket er lagt om/totalrenovert i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Opak har utarbeidet en tilstandsrapport for bygget i 2017.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Byggeår 1912.

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles hovedtrapper i betong.
- Felles baktrapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 4 lysekroner (gang, spisestue, stue/soverom og soverom).

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

sammenhengende.

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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralfyr.
- Illsteder.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ikke ha bebodd eiendommen, men i 2020 var det et årlig strømforbruk på ca. 6500 - 7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 15 376,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Fellesutgiftene utgjør kr. 5.725,
- Fibernett kr. 381,-
- A konto brensel / varme kr. 5.405,-
- Vedlikeholdsfond kr. 892,-
- IN lån kr. 2.973,-

Totalt betales det felleskostander på kr. 15 376,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

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

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

Eiendomsskatt
Kr 9 674,- 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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 090 949,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 129 927,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøy Allé 47, orgnr. 980 039 579

Om sameiet
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har org.nr. 980 039 579. Sameiet eier tomten gnr. 212, bnr. 37 i Oslo. Eiendommen er oppdelt i 9 seksjoner.

Det avlegges brenselsregnskap for Sameiet Bygdøy Allé 47, og brenselsregnskapet følger perioden 1. oktober til 30. september med påfølgende avregning og oppgjør.

Trappevask fordeles mellom sameierne.

Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- - kronerfemtitusen - i hver seksjon (sameiepart) for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 90% av seksjonens verdi til enhver tid.

Takflaten mot Bygdøy Allé er utbedret i sin helhet, i tillegg er begge gradrennene mot bakgården utbedret. Her er det i tillegg etablert vannforsinkende falser som skal motvirke vannsprut mot veggen, som har vært et problem. Takarbeidene er utført av blikkenslager Ståle Breen AS.

Det oppsto en skade/sprekk i et soilrør i etasjeskillet mellom leilighetene i kjøkkensoil 1 og 2 etasje i desember 2024. Skaden ble utbedret som en forsikringsskade. Kort etter utbedringen oppsto en ny skade knyttet til samme soilrør, litt under forrige lekkasjepunkt.
Det ble besluttet å utbedre hele rørstammen, inkludert vannrøret. Arbeidet er utført av Orvei AS med godt resultat og innenfor budsjett.

Utskiftning av soil (venstre side / antakelse om tilsvarende kostnad som utbedring på høyre side).

Vårt nabosameie i Bygdøy Allé 51 har ønsket et tre (gullregn) i vår bakgård fjernet. Etter intern høring i sameiet har vi motsatt oss dette. Det vil imidlertid være aktuelt med beskjæring av grener som strekker seg over til naboen. Styret har en pågående dialog med sameiet BA 51 om dette.

Etablering av "heisgruppe" for evaluering av heis i gården.

Vinduene mot bakgården er gamle og en kilde for lekkasje av varme. Hvis de byttes ut så vil vi godt mulig få bedre energi-økonomi i bygget.
Styret skaffer en oversikt over aktuelle prosjekter i gården, hvorav dette prosjektet inngår som en av de aktuelle prosjektene. Det gjøres en førsterundevurdering av alle aktuelle prosjekter og styret legger frem en liste til generalforsamlingen i 2027, hvorav generalforsamlingen stemmer over en prioritert rekkefølge.
- Styret tar tak i den tidligere foreliggende OPAK-rapporten og initierer status/tiltak på de eksisterende vinduene. De ser også på status mht. varevinduer.

Styre informerer per 24.09.2026:
- Vedlikeholdsbehov vurderes løpende av styret. Pt vurderes utbedringer ifbm brannsikring samt mulig oppgradering av portrom/hovedinngang, dette finansieres foreløpig med sameiets midler. Større vedlikehold vil måtte finansieres med innskudd.
- Felleskostnader ble økt med 4% etter årsmøtet 2026. Antar inflasjonsjustering i 2027.
- Ifbm takrehabilitering 2025 ble det satt opp IN ordning for de eierne som ønsket dette.

Forretningsfører
Advokatfirmaet Røer ANS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 297 071,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 15 132,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Langsiktig gjeld - individuell nedbetaling
DNB lån 1636.99.47455
Kr 2 500 000 er tatt opp 10.04.2025.
Annuitetslån - rente 6,90 % pr 31.12.
Løpetid 10 år - innfrielsesdato 02.04.2035.
Saldo pr 31.12. er kr 1 002 628.
Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2030 er kr 543 434.

Langsiktig gjeld - felles
DNB lån 1213.01.53494 kr 1 000 000 er tatt opp 04.07.2005.
Annuitetslån - rente 7,40 % pr 31.12.
Løpetid 24 år - innfrielsesdato 27.12.2029.
Saldo pr 31.12. er kr 275 345.
Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2030 er kr 0.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 221 605,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 68 021,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 229 164,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det blir avholdt vårdugnad.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i sameiet.

Sameiets forsikring
IF forsikring
Polisenr. SP3434305.3.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 749 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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 47A 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 gangavstand til populære steder som Bogstadveien, Karenslyst Allé og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Bygdøy Allé byr på et rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker.

En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med sitt mylder av shoppingmuligheter. Karenslyst Allé har alle servicetilbud tilgjengelig - her finner man over 70 ulike forretninger og rikelig med dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer, lunsj- og middagsrestauranter, mm. Kort vei til Aker Brygge/ Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes blant annet Bygdøy. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier, samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

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.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1910 for eiendommen, datert 1911 for vannklosettanlegg og datert 1928 for kamin i 3-etasje. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Følgende dokumenter foreligger:
- Bygdøy Alle 47 A - Våningshus - Exdok - 1910
- Bygdøy Alle 47 - Vannklosettanlegg - Exdok (Attestert) - 1911
- Bygdøy allé 47 - Bruksendring til kontor og fasadeendring - Ferdigattest - 2019
- Bygdøy Alle 47 - Kamin I 3. Etg. - Exdok (Attestert) - 1928
- Bygdøy allé 47 - Montering av trappeheis - Bolig - Ferdigattest - 2009

Det foreligger ferdigattest for Montering av trappeheis datert 2009. Det foreligger ferdigattest for bruksendring til kontor og fasadeendring datert 2019.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Soverom v. blir i dag brukt som stue.
- Pige versle blir brukt som oppbevaringsrom / soverom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-5280, vedtaksdato: 25.03.2026. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen: H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), Blågrønn struktur (krav på minimum dekar med park for byutvikling), kulturminnevern, samt deler av eiendommen innenfor støysonene: avvikssone (regionkjerne - regional korridor), veg gul sone og veg rød sone.
Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Bygdøy allé 47 A og B - bygningstekniske installasjoner - Utskiftning av rørsystem
- Saksnummer: 2025/04338 - Byggesak
- Mottatt sak: 05.09.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504338

Bygdøy allé 47 A - utskifting av rør gjennom etasjeskille
- Saksnummer: 2026/07834 - Byggesak
- Mottatt sak: 03.07.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607834

Bygdøy allé 51 A - bruksendring fra galleri til klinikk
- Saksnummer: 2025/09862 - Byggesak
- Mottatt sak: 16.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553516
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509862

Bygdøy allé 45 - etablering av søppelrom i lagerrom og fasadeendringer
Saksnummer 2025/17165 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202308381
Status Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517165

Bygdøy allé 45 - oppdeling av én leilighet til to boenheter
- Saksnummer: 2025/23499 - Byggesak
- Mottatt sak: 23.12.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523499

Bygdøy allé 45 - bruksendring og etablering av boenhet i 1. etasje
- Saksnummer: 2025/22222 - Byggesak
- Mottatt sak: 26.11.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522222

Sophus Lies gate 10 - utskifting av vinduer og balkongdører
- Saksnummer: 2026/05260 - Byggesak
- Mottatt sak: 08.05.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605260

Sophus Lies gate 10 - oppføring av tre balkonger
- Saksnummer: 2025/08700 - Byggesak
- Mottatt sak: 12.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202304750
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508700

Frederik Stangs gate 37 - etterisolering av yttervegger og erstatning av balkonger
- Saksnummer: 2025/05931 - Byggesak
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505931

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:

301/212/37/6:
15.12.1910 - Dokumentnr: 900663 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1911 - Dokumentnr: 900988 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1911 - Dokumentnr: 900989 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:37
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1988 - Dokumentnr: 75063 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET
ETTER 1. ERVERVSUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2026 - Dokumentnr: 1071286 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.11.1988 - Dokumentnr: 75063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 206/1925
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

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

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

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort.

Salget gjennomføres på vegne av eier ved fremtidsfullmakt. Da selger ikke selv har vært bosatt i leiligheten, foreligger det begrenset kjennskap til leilighetens og sameiets forhold. Leiligheten har stått ubebodd siden eier flyttet i juli 2021.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 152 970,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 464,-
Utlegg foto fra. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 269 259,- 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 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

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 47A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	12 min gange, 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	15 min gange, 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	20 min gange, 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	22 min gange, 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min bil, 2.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	9 min gange, 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min gange, 1 km

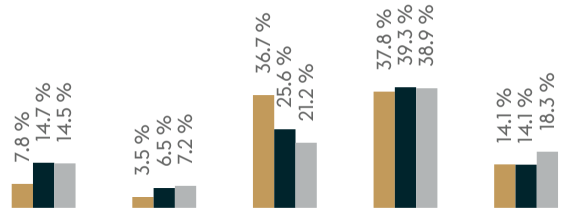
Offentlig transport

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	19 min gange, 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min gange, 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min bil, 4.5 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	3 min gange, 0.3 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	4 min gange, 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	6 min gange, 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	9 min
EVO Sjølyst	16 min

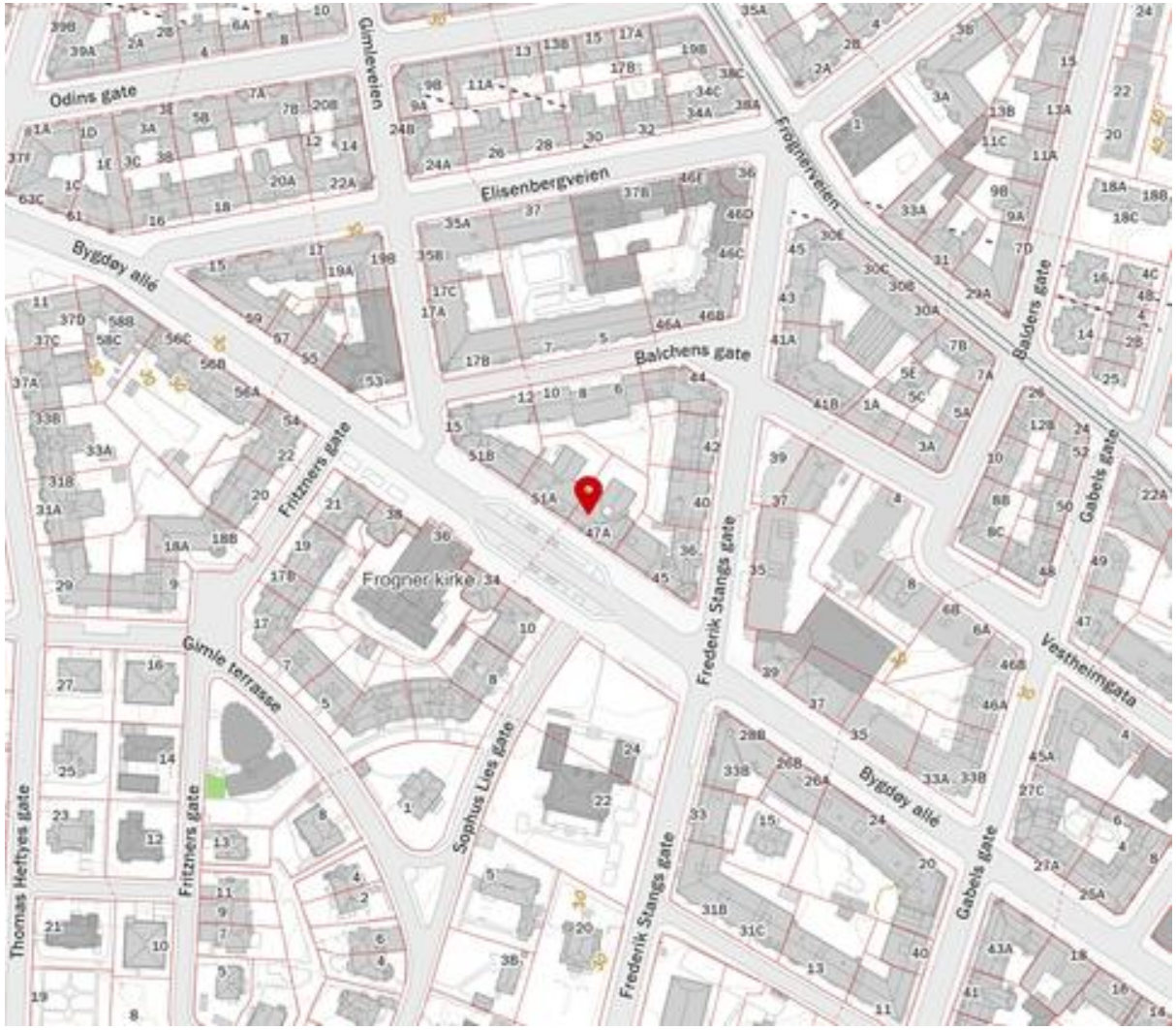
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Bygdøy allé 47, 0265 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 24. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 30. september 2026
Referanse:	14324

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Målinger viser for svakt/ingen fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Vinduet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det er observert misfarge av fuger i dusjsone.	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jev...	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Fordelerstokkene er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene. Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i benken i...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.	Side 15
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Kjøkken: Berederene er innkasset uten inspeksjonsmulighet. Bad: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Karmene i vinduene er slitte og det er sprekkdannelser i treverket. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har slitasje.	Side 16

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene mot bakgård er vanskelige å åpne/lukke, og har behov for justering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Terrasser/balkonger	TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. HMS: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forsk...	Side 16
Overflater - Gulv	Det er registrert noe knirk/bevegelse ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt generelt slitte overflater.	Side 17
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	Side 18
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i storstuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 40 mm i storstuen og ca. 35 mm i den andre stuen. For øvrig er det skjevhet...	Side 18
Innvendige dører	Enkelte dører har slått seg, og tar i karmen ved åpning/lukking.	Side 19
Ildsteder	Det er registrert noe sprekker i fuger i peisene. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 19

Konklusjon

Bebyggelse
Femroms eierseksjon i klassisk bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med noe eldre standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1912, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Jon Danielsen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		7			
4. etasje	180			3	
Loft					14
Sum	**180**	**7**	**0**	**3**	**14**
Sum BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Kjøkken, Spisestue, To soverom, To stuer, Anretning, Entré/hall, Garderobe		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Arealberegningen er basert på 3D-skanning av boligen.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Jon Danielsen
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Jon Danielsen

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 37 Snr: 6
Tomteareal:	748.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Aase Speilberg Danielsen
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	206 / 1925

Bygård

Bygård

Byggeår
1912

Bygård - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles hovedtrapper i betong.
- Felles baktrapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eiers representant pusset opp på begynnelsen av 2000-tallet.

Bad - *Dokumentasjon bad*	TG 2
Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Målinger viser for svakt/ingen fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.

Bad - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Vinduet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det er observert misfarge av fuger i dusjsone.
Konsekvens:	Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Bad - *Himlingsoverflate bad*	TG 1
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 2
Beskrivelse:	Sluk og hjelpesluk i plast.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens:	Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og flislagt skillevegg, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i kompositttstein. Innfliset speil over benkeplaten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i anretningen. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til badet. Fordelerstokker er montert over himlingen på badet. Ledningsnett for vann i kobber for øvrig. Stoppekraner er montert under kum i kjøkkeninnredningen og bak luke over himlingen på badet.
Vurdering:	Fordelerstokkene er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene. Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i benken i garderoben, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i benken. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekk med ventil fra badet. Kullfilterventilator over platetoppen. Tilluft via åpninger av vinduer.
Vurdering:	Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Kjøkken: Ifølge selger er varmtvannsberederen tilknyttet kjøkkenet montert bak lukket vegg mellom innredningen og ytterdøren. Ifølge selger er det montert automatisk vannstopper. Bad: Varmtvannsbereder på 110 liter, av eldre dato, montert over himlingen på badet.
Vurdering:	Kjøkken: Berederene er innkasset uten inspeksjonsmulighet. Bad: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens:	Kjøkken: Manglende adkomst medfører risiko for skjulte feil/skader. Inspeksjonsmulighet bør etableres. Bad: Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass mot gate, produsert i 1991 og ekstra glass på utsiden. Doble og enkle vinduer i tre med enkle glass for øvrig.
Vurdering:	Karmene i vinduene er slitte og det er sprekkdannelser i treverket. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass mot gate, produsert i 1991 og ekstra glass på utsiden. Tøfløyet profilert entrédør. Profilerte ytterdører mot baktrapp.
Vurdering:	Ytterdørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene mot bakgård er vanskelige å åpne/lukke, og har behov for justering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på betongdekke og rekkverk i betong. Blomsterkasse i trekonstruksjon som øvre del av rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. HMS: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Konsekvens:	Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Antall kvadratmeter
3

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med parkett. Parketten i storstuen er utført i flettet mønster. Parketten i spisestue er utført med fiskeben.
Vurdering:	Det er registrert noe knirk/bevegelse ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt generelt slitte overflater.
Årsak:	Knirk i gulvet forårsakes vanligvis av ujevnheter og skjevheter i underlaget. Dette kan ofte skyldes eldre undergulv der festemidler som spiker har løsnet over tid
Konsekvens:	Selve gulvknirken har i hovedsak konsekvenser for bomiljøet. Den kan også skape usikkerhet ved et salg, da den underliggende årsaken er ukjent. Dersom problemet ikke utbedres, kan det utvikle seg videre, og festemidler og materialer kan løsne ytterligere.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Brystningspanel, malt glassfiberstrie, malt tapet og sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Veggoverflatene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stuer, hovedsoverom og entré.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
3.15 m.

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelte kummer i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen. Kullfilterventilator over platetoppen. Komfyrvakt montert over platetoppen. Automatisk vannstopper montert under kummen. Anretning: Innredning med heltre benkeplate og innredning med tilsvarende utførelse for øvrig. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Konsekvens:	Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år. Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 2

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i storstuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 40 mm i storstuen og ca. 35 mm i den andre stuen. For øvrig er det skjevheter i alle rom, med merkbare lokale skjevheter. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører, med og uten glassfelt.
Vurdering:	Enkelte dører har slått seg, og tar i karmen ved åpning/lukking.
Konsekvens:	Dørene er av eldre dato, og har behov for justeringer.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspiper med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpne ildsteder stuer mot gate og entré over ildfaste plater.
Vurdering:	Det er registrert noe sprekker i fuger i peisene. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Konsekvens:	Sprekkdannelser i fuger rundt ildstedet vurderes primært som et vedlikeholdsbehov. Sprekkene kan utvikle seg videre ved varmebelastning og bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre fugene og kontrollere området for eventuelle underliggende skader.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom. Plassbygget bokhylle i entré. Garderobeskap i stue mot balkong. Benkeskap med profilerte fronter og benkeplate i kompositttstein i garderobe. Stenger og knagger i garderobe.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Endringer i planløsningen (ikke byggemeldt Oslo kommune): - Vegg mellom opprinnelig salong og kabinett er i dag fjernet, og fremstår i dag som stue. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ifølge eiers representant ikke utført oppgraderingsarbeider i seksjonen de siste fem år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei, ikke annet enn entrédøren

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	24-09-2026	Eiers representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	16-09-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Asbjørn Danielsen	9578-5990-4-3082526	2026-09-16 23:32:35

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0308/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 47A, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jon Danielsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Aase Speilberg Danielsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3434305
Forsikret i: If

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: Jeg har ikke bodd i leiligheten og kjenner ikke eksakt årstall, men badet er totalrenovert rundt år 2000.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i leiligheten og kjenner ikke til arbeidet som ble gjort. Men vet at alt arbeid er utført av fagfolk og uten noen form for egeninnsats.

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

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager Ståle Breen har renovert taket på bygget i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Tore Orvei AS har nylig (august 2026) skiftet soilrør på kjøkkenet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Taket er lagt om/totalrenovert i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Opak har utarbeidet en tilstandsrapport for bygget i 2017.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0308/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jon Asbjørn Danielsen	**2026-09-16**

Identifikasjon

Jon Asbjørn Danielsen

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 47

vedtatt på generalforsamling 20. oktober 1988
endret ved vedtak på årsmøtet 10. april 2013

I. Om sameiet.

1. Eiendommen Bygdøy allé 47, gnr. 212, bnr. 37 i Oslo skal for fremtiden være et sameie oppdelt i eierseksjoner.

2. Eiendommen er oppdelt i 9 seksjoner med følgende sameiebrøker:

Etasje	Seksjonsnr.	Teller i sameiebrøken
Underetasje	1	154
1. etg.	2	189
1. etg.	3	191
2. etg.	4	206
2. etg.	5	208
3. etg.	6	206
3. etg.	7	208
4. etg.	8	280
4. etg.	9	283
Nevner i sameiebrøken		1925

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

3. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til seksjonens sameiebrøk.

4. Skal det foretas bygningsmessige endringer i seksjonen, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge og sameiestyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.

   Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

5. Medfører en sameiers bruk av seksjonen eller påkostninger i den enkelte seksjon at driftsutgiftene for eiendommen stiger, f.eks. ved at beregnings-grunnlaget for skatter og avgifter eller assuranse øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter e.l., skal vedkommende sameier refundere sameiet de økede utgifter. Vedtak om dette treffes av sameiemøtet.
6. Sameierne har det innvendige vedlikehold av den seksjon de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig

stand.

7. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk av fellesarealene.

8. Den daglige drift av eiendommen skal foreståes av et styre valgt på fellesmøtet, jfr. pkt. 16.

9. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver sameier utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

   Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

   Samtlige fellesutgifter utlignes etter sameiebrøk. Fyringsutgifter vedrørende sentralfyr fordeles på de av sameierne som er tilknyttet anlegget.

   Utgifter til GET deles likt på de enkelte boligseksjoner.

   Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelse.

   Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt eventuelle utgifter til renter og avdrag på lån.

   Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøken i pkt. 2 og 3.

10. Sameiet kan oppta felles lån. Det kan også legge opp fond.

11. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 3 måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

    Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- - kronerfemtitusen - i hver seksjon (sameiepart) for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

    Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 90% av seksjonens verdi til enhver tid.

12. Ved overdragelse av en boligseksjon - såvel frivillig som tvungen - skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag.

13. Fremleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. For seksjon 1 gjelder såvel fremleie som overdragelse, at det som saklig grunn kan påberopes at bruksretten utøves på en måte som er til vesentlig sjenanse for eiendommen eller øvrige brukere.

14. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt. 12.

II Om sameiets forvaltning.

15. Den daglige ledelse av sameiet foreståes av et styre på 3 medlemmer med 1 varamann som velges på ordinært sameiemøte, jfr. pkt. 18.

Styrets medlemmer skal være sameiere og brukere av en seksjon eller ektefelle eller partner i avtalt samliv.

Formannen velges særskilt for ett år ad gangen. Styremedlemmene velges for to år ad gangen.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

Styret representerer sameiet utad i alle saker og forplikter sameiet ved sin underskrift.

Det er styret som opptrer på sameiernes vegne i de pkt. 12 nevnte tilfelle. Styrets avgjørelse kan innbringes for sameiemøtet.

Styret kan meddele forretningsføreren fullmakt til å undertegne på styrets vegne i de i pkt. 12, 2.ledd, pkt. 13 og 14 nevnte tilfelle.

16. Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et fellesmøte av sameierne. Det innkalles av styrets formann eller forretningsføreren med minst 14 dagers varsel og på en måte som kan ettervises. Saker som en sameier ønsker behandlet, skal være innsendt til styret innen 21 dager før møtet, og skal nevnes i innkallelsen.

På sameiemøtet har hver sameier én stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre sameiere.

17. Sameiemøtet skal behandle:

a) styrets årsmelding og regnskap
b) godkjenning av regnskapet
c) ansvarsfrihet for styret
d) anvendelse av overskudd eller dekning av tap
e) beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold
f) vedta iverksettelse av omkostninger på eiendommen
g) valg av formann, styremedlemmer og varamann
h) saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Vedtak under pkt. e) og f) krever 2/3 flertall.

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

18. Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av 1 - en - av sameierne. Det innkalles med samme varsel som et ordinært sameiemøte.

På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i sak som er nevnt i innkallelsen.

III Om utfyllende bestemmelser og endringer av kontrakten.

19. De fravikelige bestemmelser i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 står tilbake for bestemmelsen i denne kontrakt.

20. Sameiernes forhold til sameiet som brukere av seksjoner og fellesrom i sameiets eiendom skal reguleres av husleielovens bestemmelser forsåvidt denne kontrakt ikke bestemmer noe annet.

Sameierne vedtar at betaling av det månedlige beløp etter pkt. 10 er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdelseslovens §3, pkt. 9, jfr. §234.

21. Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, skal forsåvidt lov om eierseksjoner ikke bestemmer noe annet, aksjelovens regler anvendes så langt det passer.

22. Følgende bestemmelser kan bare forandres ved enstemmig vedtak av sameierne:

avsnitt I, unntatt pkt. 12, 2.ledd
avsnitt II, pkt. 18 e) og f)
avsnitt III.

Følgende bestemmelser kan bare forandres ved 2/3 flertall av de fremmøtte sameiere

avsnitt I, pkt. 12, 2.ledd
avsnitt II, unntatt pkt. 18 e) og f).

IV

23. Bestemmelsen i denne kontrakt skal så langt det lar seg gjøre tinglyses som heftelse på eiendommen.

Oslo, den 10. april 2013

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 47

1. Forretningsfører/styret er sameiets representant og ansvarlig for at etterfølgende husordensregler blir overholdt. Husordensreglene kan bli supplert i den utstrekning forholdene gjør det påkrevet.

2. Fremleie av leiligheter må forelegges forretningsfører/styret for godkjenning. Det er viktig at de som får fremleiekontrakt gjøres kjent med eiendommens husordensregler.

3. Alle husets leieboere skal i felles interesse hjelpe til med å opprettholde orden og ro i gården.

4. Brannslutningsutstyr vil bli sjekket på årlig basis i henhold til intern kontroll pålagt av styret.

5. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepos, felles kjeller og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne.

6. Bygningsmaterialer skal ikke lagres i sameiets fellesareal. Ved kortvarig behov skal det søkes om tillatelse fra styret som kan være behjelpelig med å finne plass.

7. Husholdningsavfall legges i søppelkasser plassert i indre gårdsrom. Papiravfall anbringes i egne kasser. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom, og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hvis fulle søppelkasser, er det således forbudt å sette søppel ved siden av.

8. Mellom kl. 23 00 og kl. 07 00 skal det være nattero i leilighetene.

9. Leieboerne pålegges å være behjelpelig med å påse at samtlige utgangsdører holdes låst, og at ingen må slippes inn uten at en er sikker på at vedkommende har tilknytning til gården

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Mandag 27. april 2026

Bygdøy allé 47

Protokoll fra årsmøte

BankID Qualified Signing
Andersen, Kari Solvang
2026-05-04

BankID Qualified Signing
Rime, Dagfinn
2026-05-08

Den 27. april 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 47.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering.

Møteleder: Thomas Os.

Protokollfører: Forretningsfører, advokat (H) Torstein Burkeland.

Protokollvitner: Dagfinn Rime (dagfinn.rime@gmail.com) og Kari Andersen (karisandersen@me.com).

Registrering: I alt 9 stemmer, ingen fullmakter.

Det ble deretter enstemmig vedtatt at møtet var lovlig innkalt.

2. Styrets årsrapport 2025.

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning uten merknader.

3. Revidert årsregnskap for 2025.

De reviderte årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4. Budsjett for 2026.

Budsjettet ble enstemmig vedtatt, dog slik at felleskostnadene kun øker med 4% fra 1. juli 2026.

Styret gis samtidig fullmakt til å innhente vilkår for og plassere overskuddslikviditet til konkurransedyktige vilkår.

5. Sak fra styret

- Utskiftning av soil (venstre side / antakelse om tilsvarende kostnad som utbedring på høyre side).

  Vedtak: Enstemmig vedtatt.

- Etablering av "heisgruppe" for evaluering av heis i gården

  Vedtak: Styret forslår komiteen Andreas, Tai og Dagfinn. Dette ble vedtatt.

6. Vinduene mot bakgården er gamle og en kilde for lekkasje av varme. Hvis de byttes ut så vil vi godt mulig få bedre energi-økonomi i bygget.

* Primært vedtak: Det stemmes over hvorvidt sameiet skal utrede kostnader knyttet til bytte av alle vinduer mot bakgården.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

* Sekundært: Styret skaffer en oversikt over aktuelle prosjekter i gården, hvorav dette prosjektet inngår som en av de aktuelle prosjektene. Det gjøres en førsterunde-vurdering av alle aktuelle prosjekter og styret legger frem en liste til generalforsamlingen i 2027, hvorav generalforsamlingen stemmer over en prioritert rekkefølge.

Vedtak: Styret tar tak i den tidligere foreliggende OPAK-rapporten og initierer status/tiltak på de eksisterende vinduene. De ser også på status mht. varevinduer.

7. Valg.

Kari Andersen, ble valgt som styreleder i 1 år.

Thorbjørn Harr, ble valgt som styremedlem i 2 år.

Dagfinn Rime, ble valgt som styremedlem i 2 år.

Karim Bennis, ble valgt som varamedlem i 1 år.

Thomas Os, ble valgt som varamedlem i 1 år.

8. Valg av revisor.

Det ble enstemmig besluttet å bytte til Flyt-revisjon.

9. Eventuelt.

Trappevask:
Styret kommer med en påpekning av gjeldende retningslinjer.

Orientering:
Det er allerede vedtatt et vedtak mht. søppelskur m.v.

Orientering:
Ved skifte av radiatorer, må de nye modellene også kunne benyttes til bergvarme. Dette bør koordineres via Dagfinn.

Merknad fra beboer:

Kan styret vurdere en viss oppussing av baktrappen.

Mer forelå ikke til behandling.

Dagfinn Rime Kari Andersen

Vedlegg:
Innkalling
Revisjonsberetning

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

Regnskapsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

Innkalling til årsmøte

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 17. april 2026

Til sameierne i Sameiet Bygdøy Alle 47

Herved innkalles til ordinært årsmøte:

27. april 2026 kl. 17:30

hos Gunnar Flaat, 2. etasje i BA 47

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsrapport 2025.
3. Revidert årsregnskap for 2025.
4. Budsjett for 2026.
5. Felleskostnader
6. Vedlikehold og arbeider 2025.
7. Sak fra styret:
   - Utskiftning av soil (venstre side/ antakelse om tilsvarende kostnad som utbedring på høyre side)
   - Etablering av "heisgruppe" for evaluering av heis i gården
8. * Sak: Vinduene mot bakgården er gamle og en kilde for lekkasje av varme. Hvis de byttes ut så vil vi godt mulig få bedre energi-økonomi i bygget.

   * Primært vedtak: Det stemmes over hvorvidt sameiet skal utrede kostnader knyttet til bytte av alle vinduer mot bakgården.

   * Sekundært: Styret skaffer en oversikt over aktuelle prosjekter i gården, hvorav dette prosjektet inngår som en av de aktuelle prosjektene. Det gjøres en førsterunde-vurdering av alle aktuelle prosjekter og styret legger frem en liste til generalforsamlingen i 2027, hvorav generalforsamlingen stemmer over en prioritert rekkefølge.
9. Styrehonorar
10. Valg.
11. Velge ny revisor
12. Eventuelt.

Innkalling til årsmøte

Som bilag følger:

1. Styrets årsrapport 2025.
2. Revidert regnskap 2025
3. Budsjett 2026
4. Revisjonsberetning (ettersendes).

Med vennlig hilsen

for Advokatfirmaet Røer ANS

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
Forretningsfører

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle sameierne har anledning til å delta på årsmøtet med forslag, tale- og stemmerett.
I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før det årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

.....

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 47, mandag 27. april 2026 kl. 17:30.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Bygdøy Alle 47 som viser et overskudd på kr 68.021. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ytre Enebakk, 22. april 2026

Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

Regnskapsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

Innkalling til årsmøte

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 17. april 2026

Til sameierne i Sameiet Bygdøy Alle 47

Herved innkalles til ordinært årsmøte:

27. april 2026 kl. 17:30

hos Gunnar Flaat, 2. etasje i BA 47

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsrapport 2025.
3. Revidert årsregnskap for 2025.
4. Budsjett for 2026.
5. Felleskostnader
6. Vedlikehold og arbeider 2025.
7. Sak fra styret:
   - Utskiftning av soil (venstre side/ antakelse om tilsvarende kostnad som utbedring på høyre side)
   - Etablering av "heisgruppe" for evaluering av heis i gården
8. * Sak: Vinduene mot bakgården er gamle og en kilde for lekkasje av varme. Hvis de byttes ut så vil vi godt mulig få bedre energi-økonomi i bygget.

   * Primært vedtak: Det stemmes over hvorvidt sameiet skal utrede kostnader knyttet til bytte av alle vinduer mot bakgården.

   * Sekundært: Styret skaffer en oversikt over aktuelle prosjekter i gården, hvorav dette prosjektet inngår som en av de aktuelle prosjektene. Det gjøres en førsterunde-vurdering av alle aktuelle prosjekter og styret legger frem en liste til generalforsamlingen i 2027, hvorav generalforsamlingen stemmer over en prioritert rekkefølge.
9. Styrehonorar
10. Valg.
11. Velge ny revisor
12. Eventuelt.

Som bilag følger:

1. Styrets årsrapport 2025.
2. Revidert regnskap 2025
3. Budsjett 2026
4. Revisjonsberetning (ettersendes).

Med vennlig hilsen

for Advokatfirmaet Røer ANS

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
Forretningsfører

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle sameierne har anledning til å delta på årsmøtet med forslag, tale- og stemmerett.
I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før det årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 47, mandag 27. april 2026 kl. 17:30.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 47

Styrets årsrapport 2025

Etter det ordinære årsmøtet avholdt 5. mai 2025, har styret bestått av:

Thomas Os – leder – valgt som styreleder (på valg)
Thorbjørn Harr, styremedlem (på valg)
Kari Andersen (valgt til 2027)

Karim Bennis, valgt som varamedlem (på valg)
Dagfinn Rime valgt som varamedlem (på valg)

Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Torstein Burkeland er boligsameiets forretningsfører.
Advokatfirmaet Røer ANS er også boligsameiets autoriserte regnskapsfører.
Boligsameiets revisor er statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.
Sameiet har ingen ansatte.
Når det gjelder likestilling opplyses at styret har tilfredsstillende kjønnsbalanse med en kvinne og to menn.
Sameiet har et oljefyrt sentralvarmeanlegg som gir utslipp som forurenser det ytre miljø.
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har org.nr. 980 039 579.

1. Styremøter

Det er avholdt fysiske styremøter 18.6.2025, 24.9.2025, 25.11.2025 og 25.3.2026 samt en rekke konferanser etter behov blant styrets medlemmer. Styret har i tillegg håndtert en rekke henvendelser, små og store.

2. Regnskap 2025

Det vises til det vedlagte regnskapet for 2025. Vi mener dette tegner et korrekt bilde av gjeldende økonomisk situasjon for sameiet.

3. Budsjett 2026

Budsjettet for 2025 er også basert på fortsatt drift. Det foreslås en økning på 5% fra 1. juli 2026 i de ordinære innbetalingene fra sameierne.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er ansvarlig for betalingen av eiendomsskatten.

4. Styrets arbeidsoppgaver i 2025.

- **Utbedring av tak**

Takflaten mot Bygdøy Allé er utbedret i sin helhet, i tillegg er begge gradrennene mot bakgården utbedret. Her er det i tillegg etablert vannforsinkende falser som skal motvirke vannsprut mot veggen, som har vært et problem.

Takarbeidene er utført av blikkenslager Ståle Breen AS.

Totale kostnader beløper seg til ca kr. 3 500 000,-. Budsjetterte kostnader var kr. 2 965 437,-. Budsjettoverskridelsen knytter seg i hovedsak til økte kostnader på takflaten mot Bygdøy Allé (mer råte, med forlenget anleggsperiode og dyrere stillasleie) samt at den andre gradrennen mot bakgården også måtte utbedres, med økte kostnader til både Breen og stillasleie.

Vi har fått støtte fra Kulturminnefondet til takutbedringsarbeidene med kr. 890 000,-. Dette var en av de største bevilgningene fra Kulturminnefondet i 2025.

Kostnader for sameiet med takarbeidene beløper seg til samlet ca. kr. 2 600 000,-.

- **Utbedring av soilrør**

Det oppsto en skade/sprekk i et soilrør i etasjeskillet mellom leilighetene til Karim/Anne-Christine og Gunnar (kjøkkensoil, mellom 1. og 2. etasje) i desember 2024. Skaden ble utbedret som en forsikringsskade.

Kort etter utbedringen oppsto en ny skade knyttet til samme soilrør, litt under forrige lekkasjepunkt.

Det ble besluttet å utbedre hele rørstammen, inkludert vannrøret. Arbeidet er utført av Orvei AS med godt resultat og innenfor budsjett.

Vår erfaring med forsikringsselskapet (If) i tilknytning til skadesaken har imidlertid vært skuffende, og etter styrets vurdering bør sameiet vurdere å bytte til annet forsikringsselskap.

- Gullregn i bakgård

Vårt nabosameie i Bygdøy Allé 51 har ønsket et tre (gullregn) i vår bakgård fjernet. Etter intern høring i sameiet har vi motsatt oss dette. Det vil imidlertid være aktuelt med beskjæring av grener som strekker seg over til naboen. Styret har en pågående dialog med sameiet BA 51 om dette.

- **Dugnad**

Det er avholdt vårdugnad.

Utover dugnadsarbeid, er det flere sameiere som bidrar positivt til stell av fellesarealene. Karim holder orden på fyren og sørger for at det er olje på tanken og at tanken fylles til tider av året med gunstige oljepriser, Gunnar måker, holder orden og stiller opp når det trengs. Elisabeth og Dagfinn steller med blomster ved inngangsdøren og har tatt ansvar for stell av bed mv i bakgården og Kari har sørget for å male ytterdøren.

Siden sameiet drives uten vaktmester og styregodtgjørelse, er det viktig at alle bidrar der de kan.

5. Forsikring.

Eiendommen er forsikret i If med avtale SP 3434305.3.1 og forsikringen løper fra 5. juni til 4. juni det påfølgende år.

6. Seksjonene - ansvarsforhold.

Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannslukningsapparatene er i orden og fungerer. Seksjonseierne plikter å levere utfylt og signert skjema (egenerklæring) på hvert ordinært årsmøte vedrørende kontroll og tilstand på brannslukningsutstyr i hver enkelt seksjon. Dette er foreskrevet av Brann og redningsetaten, Feiervesenet ved siste kontroll.

7. Elektrisk anlegg.

Etter Produkt og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegg. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i leiligheten / seksjonen. For leiligheten har han det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

Oslo, 16.4.2026

Thomas Os Styreleder	Kari Andersen Styremedlem
Thorbjørn Harr Styremedlem	Torstein Burkeland Forretningsfører

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

	NOTE	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		588 762	535 200
Offentlig tilskudd		729 000	0
Ekstrainnbetaling		2 500 000	0
Renter/gebyr IN-lån		17 752	0
Leieinntekt		0	10 000
TV og internett		84 637	80 940
Vedlikeholdsfond	6	99 996	99 996
Sum driftsinntekter		**4 020 147**	**726 136**
Driftskostnader			
Kommunale avgifter		113 561	98 777
Strøm		6 027	7 888
TV og internett		85 667	80 959
Vedlikehold	2	3 357 791	243 956
Revisjon		11 250	11 250
Forretningsførsel		50 687	53 438
Annen fremmed tjeneste		23 055	0
Forsikring		146 452	131 568
Andre driftskostnader	3	29 253	5 716
Sum driftskostnader		**3 823 743**	**633 551**
Driftsresultat		**196 404**	**92 585**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnader		128 383	29 202
Sum finansinntekter og finanskostnader		**128 383**	**29 202**
ÅRSRESULTAT (overskudd+/underskudd-)		**68 021**	**63 383**
Disponeringer			
Overført egenkapital		68 021	63 383
Sum disponert		**68 021**	**63 383**

BALANSE

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

EIENDELER	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Lån til sameiere	8	1 002 628	0
Sum anleggsmidler		**1 002 628**	**0**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	45 064
Andre kortsiktige fordringer		55 223	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 495	111 216
Bankinnskudd		841 282	798 472
Sum omløpsmidler		**964 000**	**954 751**
SUM EIENDELER		**1 966 628**	**954 751**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	567 908	499 887
Sum egenkapital		**567 908**	**499 887**
Langsiktig gjeld			
Lån DNB	5	275 345	331 886
IN-lån DNB	8	1 002 628	0
Sum langsiktig gjeld		**1 277 973**	**331 886**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 586	47 549
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 214	44 938
Påløpt renter lån		279	358
Á konto brenselskostnader	7	31 135	29 022
Annen påløpt kostnad		533	1 112
Sum kortsiktig gjeld		**120 747**	**122 979**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**1 966 628**	**954 751**

Oslo, dd.mm.2026

Thomas Os	Kari Solvang Andersen
Styreleder	Styremedlem
Torbjørn Harr	Torstein Burkeland
Styremedlem	Forretningsfører

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLÈ 47

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

		2025	2024
Note 2	**Vedlikehold/drift**		
	Takomlegging - Brenden & Co Stillasutleie AS	1 153 724	0
	Takomlegging - Blikkenslager Ståle Breen AS	1 974 038	0
	Bytte kjøkkenstammer	227 806	0
	Rørfornying/service oljekjel	0	241 238
	Vedlikehold diverse	2 223	2 718
	Sum	**3 357 791**	**243 956**

	Note 3 Andre driftskostnader	**2025**	**2024**
	Bankgebyr	2 713	2 886
	Gebyr Oslo kommune	23 774	0
	Møteutgifter	799	0
	Andre kostnader	1 968	2 830
	Sum	**29 253**	**5 716**

Note 4 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret

Note 5 Langsiktig gjeld - felles

DNB lån 1213.01.53494 kr 1 000 000 er tatt opp 04.07.2005.
Annuitetslån - rente 7,40 % pr 31.12.
Løpetid 24 år - innfrielsesdato 27.12.2029.
Saldo pr 31.12. er kr 275 345.
Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2030 er kr 0.

Note 6 Egenkapital - Vedlikeholdsfond

Egenkapitalen er ikke delt på vedlikeholdsfond og annen egenkapital.

Note 7 Brenselsregnskap

Brenselsregnskap avregnes årlig for perioden 01.10. - 30.09.
Til og med 30.09. er avregnet sameierne.
Brenselskostnader og à konto innbetalt brensel i perioden 01.10. - 31.12. er som følger:

Brenselskostnader 01.10. - 31.12.	104 198	
À konto fakturert brensel 01.10. - 31.12.	-135 333	
Sum brensel 01.10. - 31.12.		-31 135
Saldo pr 31.12.		-31 135

Månedlig à konto fakturering var i perioden oktober-desember kr 45 111.

Note 8 Langsiktig gjeld - individuell nedbetaling

DNB lån 1636.99.47455 kr 2 500 000 er tatt opp 10.04.2025.
Annuitetslån - rente 6,90 % pr 31.12.
Løpetid 10 år - innfrielsesdato 02.04.2035.
Saldo pr 31.12. er kr 1 002 628.
Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2030 er kr 543 434.

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

		BUDSJETT 2026	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2025
INNTEKTER				
INNBETALING SAMEIERNE	01.01.-30.06.	308 412	280 350	280 350
INNBETALING SAMEIERNE	01.07.-30.12.	323 833	294 368	308 412
SUM INNBETALING FELLESKOSTNADER		**632 245**	**574 718**	**588 762**
TV OG INTERNETT		41 148	83 800	84 637
INNBETALING VEDLIKHOLDSFOND		99 996	99 996	99 996
BRENSEL A KONTO		541 332	264 000	0
RENTER IN-LÅN		67 436	185 000	17 752
EKSTRAINNBETALING SAMEIERNE		0	0	2 500 000
TILSKUDD KULTURMINNEFONDET		161 000	890 000	729 000
SUM INNTEKTER		**1 543 157**	**2 097 514**	**4 020 147**
UTGIFTER				
FASTE KOSTNADER				
FORSIKRING		157 000	140 000	146 452
KOMMUNALE AVGIFTER		136 000	120 000	113 561
STRØM		7 000	10 000	6 027
TV OG INTERNETT		41 148	81 000	85 667
BRENSELSKOSTNADER		541 332	264 000	0
DIV. KOSTNADER		27 000	5 000	26 541
VEDLIKEHOLD		250 000	250 000	232 725
REHABILITERING TAK		0	3 000 000	3 125 066
SUM		**1 159 480**	**3 870 000**	**3 736 038**
ADMINISTRASJON				
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.		52 310	54 720	50 687
REVISJON		11 610	11 250	11 250
ANNEN FREMMED TJENESTE		0	0	23 055
SUM		**63 920**	**65 970**	**84 992**
FINANSKOSTNAD				
RENTEKOSTNAD FELLESLÅN		19 157	28 687	24 503
RENTEKOSTNAD IN-LÅN		67 436	185 000	96 379
BANKGEBYR		4 000	4 000	2 713
BANKGEBYR LÅN TAK		0	7 000	7 500
SUM		**90 593**	**224 687**	**131 095**
SUM UTGIFTER		**1 313 993**	**4 160 657**	**3 952 125**
Overskudd+ / Underskudd -		**229 164**	**-2 063 144**	**68 021**

Oslo, dd.mm.2026

Thomas Os
Styrets leder

Kari Solvang Andersen
Styremedlem

Thorbjørn Harr
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

		BUDSJETT 2026	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2025
INNTEKTER				
INNBETALING SAMEIERNE	01.01.-30.06.	308 412	280 350	280 350
INNBETALING SAMEIERNE	01.07.-30.12.	323 833	294 368	308 412
SUM INNBETALING FELLESKOSTNADER		**632 245**	**574 718**	**588 762**
TV OG INTERNETT		41 148	83 800	84 637
INNBETALING VEDLIKHOLDSFOND		99 996	99 996	99 996
BRENSEL A KONTO		541 332	264 000	0
RENTER IN-LÅN		67 436	185 000	17 752
EKSTRAINNBETALING SAMEIERNE		0	0	2 500 000
TILSKUDD KULTURMINNEFONDET		161 000	890 000	729 000
SUM INNTEKTER		**1 543 157**	**2 097 514**	**4 020 147**
UTGIFTER				
FASTE KOSTNADER				
FORSIKRING		157 000	140 000	146 452
KOMMUNALE AVGIFTER		136 000	120 000	113 561
STRØM		7 000	10 000	6 027
TV OG INTERNETT		41 148	81 000	85 667
BRENSELSKOSTNADER		541 332	264 000	0
DIV. KOSTNADER		27 000	5 000	26 541
VEDLIKEHOLD		250 000	250 000	232 725
REHABILITERING TAK		0	3 000 000	3 125 066
SUM		**1 159 480**	**3 870 000**	**3 736 038**
ADMINISTRASJON				
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.		52 310	54 720	50 687
REVISJON		11 610	11 250	11 250
ANNEN FREMMED TJENESTE		0	0	23 055
SUM		**63 920**	**65 970**	**84 992**
FINANSKOSTNAD				
RENTEKOSTNAD FELLESLÅN		19 157	28 687	24 503
RENTEKOSTNAD IN-LÅN		67 436	185 000	96 379
BANKGEBYR		4 000	4 000	2 713
BANKGEBYR LÅN TAK		0	7 000	7 500
SUM		**90 593**	**224 687**	**131 095**
SUM UTGIFTER		**1 313 993**	**4 160 657**	**3 952 125**
Overskudd+ / Underskudd -		**229 164**	**-2 063 144**	**68 021**

Oslo, dd.mm.2026

Thomas Os
Styrets leder

Kari Solvang Andersen
Styremedlem

Thorbjørn Harr
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

BankID Qualified Signing
Burkeland, Torstein
2026-04-17

BankID Qualified Signing
Andersen, Kari Solvang
2026-04-17

BankID Qualified Signing
Os, Thomas
2026-04-19

BankID Qualified Signing
Harr, Thorbjørn
2026-04-21

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 47

Styrets årsrapport 2025

Etter det ordinære årsmøtet avholdt 5. mai 2025, har styret bestått av:

Thomas Os – leder – valgt som styreleder (på valg)
Thorbjørn Harr, styremedlem (på valg)
Kari Andersen (valgt til 2027)

Karim Bennis, valgt som varamedlem (på valg)
Dagfinn Rime valgt som varamedlem (på valg)

Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Torstein Burkeland er boligsameiets forretningsfører.
Advokatfirmaet Røer ANS er også boligsameiets autoriserte regnskapsfører.
Boligsameiets revisor er statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.
Sameiet har ingen ansatte.
Når det gjelder likestilling opplyses at styret har tilfredsstillende kjønnsbalanse med en kvinne og to menn.
Sameiet har et oljefyrt sentralvarmeanlegg som gir utslipp som forurenser det ytre miljø.
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har org.nr. 980 039 579.

1. Styremøter

Det er avholdt fysiske styremøter 18.6.2025, 24.9.2025, 25.11.2025 og 25.3.2026 samt en rekke konferanser etter behov blant styrets medlemmer. Styret har i tillegg håndtert en rekke henvendelser, små og store.

2. Regnskap 2025

Det vises til det vedlagte regnskapet for 2025. Vi mener dette tegner et korrekt bilde av gjeldende økonomisk situasjon for sameiet.

3. Budsjett 2026

Budsjettet for 2025 er også basert på fortsatt drift. Det foreslås en økning på 5% fra 1. juli 2026 i de ordinære innbetalingene fra sameierne.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er ansvarlig for betalingen av eiendomsskatten.

4. Styrets arbeidsoppgaver i 2025.

- **Utbedring av tak**

Takflaten mot Bygdøy Allé er utbedret i sin helhet, i tillegg er begge gradrennene mot bakgården utbedret. Her er det i tillegg etablert vannforsinkende falser som skal motvirke vannsprut mot veggen, som har vært et problem.

BankID Qualified Signing
Burkeland, Torstein
2026-04-17

BankID Qualified Signing
Andersen, Kari Solvang
2026-04-17

BankID Qualified Signing
Os, Thomas
2026-04-19

BankID Qualified Signing
Harr, Thorbjørn
2026-04-21

Takarbeidene er utført av blikkenslager Ståle Breen AS.

Totale kostnader beløper seg til ca kr. 3 500 000,-. Budsjetterte kostnader var kr. 2 965 437,-. Budsjettoverskridelsen knytter seg i hovedsak til økte kostnader på takflaten mot Bygdøy Allé (mer råte, med forlenget anleggsperiode og dyrere stillasleie) samt at den andre gradrennen mot bakgården også måtte utbedres, med økte kostnader til både Breen og stillasleie.

Vi har fått støtte fra Kulturminnefondet til takutbedringsarbeidene med kr. 890 000,-. Dette var en av de største bevilgningene fra Kulturminnefondet i 2025.

Kostnader for sameiet med takarbeidene beløper seg til samlet ca. kr. 2 600 000,-.

- **Utbedring av soilrør**

Det oppsto en skade/sprekk i et soilrør i etasjeskillet mellom leilighetene til Karim/Anne-Christine og Gunnar (kjøkkensoil, mellom 1. og 2. etasje) i desember 2024. Skaden ble utbedret som en forsikringsskade.

Kort etter utbedringen oppsto en ny skade knyttet til samme soilrør, litt under forrige lekkasjepunkt.

Det ble besluttet å utbedre hele rørstammen, inkludert vannrøret. Arbeidet er utført av Orvei AS med godt resultat og innenfor budsjett.

Vår erfaring med forsikringsselskapet (If) i tilknytning til skadesaken har imidlertid vært skuffende, og etter styrets vurdering bør sameiet vurdere å bytte til annet forsikringsselskap.

- Gullregn i bakgård

Vårt nabosameie i Bygdøy Allé 51 har ønsket et tre (gullregn) i vår bakgård fjernet. Etter intern høring i sameiet har vi motsatt oss dette. Det vil imidlertid være aktuelt med beskjæring av grener som strekker seg over til naboen. Styret har en pågående dialog med sameiet BA 51 om dette.

- **Dugnad**

Det er avholdt vårdugnad.

Utover dugnadsarbeid, er det flere sameiere som bidrar positivt til stell av fellesarealene. Karim holder orden på fyren og sørger for at det er olje på tanken og at tanken fylles til tider av året med gunstige oljepriser, Gunnar måker, holder orden og stiller opp når det trengs. Elisabeth og Dagfinn steller med blomster ved inngangsdøren og har tatt ansvar for stell av bed mv i bakgården og Kari har sørget for å male ytterdøren.

Siden sameiet drives uten vaktmester og styregodtgjørelse, er det viktig at alle bidrar der de kan.

5. Forsikring.

Eiendommen er forsikret i If med avtale SP 3434305.3.1 og forsikringen løper fra 5. juni til 4. juni det påfølgende år.

6. Seksjonene - ansvarsforhold.

Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannslukningsapparatene er i orden og fungerer. Seksjonseierne plikter å levere utfylt og signert skjema (egenerklæring) på hvert ordinært årsmøte vedrørende kontroll og tilstand på brannslukningsutstyr i hver enkelt seksjon. Dette er foreskrevet av Brann og redningsetaten, Feiervesenet ved siste kontroll.

7. Elektrisk anlegg.

Etter Produkt og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegg. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i leiligheten / seksjonen. For leiligheten har han det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

Oslo, 16.4.2026

Thomas Os Styreleder	Kari Andersen Styremedlem
Thorbjørn Harr Styremedlem	Torstein Burkeland Forretningsfører

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

	NOTE	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		588 762	535 200
Offentlig tilskudd		729 000	0
Ekstrainnbetaling		2 500 000	0
Renter/gebyr IN-lån		17 752	0
Leieinntekt		0	10 000
TV og internett		84 637	80 940
Vedlikeholdsfond	6	99 996	99 996
Sum driftsinntekter		**4 020 147**	**726 136**
Driftskostnader			
Kommunale avgifter		113 561	98 777
Strøm		6 027	7 888
TV og internett		85 667	80 959
Vedlikehold	2	3 357 791	243 956
Revisjon		11 250	11 250
Forretningsførsel		50 687	53 438
Annen fremmed tjeneste		23 055	0
Forsikring		146 452	131 568
Andre driftskostnader	3	29 253	5 716
Sum driftskostnader		**3 823 743**	**633 551**
Driftsresultat		**196 404**	**92 585**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnader		128 383	29 202
Sum finansinntekter og finanskostnader		**128 383**	**29 202**
ÅRSRESULTAT (overskudd+/underskudd-)		**68 021**	**63 383**
Disponeringer			
Overført egenkapital		68 021	63 383
Sum disponert		**68 021**	**63 383**

BALANSE

SAMEIET BYGDØY ALLE 47

EIENDELER	NOTE	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Lån til sameiere	8	1 002 628	0
Sum anleggsmidler		**1 002 628**	**0**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	45 064
Andre kortsiktige fordringer		55 223	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 495	111 216
Bankinnskudd		841 282	798 472
Sum omløpsmidler		**964 000**	**954 751**
SUM EIENDELER		**1 966 628**	**954 751**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	567 908	499 887
Sum egenkapital		**567 908**	**499 887**
Langsiktig gjeld			
Lån DNB	5	275 345	331 886
IN-lån DNB	8	1 002 628	0
Sum langsiktig gjeld		**1 277 973**	**331 886**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 586	47 549
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 214	44 938
Påløpt renter lån		279	358
Á konto brenselskostnader	7	31 135	29 022
Annen påløpt kostnad		533	1 112
Sum kortsiktig gjeld		**120 747**	**122 979**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**1 966 628**	**954 751**

Oslo, dd.mm.2026

Thomas Os	Kari Solvang Andersen
Styreleder	Styremedlem
Torbjørn Harr	Torstein Burkeland
Styremedlem	Forretningsfører

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

SAMEIET BYGDØY ALLÈ 47

Note 1 **Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Note 2 **Vedlikehold/drift**		**2025**	**2024**
	Takomlegging - Brenden & Co Stillasutleie AS	1 153 724	0
	Takomlegging - Blikkenslager Ståle Breen AS	1 974 038	0
	Bytte kjøkkenstammer	227 806	0
	Rørfornying/service oljekjel	0	241 238
	Vedlikehold diverse	2 223	2 718
	Sum	**3 357 791**	**243 956**

Note 3	**Andre driftskostnader**	**2025**	**2024**
	Bankgebyr	2 713	2 886
	Gebyr Oslo kommune	23 774	0
	Møteutgifter	799	0
	Andre kostnader	1 968	2 830
	Sum	**29 253**	**5 716**

Note 4 **Ansatte, godtgjørelser m.v.**

Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret

Note 5 **Langsiktig gjeld - felles**

DNB lån 1213.01.53494 kr 1 000 000 er tatt opp 04.07.2005.
Annuitetslån - rente 7,40 % pr 31.12.
Løpetid 24 år - innfrielsesdato 27.12.2029.
Saldo pr 31.12. er kr 275 345.
Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2030 er kr 0.

Note 6 **Egenkapital - Vedlikeholdsfond**

Egenkapitalen er ikke delt på vedlikeholdsfond og annen egenkapital.

Note 7 **Brenselsregnskap**

Brenselsregnskap avregnes årlig for perioden 01.10. - 30.09.
Til og med 30.09. er avregnet sameierne.
Brenselskostnader og à konto innbetalt brensel i perioden 01.10. - 31.12. er som følger:

Brenselskostnader 01.10. - 31.12.	104 198	
À konto fakturert brensel 01.10. - 31.12.	-135 333	
Sum brensel 01.10. - 31.12.		-31 135
Saldo pr 31.12.		-31 135

Månedlig à konto fakturering var i perioden oktober-desember kr 45 111.

Note 8 **Langsiktig gjeld - individuell nedbetaling**

DNB lån 1636.99.47455 kr 2 500 000 er tatt opp 10.04.2025.
Annuitetslån - rente 6,90 % pr 31.12.
Løpetid 10 år - innfrielsesdato 02.04.2035.
Saldo pr 31.12. er kr 1 002 628.
Avdrag som forfaller til betaling etter 31.12.2030 er kr 543 434.

BURKELAND, LÅNG & CO

ADVOKATFELLESSKAP MNA

I kontorfellesskap:
Advokat Torstein Burkeland (H)
Advokat Espen Lång
Advokat Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat Christen Røer
Advokat Pernille Unhjem
Adv.flm. Amalie Duun Borgan

Bygdøy Alle Eiendom AS (org. 914 457 750)
Nordvik Bygdøy Allé
v/Victoria Eidsvig Vergara

E-post: v.vergara@nordvikbolig.no

Oslo, 18.09.2026

DERES SAK: 13-0308/26
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 47 – SEKSJON 6 -
SELGER: Aase Speilberg Danielsen

Jeg viser til deres henvendelse.

Fellesutgiftene for ovennevnte seksjon utgjør kr. 5.725,-, Fibernett kr. 381,-, a konto brensel / varme kr. 5.405, -og vedlikeholdsfond kr. 892, -, IN lån kr. 2.973,-. til sammen kr. 15.376, - pr. mnd.

Pr. 31. desember 2025 hadde vi følgende ligningsdata:

Andel fellesgjeld	kr.	297.071, -
Andel rentekostnader	kr.	15.132, -
Andel formue	kr.	221.605, -

Det avlegges brenselsregnskap for Sameiet Bygdøy Allé 47, og brenselsregnskapet følger perioden 1. oktober til 30. september med påfølgende avregning og oppgjør.

Vedlagt kopi av årsregnskap 2025, budsjett 2026, innkalling til ordinært årsmøte 2026, protokoll fra det ordinære årsmøtet 2026, gjeldende vedtekter, oppdelingsbegjæring av 1988.

Styrets formann er Kari Andersen, (mobil: 90 24 01 21)
e-post :karisandersen@icloud.com

Sameiet Bygdøy Allé 47 har sin huseierforsikring i If forsikring, avtale SP3434305.3.1.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har org.nr. 980 039 579.

Sameiet eier tomten med gnr. 212, bnr. 37 i Oslo.

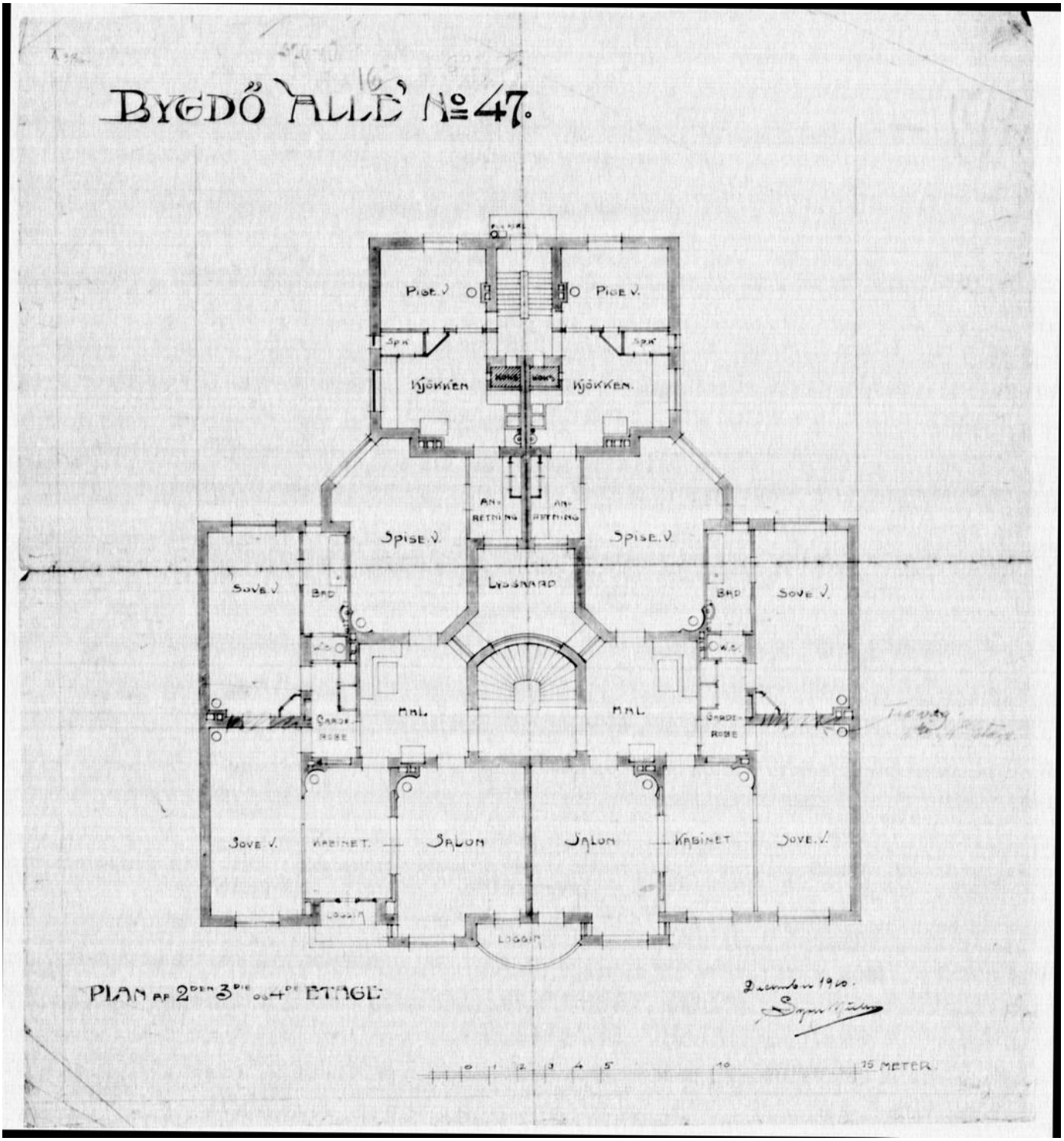
Vårt gebyr for opplysninger utgjør *kr. 5.464, - inkl. mva.*

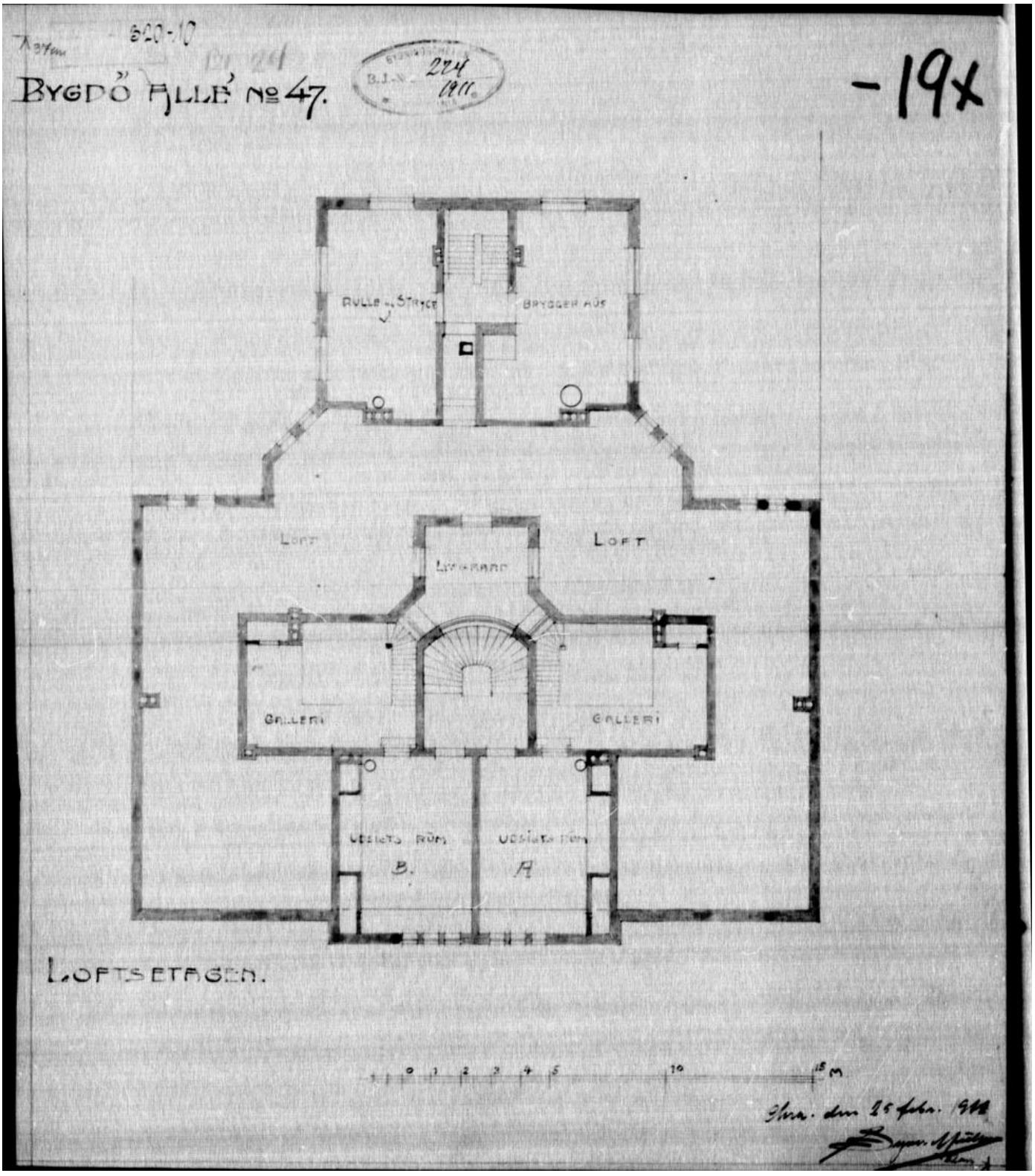
Faktura for eierskiftegebyr, *kr. 6.725, - inkl. mva.*, blir sendt når vi er blitt underrettet om salg. Ved betaling, vennligst bruk oversendt giro eller oppgi saksnummer og fakturanummer.

Med vennlig hilsen
For Advokatfirmaet Røer ANS

<<signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat


BYGDØ ALLÉ № 47.
PIGE V.
PIGE V.
SPK.
SPK.
KJØKKEN
KJØKKEN
ANRETNING
ANRETNING
SPISE V.
SPISE V.
SOVE V.
BAD
LYSGÅRD
BAD
SOVE V.
GARDEROBE
HAL
HAL
GARDEROBE
SOVE V.
KABINET
SALON
SALON
KABINET
SOVE V.
LOGGIA
LOGGIA
PLAN AF 2DEN 3DIE OG 4DE ETAGE.
December 1910.
0 1 2 3 4 5 10 25 METER.


Bygdö Allé № 47.
B.I.-N. 224 1911
-19x
Rulle- & Stryce
Bryggerhus
Loft
Loft
Gallerі
Gallerі
Loftsetagen.
Stora den 25 febr. 1911

320-1910
10
Anmeldelse
Beregning
& Regninger

893
1910

1

Ferdig attestert 10/4-1913

Expeditions-Dokument № 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 47 Byggdø Allé

Indleveret 11/8-1910 Attesteret

Overs. Dat.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12te August 1910

O. Hjelde Flottorum

Naaværet sm. omhandlet er ikke tilmeldt Byggd allé er opmaalt i nedtegnelsesbok "Tom og veit at tegnede."

Tom opm.-og vej.-kontor 17 August 1910

Gjæver Tom

J. S. Bjørn

J nr 998/1910 matr nr 998/1910 Byggdø allé nr 47.

Oversendes den ærede sundhetskommission til attestation, hvorefter anken bedes tilbakesendt kid.

Kristiania vand og kloakkvæsen 23/8 1910.

Johs. Torgersen

Bjerke

5/10 1911.

Anmeldelse
v/ begyndelse.

B. J.-No. 1753/1911

Expeditions-Dokument

angaaende Vandklosetanlæg.

paa Matr.-No. 47 Byggdø Allé

Indleveret 2den okt. 1911. Attesteret 22/11-1911.

K. M. 998/1910

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen
til Erklæring.

Kristiania 2den Oktober 1911
O. Hjelme Holtermann

Intet at erinre.
Kristiania Sundhetskommission 4/10 1911
[illegible]

Kra. Sundhetskommissions J.No. 979/1911 Ingenior

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania 5te Oktober 1911
O. Hjelme Holtermann

J.nr. 998/1911 vedk. nr. 47 Byggdø Allé
Tilbakesendes hvm. bygningsinspektionen i vestre distrikt.
Vandklosetanlægget er ifølge skrivelse av 27-6 d.a. til Hr. Heidenreich & Co approbert i overensstemmelse med tegningene paa følgende betingelser:
1) Enhver mand over den av kommunestyret fastsatte aldre avgift per kloset.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING ERLING RØSHOL
Brastadveien 29
3403 LIER

Dato: 19.03.2019

Deres ref.: Erling Olav Røshol | Vår ref.: 201814380-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 47	Eiendom:	212/37/0/0
Tiltakshaver:	ASTRI ADELE CHRISTENSEN OS	Adresse:	NORDLIVEIEN 25, 1368 STABEKK
Søker:	ING ERLING RØSHOL	Adresse:	Brastadveien 29, 3403 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til kontor og fasadeendring, mottatt 15.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814380			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/17
Plan kjeller og snitt	A20-01	27.09.2018	1/22
Fasade og snitt	A30-01	11.09.2018	1/23

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ASTRI ADELE CHRISTENSEN OS, NORDLIVEIEN 25, 1368 STABEKK, adele@advokat-os.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO
monolift@monolift.no

Dato: 20082009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200904440-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 47	Eiendom:	212/37
Tiltakshaver:	Bernhard Caspari	Adresse:	Bygdøy allé 47, 0265 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 47

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:

Marianne Ekerold Netland - 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

Kopi til:
Bernhard Caspari, Bygdøy allé 47, 0265 OSLO, kjersti.karlsen@monolift.no

Anmeldelse
Tegning

00 789 1926 V

Ekspedisjons-Dokument

angående Hansen
på matr.-nr. 47 Bygdø allé
Innlevert 24 aug. 1926 Attestert 9/10-26.

A.D. til innstilling
789/1926 Oslo den 25-d. aug. 1926

Y. Pettersen

Tilbakesendes Hr Byggningssjefen
Anmeldelsen kan efter undertegnedes
789/1926 naar regler for ildsteder befølges.

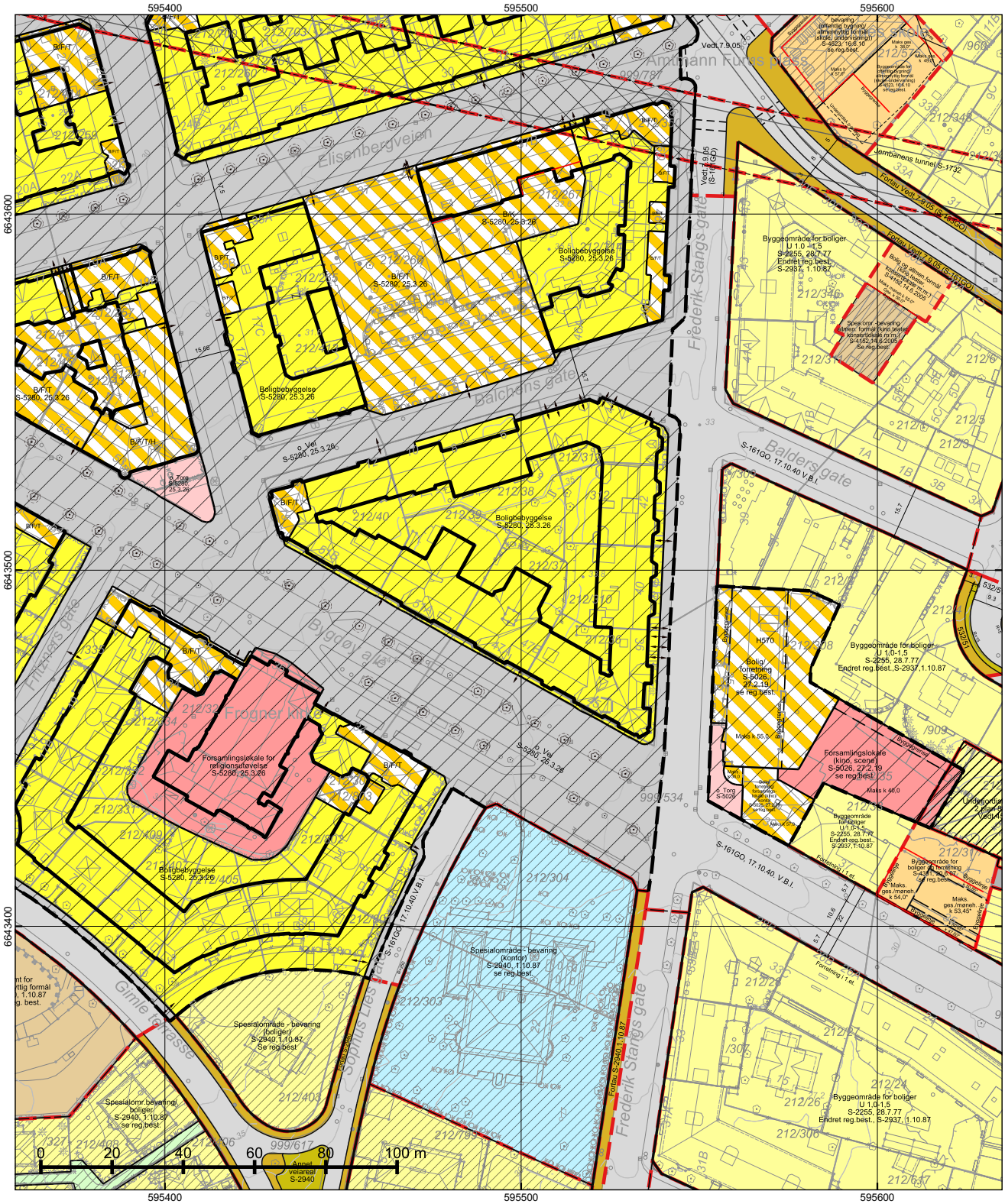
Oslo 26-8-26
for Byggningskontoret
T. J. Thiis

Ekspedisjonen som innstillet.

Oslo 26/8 26.

meddelt 27/8 26 H. J. Sparre

Y. Pettersen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2026
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.

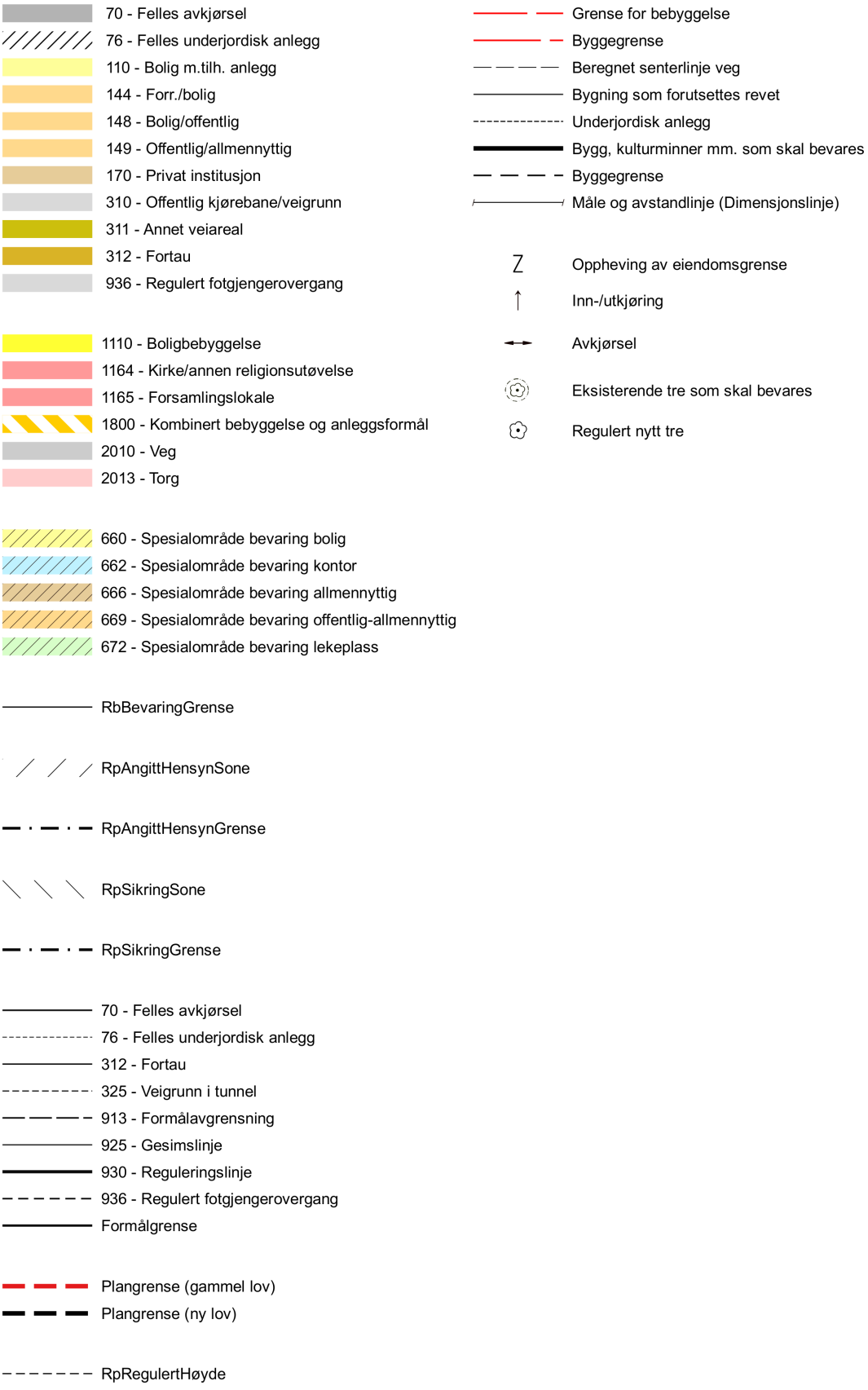
PlottID/Best.nr: 163171/ 86540033
Adresse: Bygdøy allé 47
Gnr/Bnr: 212/37

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163171/86540033
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540032
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 37.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 212, bnr. 37.

GNR. 212 BNR. 37

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.11.1910.

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

749 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

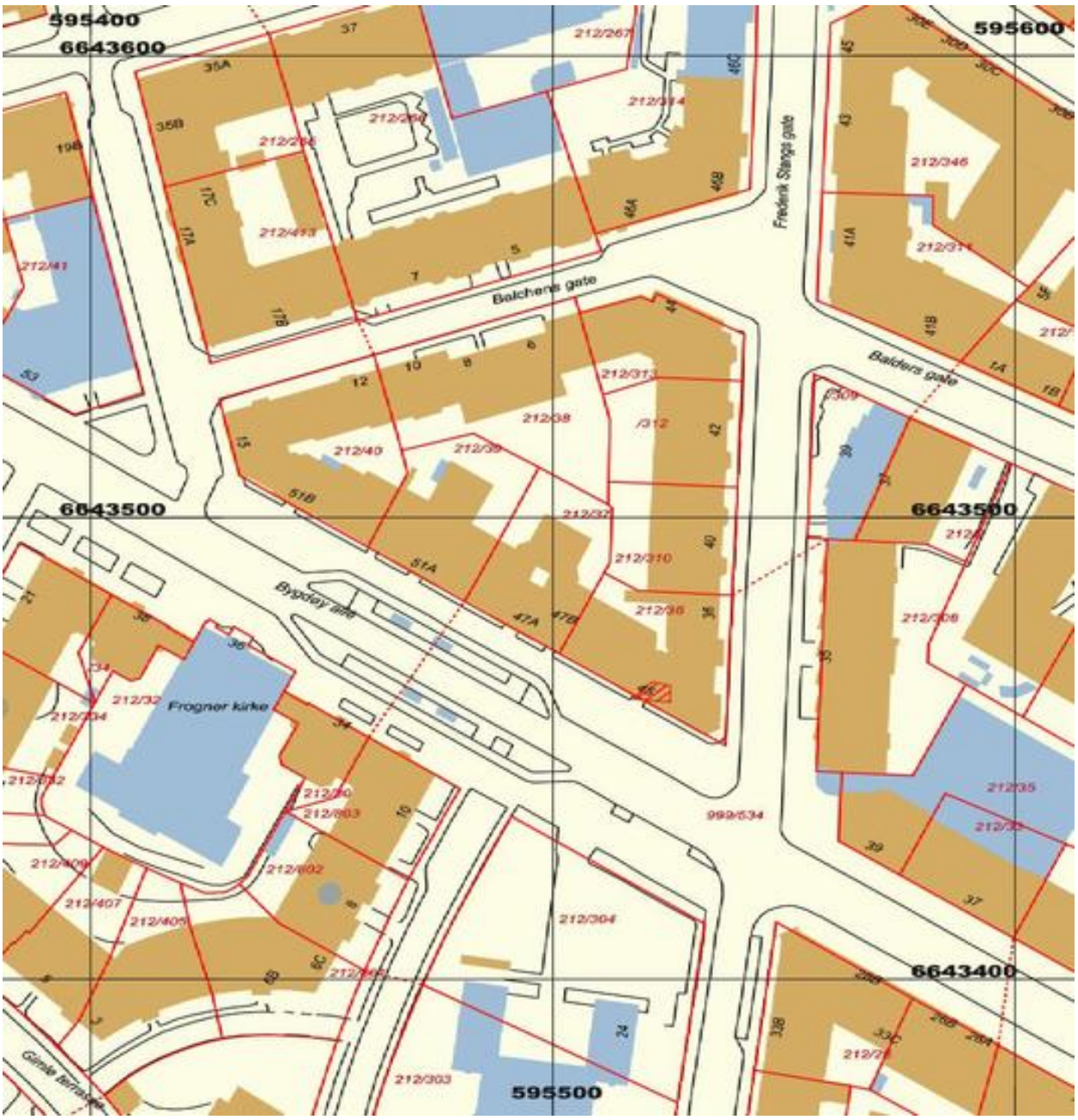
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevares* tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

DAGBOKFØRT

01.NOV.88 075063

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Statsaut.eiendomsmegler Erland Morud	Postboks 1587, Vika 0118 OSLO 1	42.96.80

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	212	37		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
A/S Bygdøy Allé 47	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Riktig gjengitt bekreftes
Erland Morud
statsaut. eiendomsmegler

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	154		21				41			
2	B	189		22				42			
3	B	191		23				43			
4	B	206		24				44			
5	B	208		25				45			
6	B	206		26				46			
7	B	208		27				47			
8	B	280		28				48			
9	B	283		29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1.925		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Bygdøy Allè 47

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 50.000,- i hver seksjon til sikkerhet for andel av fellesutgifter og annet ansvar med prioritet uten opptrinnsrett etter første ervervssum. Den skal senere ha prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av lånetakst avholdt av en av forsikringrådets godkjent takstmann eller en av Oslo Byretts oppnevnte takstmann. Sameiet plikter å vike prioritet på grunnlag av dette.

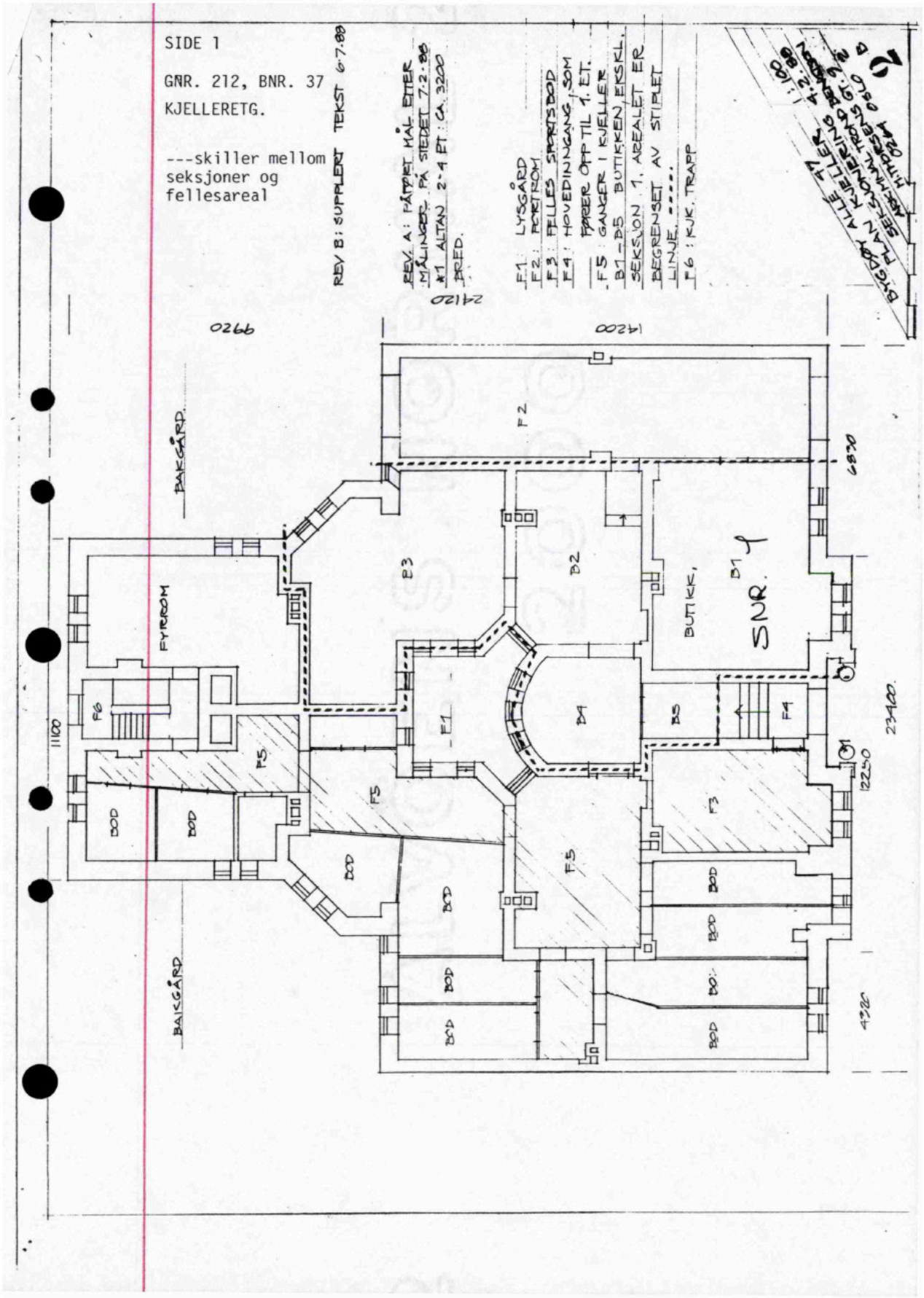
Dato: 13.07.1988

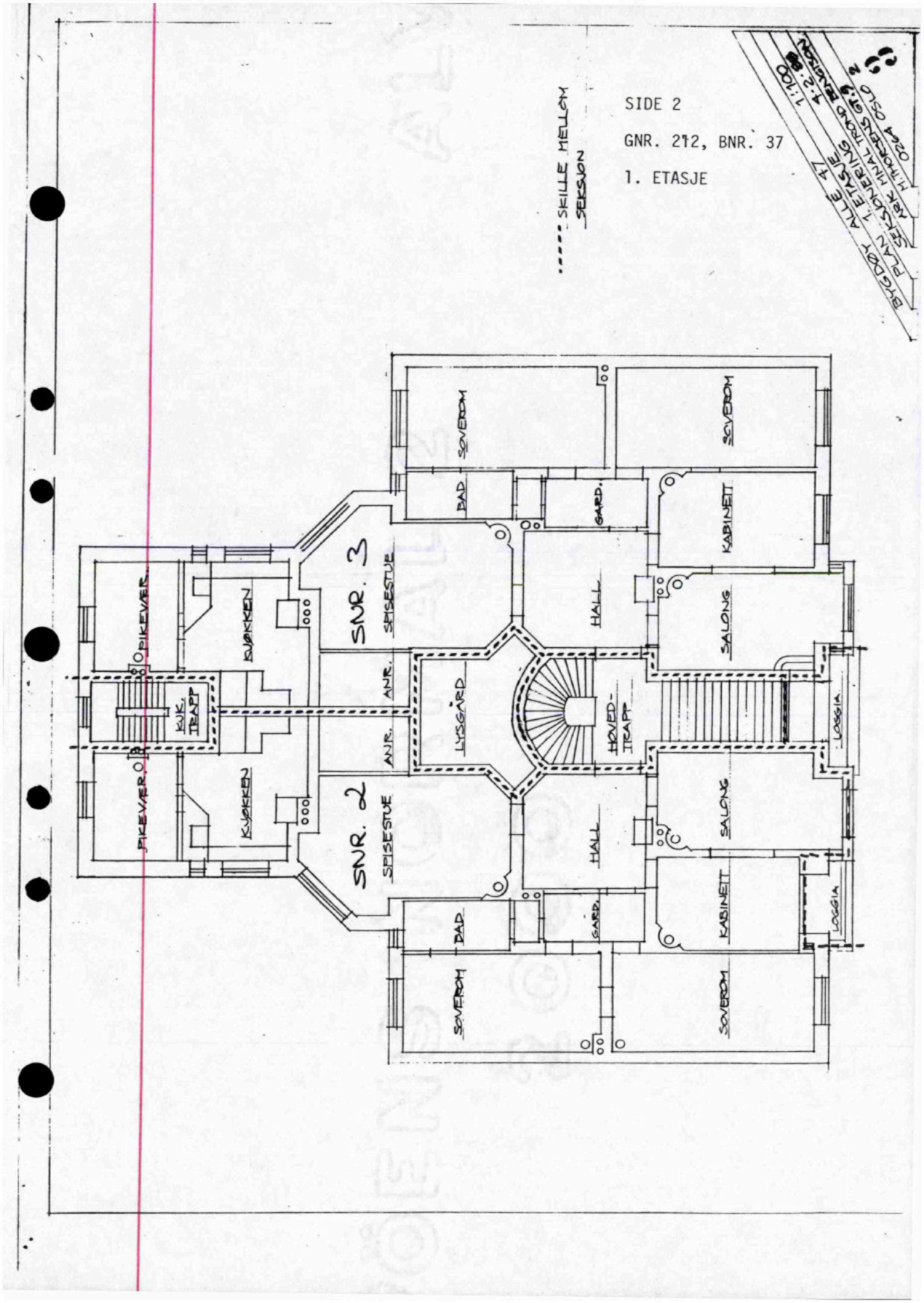
Sted: Oslo

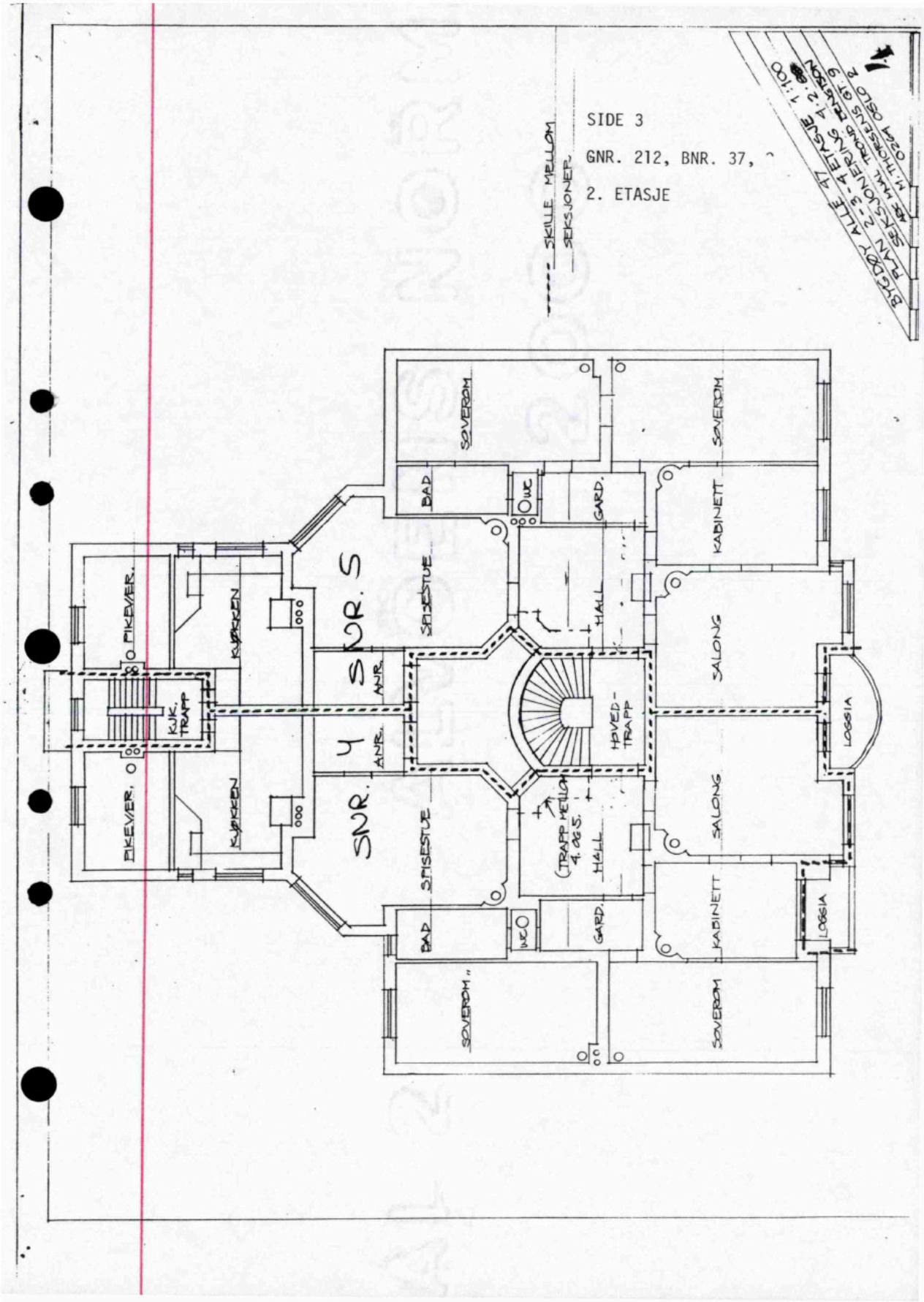
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

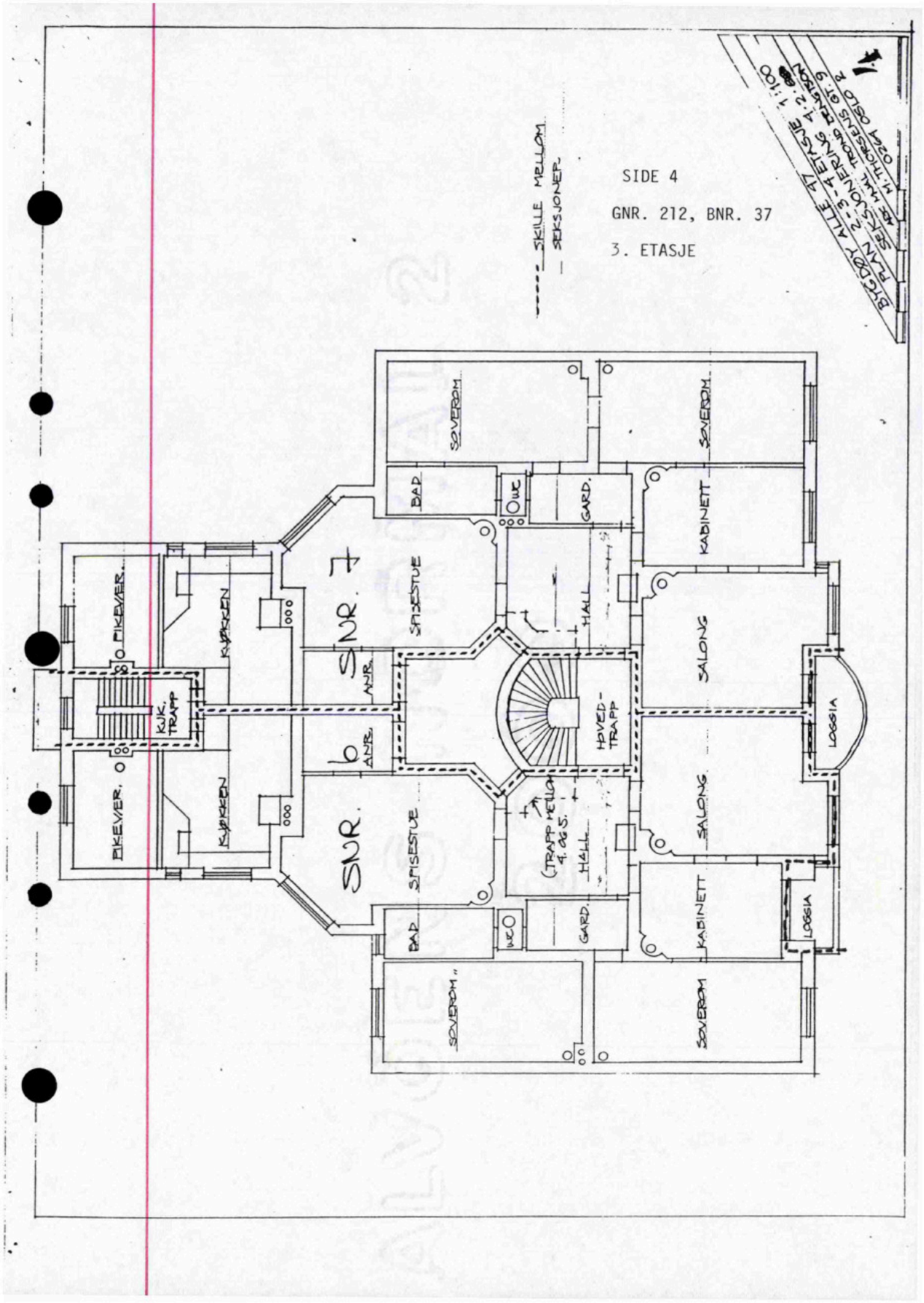
A/S BYGDØY ALLE 47

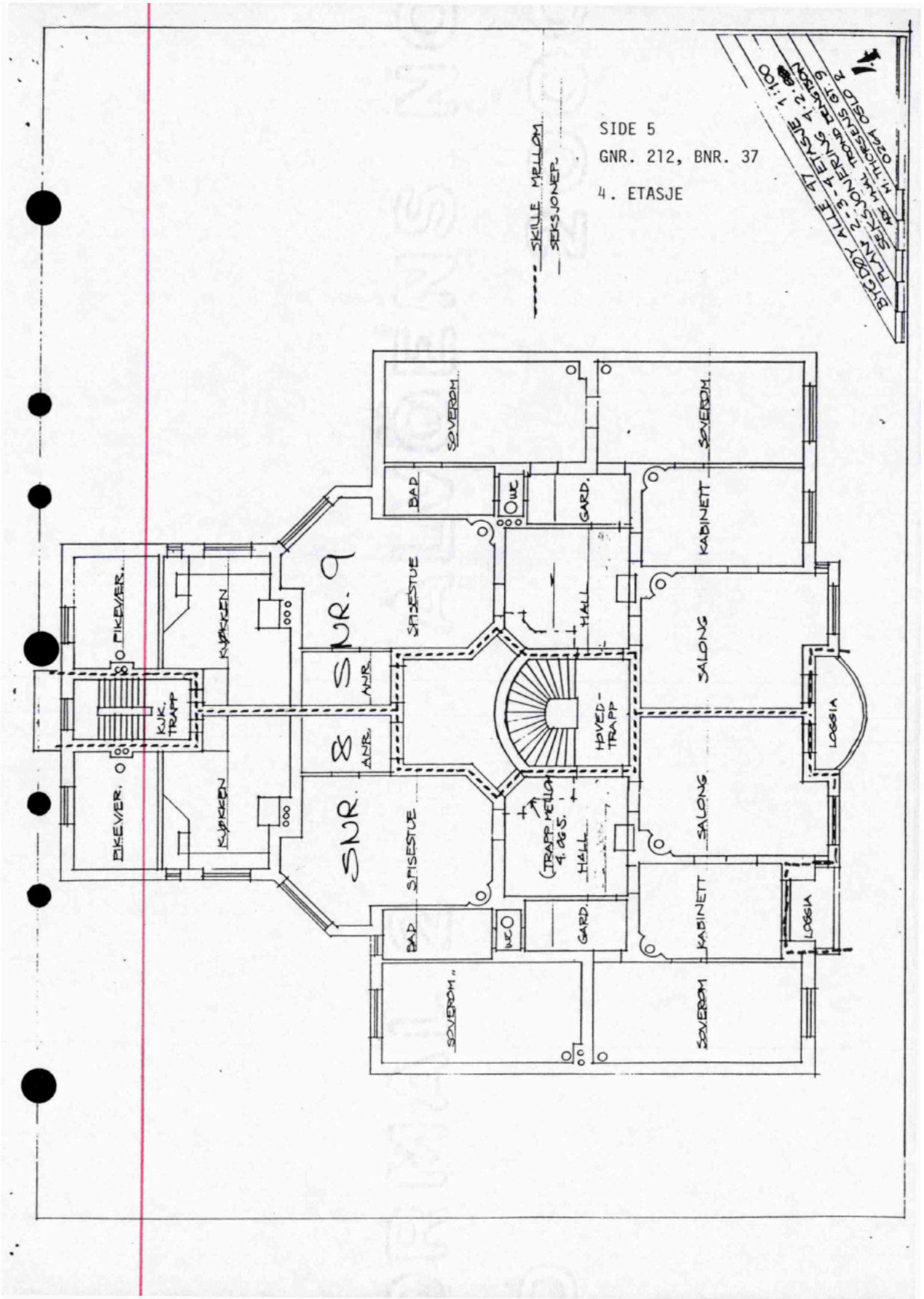
Tinglysingsstempel

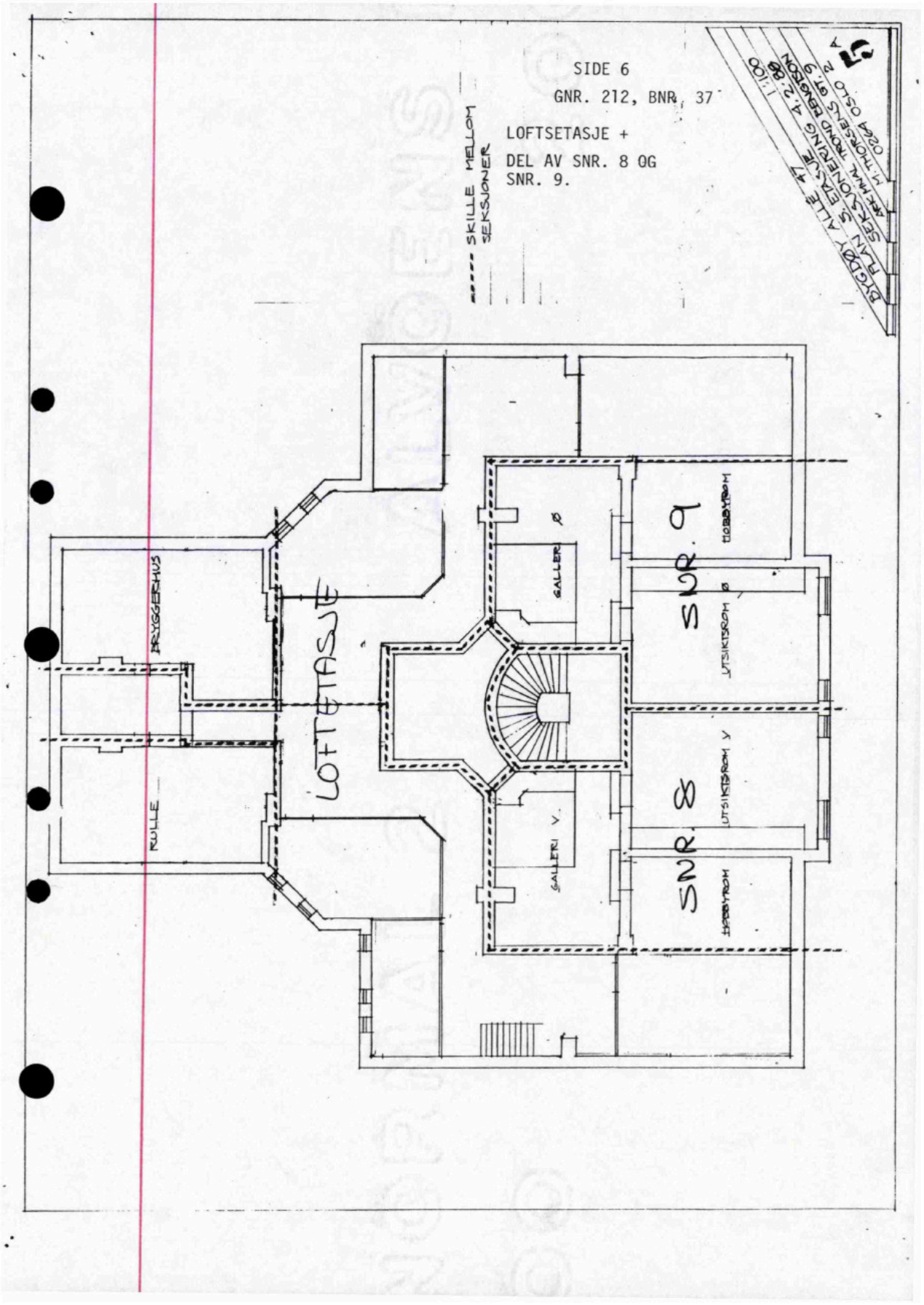

SIDE 1
GNR. 212, BNR. 37
KJELLERETG.
---skiller mellom seksjoner og fellesareal
REV B: SUPPLERT TEKST 6.7.89
REV A: PÅTRYKT MÅL ETTER MÅLINGER PÅ STEDET 7.2.89 M1 ALTAN 2-4 ET.: CA. 3200 BRED.
F1 LYSGÅRD
F2 ROMROM
F3 FELLES SPORTSBOD
F4 HOVEDINNGANG SOM FØRER OPP TIL 1. ET.
F5 GANGER I KJELLER
B1-B5 BUTIKKEN/EKSKL.
SEKSJON 1, AREALET ER BEGRENSET AV STIPLET LINJE.
F6 : KJK. TRAPP
BYGGEPLAN ALLEREDE GODKJENT 4.2.88
BAKGÅRD
FYRROM
BUTIKK
SNR. 1
BOD
BAKGÅRD

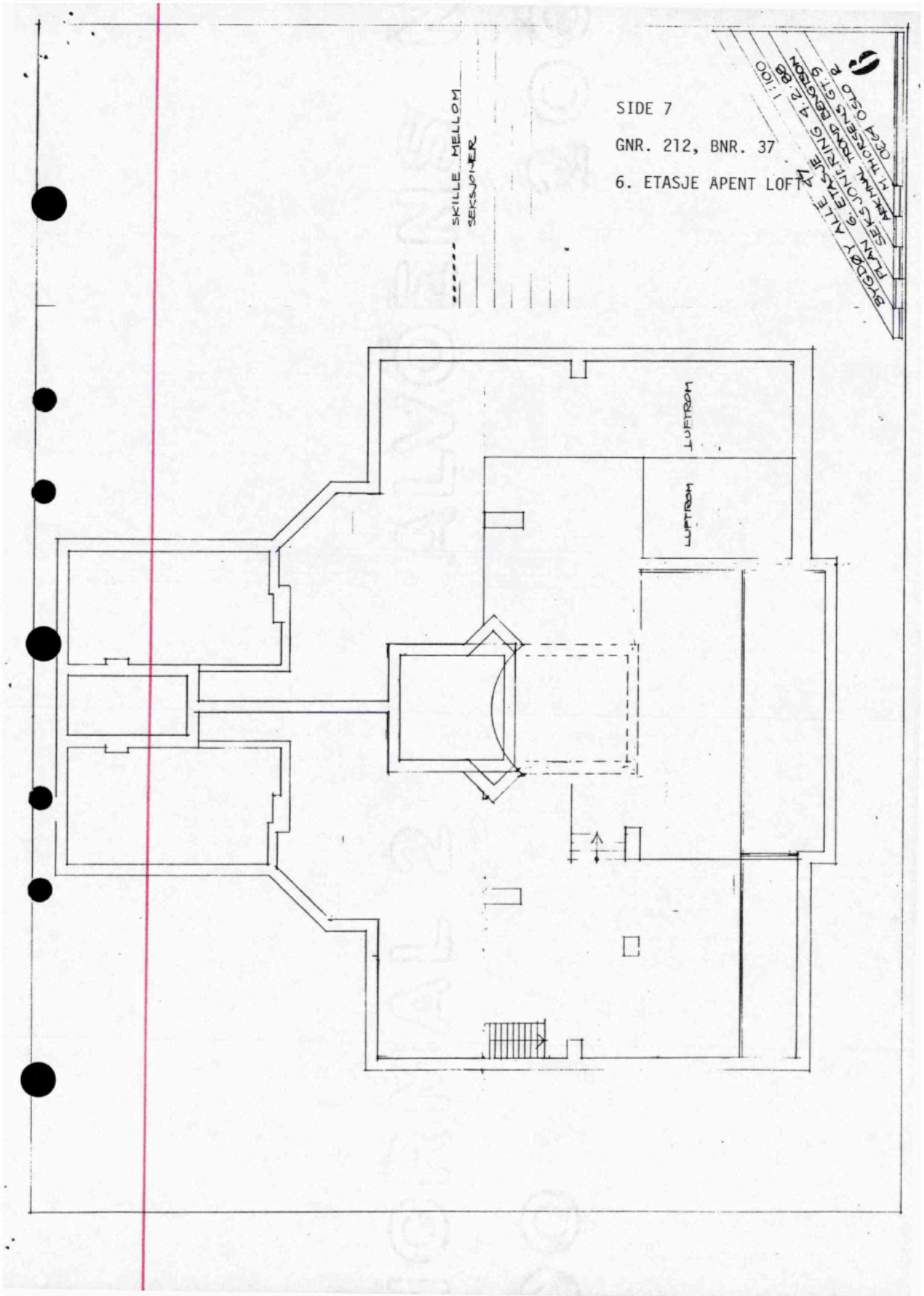

SIDE 2
GNR. 212, BNR. 37
1. ETASJE
SKILLE MELLOM SEKSJON
SOVEROM
BAD
GARD.
KABINETT
HALL
SALONG
LOGGIA
SNR. 3
SPISESTUE
ANR.
LYSGÅRD
HOVED-TRAPP
PIKEVÆR.
KJØKKEN
KJØK. TRAPP
SNR. 2

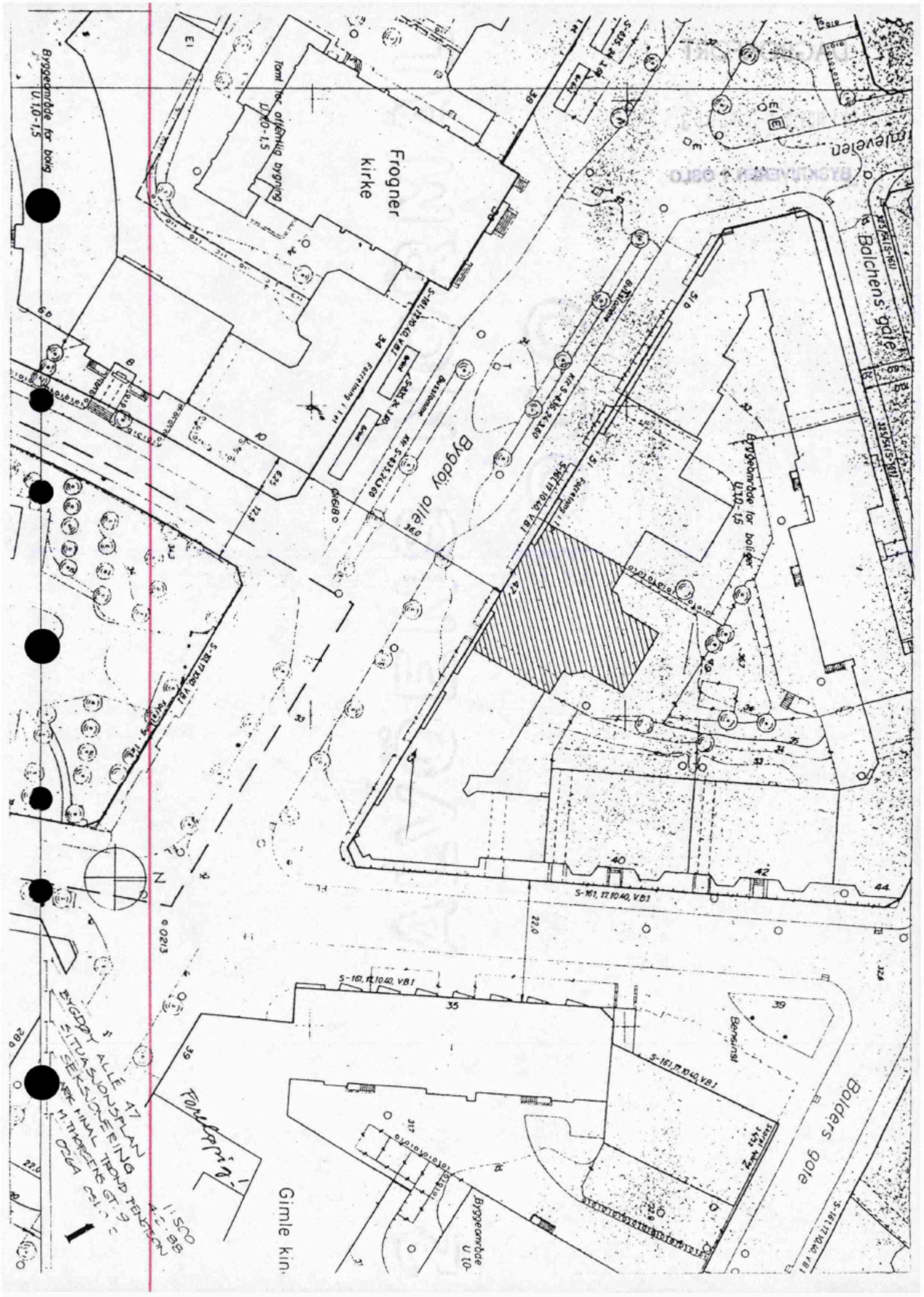

SIDE 3
GNR. 212, BNR. 37,
2. ETASJE
SKILLE MELLOM SEKSJONER
SOVEROM
BAD
WC
GARD.
KABINETT
HALL
SALONG
LOGGIA
HOVED-TRAPP
SNR. 5
SNR. 4
ANR.
SPISESTUE
PIKEVER.
KJØKKEN
KJK. TRAPP
TRAPP MELLOM 4. OG 5.


SIDE 4
GNR. 212, BNR. 37
3. ETASJE
SKILLE MELLOM
SEKSJONER
SOVEROM
BAD
WC
GARD.
KABINETT
HALL
SPISESTUE
SNR. 7
ANR.
SNR. 6
ANR.
KJØKKEN
PIKEVER.
KJK. TRAPP
HOVED-TRAPP
SALONG
LOGGIA
TRAPP HELT OPP 4. ETG.


SIDE 5
GNR. 212, BNR. 37
4. ETASJE
SKILLE MELLOM SEKSJONER
SOVEROM
BAD
WC
GARD.
KABINETT
HALL
SPISESTUE
SNR. 9
SNR. 8
ANR.
KJØKKEN
PIKEVER.
KJK. TRAPP
HOVED-TRAPP
SALONG
LOGGIA
TRAPP MELLOM 4. OG 5.


SIDE 6
GNR. 212, BNR. 37
LOFTSETASJE +
DEL AV SNR. 8 OG
SNR. 9.
SKILLE MELLOM SEKSJONER
BRYGGERHUS
RULLE
LOFTETASJE
GALLERI Ø
GALLERI V.
SNR. 9
SNR. 8
UTSIKTSROM Ø
UTSIKTSROM V
HOBBYROM
HOBBYROM


SIDE 7
GNR. 212, BNR. 37
6. ETASJE ÅPENT LOFT
SKILLE MELLOM SEKSJONER
LUFTROM
LUFTROM


Frogner kirke
Tomt for offentlig bygning
Byggeområde for bolig
Bygdøy allé
Balchens gate
Balders gate
Gimle kirkegård
Fortau
Bygdøy allé 47
Situasjonsplan
Eiendomsforeningen
Nr. 47 Final Trond Pettersen
M. Thrane's gt. 9
0264 Oslo
1:500
42.98

DAGBOKFØRT

01.NOV.88 075063

BYSKRIVEREN I OSLO

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: 13-0308/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 47A 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 37, snr 6 (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:



Marius Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727



Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
v.vergara@nordvikbolig.no
948 69 903

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