NORDVIK

Bygdøy allé 71

3 soverom | 145 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 71

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv og påkostet 5-roms med lekre, klassiske detaljer - 2 ildsteder- Hybel - Vakker bygård - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**15 800 000,-**
Omkostninger	**396 380,-**
Totalpris	**16 196 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 793,-**
BRA-i	**145 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1908**
Eierform	**Eierseksjon**

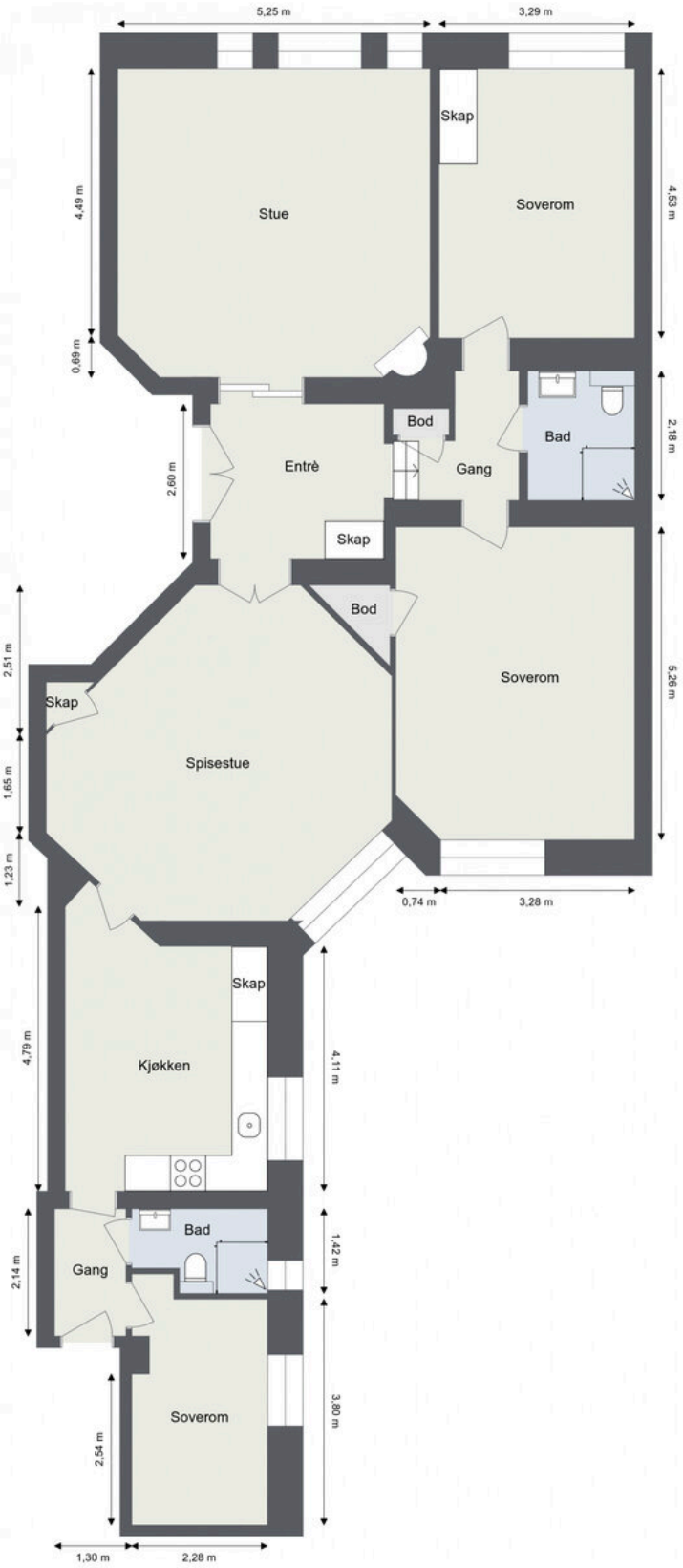
Kort fortalt

Stor, eksklusiv og påkostet selveierleilighet i vakker klassisk bygård fra 1908. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2020 og holder en svært god standard med lekre, klassiske detaljer. Gjennomgående planløsning med store vindusflater, takhøyde opptil 3,15m og egen hybel. Her bor du midt i smørøyet, med kort vei til alt det beste byen har å by på!

Høydepunkter:
Eksklusiv og påkostet 5-roms
Omfattende oppusset i 2020
Klassiske detaljer og store vindusflater
Enstavs parkett
To peiser
Takhøyde opptil 3,15 meter
Nyere elektrisk anlegg
Gulvvarme i alle oppholdsrom
Plassbygde garderober
Kvalitetskjøkken fra Kvik
Sosial leilighet med stor stue, spisestue og seperat kjøkken
Hybel med egen inngang (leid ut for kr 10.000,- pr. mnd)
3 boder
Etterspurt beliggenhet

Underetasje
Total BRA: 12 kvm

Tyder




































JON MICHELET





































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
13-0091/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

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

Selgere
Lene Andersen Maier
Cato Andersen

Kjøpesum og omkostninger
15 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
395 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
396 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
409 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 196 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 209 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1908

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 157 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 145 kvm. Hoveldel bestående av entré, gang, to innvendige boder, bad, to soverom, stue, spisestue, kjøkken. Hybeldel med gang, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 145 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. To eksterne kjellerboder.
Total BRA: 12 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.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 kvm.

Innhold
Hoveldel består av entré, gang, to innvendige boder, bad, to soverom, stue, spisestue og kjøkken. Hybeldel består av gang, stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Standard
Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet har fliser på betong, varmekabler samt sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av

benkeskap med glatte malte fronter og speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk avtrekksvifte og luftespalte med lufttilførsel under dør. Badet er i følge eier pusset opp i 2020.

Kjøkken hybel:
Ikea kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Bad hybel:
Badet har fliser på betong, varmekabler og flislagte veggoverflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badet har elektrisk avtrekksvifte og luftespalte med lufttilførsel under dør. Badet er i følge eier pusset opp i 2020.

Innvendige overflater:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Malt strie, sparklet og malte plater. Enkelte rosetter.
Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i spisestue.
Himlingshøyde ca. 3,15 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i ett soverom.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Fast inventar:
Plassbygget skap med malte fronter i spisestue.
Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (til bad og varmtvannsbereder 121l) og soverom hybel (kjøkken og hybel).
Dreneringsrør fra fordelerskapene med utløp i bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad):
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen

- Våtromsgulv (Bad - hybel):
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

- Våtromsvegger (Bad - hybel):
Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Vinduer:
Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue og ca. 12 mm i spisestue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ildsteder:
Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

- Ventilasjon:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking bad i hoveddel.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble pusset opp i 2020, følgende er utført:
– Pusset opp begge bad. FDV-dokumentasjon fra rørlegger og faktura på membran er fremvist.
– Lagt nytt el.anlegg i leiligheten, samsvarserklæring er fremvist.
– Montering av nytt Kvik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i hoveddel:
– Montering av lite Ikea hybelkjøkken/innredning i hybel.
– Byttet vindu i kjøkken og hybel.
– Lagt nytt enstavsparkett.
– Sparklet/pusset innvendige veggoverflater/himlinger.
– Montert ny varmtvannsbereder i bod og i kjøkkeninnredning.
– Nytt røropplegg tilknyttet vann- og avløpsrør i leiligheten.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rørservice AS 2 nye bad Vår 2020.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak og membran AS Tettekjikt, membran og sluk ble fornyet Vår 2020.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rørservice AS Se dokumentasjon i boligmappen, mappen er delt med takstmann. Vår 2020.

- 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: Sameiet har utført arbeider på glasskuppel tak, verandaer på forsiden av bygg, fasade bakside av bygget de siste 6 årene vi har bodd her. Eiendomsmegler har oversikt over dette.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESS Installasjon AS Nye elektrisk anlegg i hele leiligheten inkl. nytt sikringsskap. Alt ligger i boligmappen. Vår 2020.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 12.10.21.

- 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: Kristiansen Rørservice AS Totalrehabilitert Vår 2020.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja.
Beskriv: Det er noe støy fra kollektivtransport i leiligheten.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Fellesutgifter blir økt med 15% i 2026.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler av grunnmur i granitt/teglstein samt yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.
Innvendige bygningsdeler med felles trapper i

trekonstruksjon og smijern samt etasjeskiller i trekonstruksjon. Dørcalling og felles vaskeri i kjeller.

Leiligheten har vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1999-2001. Vinduer med tolags isolerglass i hybel og kjøkken, produsert i 2020. Det er tofløyet entrédør og dør mot baktrapp i brannklasse EI-30. Innvendige dører består av tofløyet profilerte skyvedører mellom entré og stue, tofløyet originale malte dører mellom entré og spisestue samt profilerte innvendige dører for øvrig. Rettløps trapp i tre, belagt med parkett mellom nivåforskjell i leiligheten fra entré/gang.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet
- Vaskemaskin og tørketrommel i kjeller
- Liten fryser i kjeller

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin og tørketrommel på hovedbad
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i spisestue
- Lysekrone i gang
- Vinskap i spisestue

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Leiligheten har støpejernsovn på ildfast plate i spisestue og åpen peis i stue. Videre er det lagt elektrisk gulvvarme i stue, spisestue, kjøkken, begge bad, ganger og soverom.
Ildsted i spisestue er ikke benyttet av nåværende eier.

Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere. Den ene berederen er på ca. 121 liter, produsert i 2019, og er plassert i bod/skap i gangen. Den andre berederen er på ca. 120 liter, produsert i 2020, og er integrert i kjøkkeninnredningen i hoveddelen. Begge beredere har fast tilkobling for strømtilførsel.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 772 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 5 793,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, felles forskring, felles strøm, internett grunnpakke, trappevask og kommunale avgifter.

Felleskostnadene utgjør kr. 15 114,- per kvartal.

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

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:

- Felleskostnadene utgjør kr. 15 114,- per kvartal.
- Eiendomsskatt pr. 2026 kr. 6 068,-.
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 068,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 969 500,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 099 286,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene. TV-tjenester leveres via RiksTV og inngår ikke i felleskostnadene.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet består av totalt 9 boligseksjoner.

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

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

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

Langsiktig oppussingsbehov
Styret redegjorde for en overordnet vurdering av byggets tilstand, basert på egen gjennomgang etter at kostnad for ekstern tilstandsrapport ble vurdert som for høy.

Følgende ble særlig trukket frem:
- Tak fremstår solid, uten tegn til fukt på loft
- Fasade mot gate ble rehabilitert for ca. 10 år siden og vurderes å ha god holdbarhet
- Bakre fasade totalrenovert i 2025
- Oppganger er relativt nylig oppusset og i god stand
- Ingen kjente fuktproblemer i kjeller
- Glasspyramide vurderes som tett
- Balkonger på for- og bakside er nylig rehabilitert

Kjente forhold med behov for utbedring på kort til mellomlang sikt:
- Kjellervinduer bør skiftes innen 5-10 år
- Soilrør fra 1908 – styret vurderer å gjennomføre en tilstandsvurdering i 2026 eller 2027

Budsjett/regnskap:
Styret foreslo å øke felleskostnadene med 10 %. På bakgrunn av likviditeten foreslo årsmøtet en økning på 15 % med helårseffekt for 2026, enstemmig vedtatt. Styret informerte om at de vil anbefale en ytterligere økning i 2027.
Bakgrunnen var at dagens felleskostnader har ligget for lavt i forhold til leilighetenes størrelse. Tidligere har årsmøtet valgt å beholde en lav husleie og heller gjennomføre ekstraordinære innbetalinger ved behov.

Innkomne saker på årsmøtet 2026:
Det kom inn forslag om å vurdere nye lamper i portrom for å få bedre lys. Sameiet har ikke midler til å gjøre dette i 2026. Saken ble utsatt uten vedtak.

Tidligere vedlikeholdsplaner i sameiet:

Sameiet hadde i 2025 igangsatt en større oppgradering av bakre fasade. Arbeidene ble utført av Malercompagniet og innebærte en mer omfattende rehabilitering enn først planlagt, ettersom tidligere oppussing var utført med uegnede materialer. Totalkostnaden for prosjektet ble ca. 1,3 MNOK (omtrent 30 % over opprinnelig estimat). For å finansiere merkostnaden ble det vedtatt en ekstraordinær innbetaling fordelt på to terminer i oktober og november 2025.

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

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

Forretningsfører
Mona Mork

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke noen registrerte lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Norsk hussopp Forsikring
Polisenr. 11621

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 612 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

Dagligvarehandel kan gjøres Coop prix. I Bygdøy allé ligger delikatessebutikken Frogner Special, kjent for sitt

store utvalg av oster, kjøttdisk og spesialvarer. Like ved finner du den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

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

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

Bebyggelse
Området er preget av klassiske bygårder og flere ambassader.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus med kjellerinnredning datert 02.01.1909.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Dagens planløsning avviker fra byggemeldte tegninger ved etablering av hybel. Rom som i byggemeldte tegninger er benevnt som pikekammer er i dag innredet som stue/kjøkken, og bad er etablert i arealer som opprinnelig er angitt som spisskammer, skap og deler av pikekammeret. Dørforbindelse til kjøkken er samtidig fjernet. Endringene er ikke byggemeldt eller omsøkt som bruksendring.
- Kjøkkenet er utvidet sammenlignet med byggemeldte tegninger, og omfatter arealer som opprinnelig er regulert til anretning og WC. Spisestue er tilsvarende utvidet og inkluderer deler av areal tidligere benevnt som anretning.
- Dagens stue er i byggemeldte tegninger benevnt som dagligstue. Et mindre kott som fremkommer på opprinnelige tegninger er i dag innlemmet i dagens stuearealet.

Hybel:
Arealet har ikke innvendig adkomst til øvrig del av boligen, og er derfor å anse som en selvstendig boenhet som krever søknad til kommunen. Arealet er i dette tilfellet ikke byggemeldt til kommunen og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig med gjeldende reguleringsplan S-3330, vedtaksdato 28.10.1992.

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

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

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner

bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

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

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

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

Plansaker i nærheten:
Skøyen områderegulering
- Saksnr. 201414412 (saken fortsetter i 202315804 - del 2)
- Mottatt sak: 24.04.2017
- Status: Planforslag
Meglers kommentar: Skøyen områderegulering legger til rette for en helhetlig utvikling av Skøyen som klimasmart byområde og kollektivknutepunkt. Planen inkluderer Fornebubanen, nye parker, turveier og allmenninger som gir bedre tilgang til fjorden. Bebyggelsen blir tettere og høyere rundt kollektivknutepunktet, med nedtrapping mot fjorden og Bygdøy. Totalt planlegges ca. 5 000 nye boliger, 3 400 arbeidsplasser og større grøntarealer.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/59/1:
23.03.1976 - Dokumentnr: 505788 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2026 - Dokumentnr: 293794 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

25.01.1982 - Dokumentnr: 500949 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/4900
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/4900
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

25.01.1982 - Dokumentnr: 500949 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 544/4900

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

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

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

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 160 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 000,-
Markedspakke med salgsoppgave (utgår ved offmarket) kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (utgår ved offmarket) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK (utgår ved offmarket) kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (utgår ved offmarket) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 250 800,- 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 4. august 2026

Ansvarlig megler
Mads S. Gustavsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

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 71

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

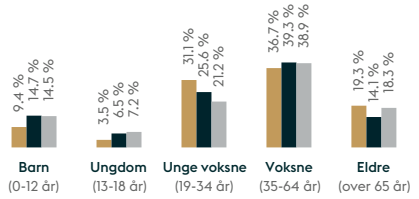
Offentlig transport

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

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	4 min 0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh... 25 barn	5 min 0.4 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år... 54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	13 min
Ferd stadion	13 min
EVO Sjølyst	10 min
SATS Sjølyst	10 min

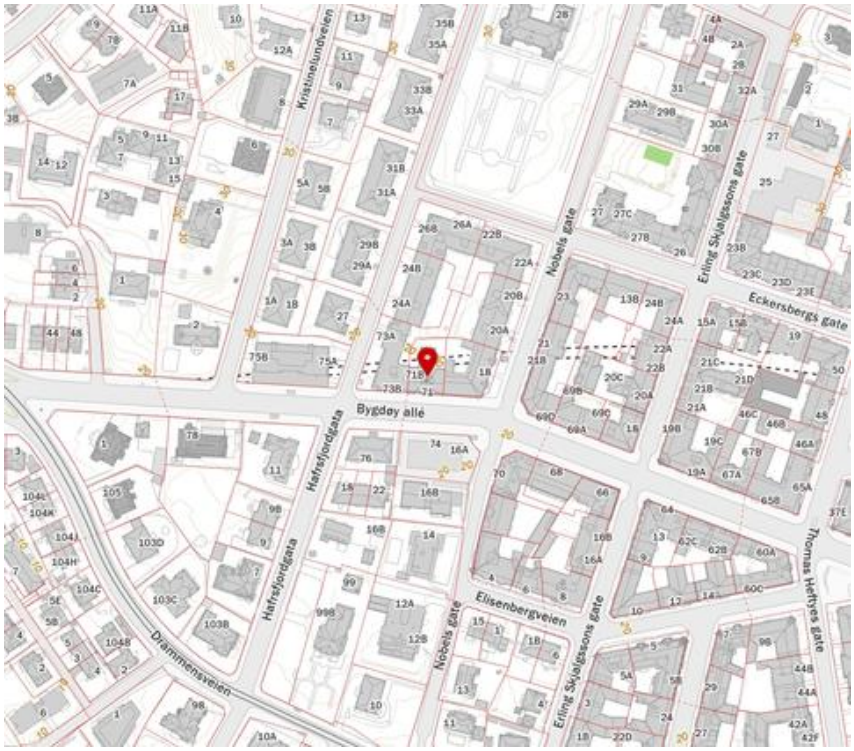
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØY ALLÉ 71, 0268 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 59 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/03/2026
Utskriftsdato:	18/03/2026
Oppdragsnummer:	99125
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i høy 1.etasje.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2020, følgende er utført:
– Pusset opp begge bad. FDV-dokumentasjon fra rørlegger og faktura på membran er fremvist.
– Lagt nytt el.anlegg i leiligheten, samsvarserklæring er fremvist.
– Montering av nytt Kvik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i hoveddel:
– Montering av lite Ikea hybelkjøkken/innredning i hybel.
– Byttet vindu i kjøkken og hybel.
– Lagt nytt enstavsparkett.
– Sparklet/pusset innvendige veggoverflater/himlinger.
– Montert ny varmtvannsbereder i bod og i kjøkkeninnredning.
– Nytt røropplegg tilknyttet vann- og avløpsrør i leiligheten.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2025: Rehabilitering av utvendige fasader.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1908, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad (hybel) / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad (hybel) / 1. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lene Andersen Maier og Cato Andersen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Lene Andersen Maier og Cato Andersen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 59 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	610.8 m²
Eierbrøk seksjon:	544 / 4900
Hjemmelshaver:	Lene Andersen Maier og Cato Andersen
Adresse:	Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	18/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 17.03.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	16/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1908

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
1. etasje	145	0	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	145	12	0	0
Sum BRA:	157			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Bad (hybel), Entré, To ganger, Kjøkken, Stue/kjøkken, To soverom, Stue, Spisestue, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m². Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

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

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

Lovlighet

Beskrivelse:

Hybel: Arealet har ikke innvendig adkomst til øvrig del av boligen, og er derfor å anse som en selvstendig boenhet som krever søknad til kommunen. Arealet er i dette tilfellet ikke byggemeldt til kommunen og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse:

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre, belagt med parkett mellom nivåforskjell i leiligheten fra entré/gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1999-2001.

Tilstandsvurdering: Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer/dører. Dette er forårsaket av luftinntrengning mellom glassene og sikkerhetsfilmen.
Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i hybel og kjøkken, produsert i 2020 (Ifølge fremlagt faktura på befaringstidspunktet av eier)

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet entrédør.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Se bygningsdel "brannskille" for mer detaljert beskrivelse av forholdet.
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje av entrèdør.

Ytterdører

Beskrivelse: Dør mot baktrapp i brannklasse EI-30.

Tilstandsvurdering: Dørhåndtak er noe løs, det anbefales at håndtaket justeres. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet profilerte skyvedører mellom entré og stue.
Tofløyet originale malte dører mellom entré og spisestue.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Spisestue, stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue og ca. 12 mm i spisestue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og spisestue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Eldre støpejernovn i spisestue, montert på ildfast plate.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis i stue.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen.
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 121 liter, produsert i 2019, montert i bod/skap i gang.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2020, montert i kjøkkeninnredning i hoveddel.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (til bad og varmtvannsbereder 121l) og soverom hybel (kjøkken og hybel).
Dreneringsrør fra fordelerskapene med utløp i bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken (hoveddel). Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Hoveddel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ikea kjøkkeninnredning fra 2025.
Tilstandsvurdering:	Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Det er registrert noe "knitring" av gulvoverflater ved normal gange, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt strie, sparklet og malte plater. Enkelte rosetter.
Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i spisestue.
Himlingshøyde ca. 3,15 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skap med malte fronter i spisestue.
Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Stue, spisestue, kjøkken, begge bad, ganger og soverom.

Samsvarserklæring signert av Ess-installasjon AS og datert 09.06.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.

Tilstandsvurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet ved hybel. Komfyrvakt bør monteres.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 12.10.2021. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2020. Faktura fra membrantekking er fremvist. FDV-dokumentasjon er fremvist av rørlegger. Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte malte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble registrert mur/betong eller lignende materiale i veggkonstuksjonen ved hulltakingen, forholdet utgjør at det ikke er mulig å måle med pigger i veggens utlekting/bunnsvill.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020.
Faktura fra membrantekking er fremvist.
FDV-dokumentasjon er fremvist av rørlegger.
Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider.

Våtromsgulv – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 2

Våtromsvegger – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (hybel), 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

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

Hulltaking – Bad (hybel), 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue/kjøkken/soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal 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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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

Lene Andersen Maier	9578-5999-4-1129610	2026-03-17 22:42:44
Cato Andersen	9578-5998-4-913084	2026-03-17 22:45:18

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
17. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0091/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Cato Andersen, Lene Andersen Maier

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 915 44 065
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rørservice AS 2 nye bad Vår 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Tak og membran AS Tettekjikt, membran og sluk ble fornyet Vår 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rørservice AS Se dokumentasjon i boligmappen, mappen er delt med takstmann. Vår 2020

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: Sameiet har utført arbeider på glasskuppel tak, verandaer på forsiden av bygg, fasade bakside av bygget de siste 6 årene vi har bodd her. Eiendomsmegler har oversikt over dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESS Installasjon AS Nye elektrisk anlegg i hele leiligheten inkl. nytt sikringsskap. Alt ligger i boligmappen. Vår 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.10.21

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Rørservice AS Totalrehabilitert Vår 2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

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

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er noe støy fra kollektivtransport i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fellesutgifter blir økt med 15% i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0091/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cato Andersen	**2026-03-17**	**Lene Andersen Maier**	**2026-03-17**

Identifikasjon

Cato Andersen

Identifikasjon

Lene Andersen Maier

Signicat

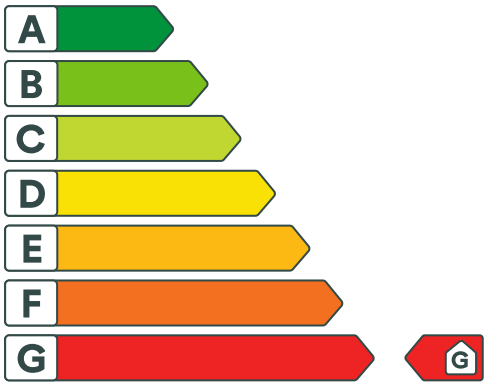
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Bygdøy allé 71, 0268 OSLO**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299515**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495684**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **393,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **393,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 845 kWh**



Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Detaljering

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

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Referat Årsmøte Sameiet Bygdøy Alle 71

Tid/sted: Mandag 16.03.2026 kl. 19:00 i Bygdøy Alle 71
Til stede: Bjørn, Mona, Ranveig, Erlend, Magnus, Lene

1. **Godkjenning av innkalling og agenda**
   Innkalling og agenda godkjent

2. **Valg av referent og to personer til å underskrive protokoll**
   Referent: Lene
   Underskrive protokoll: Bjørn og Mona

3. **Styrets årsberetning**
   Styrets årsberetning ble tatt til etterretning. Årsmøtet hadde følgende merknader:
   a. Det settes opp skilt på branndør i kjeller for å sikre at den holdes lukket.
   b. Styret bes kontrollere at takrenner i bakgård fører vann bort fra vegg.

4. **Langsiktig oppussingsbehov**

Styret redegjorde for en overordnet vurdering av byggets tilstand, basert på egen gjennomgang etter at kostnad for ekstern tilstandsrapport ble vurdert som for høy.

Følgende ble særlig trukket frem:

- Tak fremstår solid, uten tegn til fukt på loft
- Fasade mot gate ble rehabilitert for ca. 10 år siden og vurderes å ha god holdbarhet
- Bakre fasade totalrenovert i 2025
- Oppganger er relativt nylig oppusset og i god stand
- Ingen kjente fuktproblemer i kjeller
- Glasspyramide vurderes som tett
- Balkonger på for- og bakside er nylig rehabilitert

Kjente forhold med behov for utbedring på kort til mellomlang sikt:

- Kjellervinduer bør skiftes innen 5–10 år
- Soilrør fra 1908 – styret vurderer å gjennomføre en tilstandsvurdering i 2026 eller 2027

5. **Behandling av regnskap og budsjett**

Regnskap ble enstemmig godkjent.

Styret foreslo å øke felleskostnadene med 10 %. På bakgrunn av likviditeten foreslo årsmøtet en økning på 15 % med helårseffekt for 2026, enstemmig vedtatt.
Styret informerte om at de vil anbefale en ytterligere økning i 2027.

6. **Valg av styre** (Mona og Erlend ble valgt for to år i fjor, Lene er ferdig med sin periode).
Lene stiller ikke videre igjen. Vedtektene forutsetter to i styret. Godkjent.

7. **Innkomne saker**

Det kom inn forslag om å vurdere nye lamper i portrom for å få bedre lys. Sameiet har ikke midler til å gjøre dette i 2026. Saken ble utsatt uten vedtak.

Underskrift protokoll:

Bjørn Liavåg Mona Ness

Referat Årsmøte Sameiet Bygdøy Alle 71

Tid/sted: Mandag 16.03.2026 kl. 19:00 i Bygdøy Alle 71
Til stede: Bjørn, Mona, Ranveig, Erlend, Magnus, Lene

1. **Godkjenning av innkalling og agenda**
   Innkalling og agenda godkjent

2. **Valg av referent og to personer til å underskrive protokoll**
   Referent: Lene
   Underskrive protokoll: Bjørn og Mona

3. **Styrets årsberetning**
   Styrets årsberetning ble tatt til etterretning. Årsmøtet hadde følgende merknader:
   a. Det settes opp skilt på branndør i kjeller for å sikre at den holdes lukket.
   b. Styret bes kontrollere at takrenner i bakgård fører vann bort fra vegg.

4. **Langsiktig oppussingsbehov**

Styret redegjorde for en overordnet vurdering av byggets tilstand, basert på egen gjennomgang etter at kostnad for ekstern tilstandsrapport ble vurdert som for høy.

Følgende ble særlig trukket frem:

- Tak fremstår solid, uten tegn til fukt på loft
- Fasade mot gate ble rehabilitert for ca. 10 år siden og vurderes å ha god holdbarhet
- Bakre fasade totalrenovert i 2025
- Oppganger er relativt nylig oppusset og i god stand
- Ingen kjente fuktproblemer i kjeller
- Glasspyramide vurderes som tett
- Balkonger på for- og bakside er nylig rehabilitert

Kjente forhold med behov for utbedring på kort til mellomlang sikt:

- Kjellervinduer bør skiftes innen 5–10 år
- Soilrør fra 1908 – styret vurderer å gjennomføre en tilstandsvurdering i 2026 eller 2027

5. **Behandling av regnskap og budsjett**

Regnskap ble enstemmig godkjent.

Styret foreslo å øke felleskostnadene med 10 %. På bakgrunn av likviditeten foreslo årsmøtet en økning på 15 % med helårseffekt for 2026, enstemmig vedtatt.
Styret informerte om at de vil anbefale en ytterligere økning i 2027.

6. **Valg av styre** (Mona og Erlend ble valgt for to år i fjor, Lene er ferdig med sin periode).
Lene stiller ikke videre igjen. Vedtektene forutsetter to i styret. Godkjent.

7. **Innkomne saker**

Det kom inn forslag om å vurdere nye lamper i portrom for å få bedre lys. Sameiet har ikke midler til å gjøre dette i 2026. Saken ble utsatt uten vedtak.

Underskrift protokoll:

Bjørn Liavåg Mona Ness

Vedlegg 1 – Styrets årsberetning 2022

1. **Styrets sammensetning**

Styret har bestått av styreleder Erlend Torjussen og styremedlemmene Mone Mork og Lene Maier.

2. **Utbygging av gamle svenske ambassade**

Vi har hatt flere runder med klager på tillatelse til å bygge ut den gamle Svenske ambassade. Utbygger fikk medhold hos statsforvalteren, påfølgende behandling i kommunen ble som ventet positiv for dem. Styret har benyttet juridisk bistand i denne prosessen. I siste runde valgte vi, basert på råd fra vår advokat, ikke å prøve oss med en ny protest, da det medførte risiko for at utbygger ville gå tilbake til opprinnelig plan om flere etasjer, og kunne få dette innvilget etter statsforvalterens fortolkning av reguleringsplanen.

Styret har jobbet videre med prosess for å felle almetreet i bakgården. Treet er fredet, og har ike skader, arboristen ville ikke anbefale felling og søknad vil da bli avvist. Vi foretar en ny beskjæring av treet til sommenren. Alm er en bløder – må beskjæres i perioden juili-august.

3. **Oppussing**

Styret hadde innhentet anbud på opppussingsplaner som avtalt i årsmøtet. Leverandøren trakk seg i løpet av høsten, grunnet for høy arbeidskapasitet. På det tidspunktet var det for sent å starte prosess med nye leverandører. Styret har gjenopptatt prosessen nå og håper på at vi snarest kommer i gang med avtalte porsjekter.

4. HMS-arbeid og selverklæring

Styret sender igjen ut årlig selverklæring i forbindelse med årsmøtet og ber om at alle sameiere leverer inn disse. Styret har et betydelig ansvar og dette er en sentral del av vår tilnærming for å sikre at alle sameierne er seg bevisst sitt ansvar for å sikre verdiene knyttet til sameiet.

5. **Foreslåtte utbedringstiltak for 2025 videreføres (HMS-tiltak – sikre bygningen)**

a. Restarbeid maling fasade (vinduer) iverksettes
b. Tilstand fundamentering under karnappvinduer utredes
c. Muren rundt vannkran i bakgården har store skader, denne utbedres
d. Inngangsdørene pusses opp
e. Kjellerviduer utbedres
f. Hovedtrappen tas på dugnad

6. **Dugnad**

Styret planlegger dugnad i sameiet før 17. mai. Dato avtales på årsmøte.

7. **Økonomi**

Sameiet har grei økonomi, og styret vurderer ikke at det er behov for å justere husleien i 2025.

På vegne av styret

Erlend Torjussen
Styreleder

Sameiet BA 71

	Budsjett 2024	**Regnskap 2024**	***Budsjett 2025***	***Budsjett inkl. oppussing***
Inntekter				
Felleskost	517 214	517 214	*542 986*	*542 986*
Eiersksiftegebyr				
Uteleie fellesareal	5 000	5 000	*5 000*	*5 000*
Sum inntekter	522 214	522 214	*547 986*	*547 986*
Driftskostnader				
Internett	45 000	47 161	*48 000*	*48 000*
Renovasjon, vann og avløp	108 000	108 100	*125 000*	*125 000*
Strøm	15 500	13 145	*18 000*	*18 000*
Renhold og opprydding	50 000	37 344	*50 000*	*50 000*
div innkjøp	10 000	1 526	*10 000*	*10 000*
Reparasjon og vedlikehold		6 489		*300 000*
Regnskapshonorar	10 000	10 000	*10 000*	*10 000*
Honorar styreformann	9 000	9 000	*9 000*	*9 000*
Hon. øk./juridisk bistand	70 000	86 891	*20 000*	*20 000*
Forsikring Hussopp	18 000	17 612	*18 000*	*18 000*
Forsikring Eiendom	120 000	111 184	*140 000*	*140 000*
Egenandel forsikring	20 000	20 183	*10 000*	*10 000*
Rentokil	12 500	12 502	*12 500*	*12 500*
Bank og kortgebyr	1 200	628	*1 200*	*1 200*
Sum Driftskostnader	489 200	481 765	*471 700*	*771 700*
Res. før finans/avsetn.	33 014	40 449	*76 286*	*-223 714*
Finansinntekter	5 000	15 451	*7 000*	*7 000*
Oppussingsfond				*450 000*
Årsresultat	38 014	55 900	*83 286*	
Årsoverskudd				

Sameiet Bygdøy alle 71
Balanse 2024

EIENDELER	31.12.2023
Kundefordringer	25 399
Bankinnskudd	504 127
Sum eiendeler	**529 526**

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Egenkapital	519 889
Årets resultat	-25 025
Sum egenkapital 31.12	494 864

Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	34 662
Sum kortsiktig gjeld	34 662

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**529 526**

31.12.2024
15 970
542 549
558 519

519 889
40 449
560 338

-1 818
-1 818

558 519

Sameiet BA 71

	Budsjett 2024	**Regnskap 2024**	***Budsjett 2025***	***Budsjett inkl. oppussing***
Inntekter				
Felleskost	517 214	517 214	*542 986*	*542 986*
Eiersksiftegebyr				
Uteleie fellesareal	5 000	5 000	*5 000*	*5 000*
Sum inntekter	522 214	522 214	*547 986*	*547 986*
Driftskostnader				
Internett	45 000	47 161	*48 000*	*48 000*
Renovasjon, vann og avløp	108 000	108 100	*125 000*	*125 000*
Strøm	15 500	13 145	*18 000*	*18 000*
Renhold og opprydding	50 000	37 344	*50 000*	*50 000*
div innkjøp	10 000	1 526	*10 000*	*10 000*
Reparasjon og vedlikehold		6 489		*300 000*
Regnskapshonorar	10 000	10 000	*10 000*	*10 000*
Honorar styreformann	9 000	9 000	*9 000*	*9 000*
Hon. øk./juridisk bistand	70 000	86 891	*20 000*	*20 000*
Forsikring Hussopp	18 000	17 612	*18 000*	*18 000*
Forsikring Eiendom	120 000	111 184	*140 000*	*140 000*
Egenandel forsikring	20 000	20 183	*10 000*	*10 000*
Rentokil	12 500	12 502	*12 500*	*12 500*
Bank og kortgebyr	1 200	628	*1 200*	*1 200*
Sum Driftskostnader	489 200	481 765	*471 700*	*771 700*
Res. før finans/avsetn.	33 014	40 449	*76 286*	*-223 714*
Finansinntekter	5 000	15 451	*7 000*	*7 000*
Oppussingsfond				*450 000*
Årsresultat	38 014	55 900	*83 286*	
Årsoverskudd				

Vedtekter
for
Sameiet Bygdø Allé 71
0268 Oslo
Gnr. 212 – Bnr. 59

§ 1

Sameiet Bygdøy Allé 71, Oslo, er et administrasjonsorgan stiftet av de tidligere aksjonærene i A/S Bygdø Allé 71. I sameiet inngår 9 andelshavere, hver med fulle eierrettigheter over leilighet i Bygdø Allé 71.

Kun fysiske personer har anledning til å være andelshavere.

§ 2

Sameiets virksomhet ledes av et av sameiet valgt styre på minimum 2, alternativt 3 medlemmer. Det tillegger styret, etter fullmakt, å forvalte sameiets midler, samt treffe avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være forelagt sameierne og avgjøres ved simpelt flertall.

Valgbare til styret er eierne av leiligheter og deres partnere. Hver leilighet har en stemme uansett andelenes størrelse. Funksjonstiden for styret er to år, slik at et medlem er på valg hvert år.

Som medlemmer av styret kan kun velges sameiere som bor i Bygdøy Allé 71.

§ 3

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes for hvert kalenderår. Sameiet plikter å innbetale forholdsmessig forskudd til bestridelse av disse utgiftene. Disse forskuddsbeløp beregnes hvert år på basis av et budsjett vedtatt på sameiermøte.

Eiendommens driftsutgifter skal dekkes av sameierne forholdsmessig etter vedkommende eiendomsandel. Senere økning eller reduksjon av utgiftene blir å regulere prosentvis.

Det skal foretas avsetning til vedlikehold hvert år, uansett om vedlikeholdsutgifter påløper, med henblikk på oppsamling av et vedlikeholdsfond.

§ 4

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned, og innkalles med 8 dagers skriftlig varsel, eller for øvrig når styret finner dette påkrevet, eller når to av sameierne fremsetter skriftlig anmodning herom. Sameier kan møte ved fullmektig.

I det faste årlige sameiemøte behandles:

1. Revidert årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 5

Sameierne plikter å følge gjeldende husordensregler. Den enkelte sameier er forpliktet til å gi adgang til leiligheten ved inspeksjon eller takster.

§ 6

Hvis en sameier ikke etter 14 dagers rekommandert påkrav betaler de i sameiermøte fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 60 dager etter betalingsfristens utløp oppfyller sine forpliktelser, blir eierens rettigheter suspenderte. For inndriving av sameiets tilgodehavende kan eiendommen i så fall selges på tvangsauksjon, jfr. Sameierloven av 18.6,1965, § 15. Det samme gjelder om sameieren på annen måte vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter ved tilsidesettelse av husordensregler og hensynet til de øvrige leieboere.

§ 7

Den enkelte eier har fri rådighet over sin leilighet med tilhørende boder. Leilighete forutsettes kun benyttet til bolig. Alt vedlikehold innenfor leiligheten påligger eieren selv. Eieren har bruksrett til den felles tomt og det ytre rom.

Den enkelte sameier hefter ikke for de øvrige sameieres gjeld.

Den enkelte leilighets eier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller slik rett til å kreve oppløsning av sameiet som ellers måtte foreligge i forhold til alminnelig norsk rettspraksis.

§ 8

Leilighetseieren har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende leilighet, og med de forpliktelser og rettigheter som følger av disse vedtekter. Fremleie er tillatt.

Sameiet har et eierskiftegebyr på NOK 5.000.

Ved enhver overdragelse skal melding sendes til styret og det samme gjelder ved eventuell fremleie. Styrets godkjennelse forutsettes, men styret har ikke anledning til å nekte overdragelse eller fremleie uten på særlig grunnlag, som må hefte ved kjøpers eller fremleiers forhold.

Fremleietillatelse gis for et begrenset tidsrom, og ikke for lenger tid enn to år av gangen. Ved praktisering av godkjenningsforbehold skal styret spesielt ha hensynet til beboernes trivsel for øyet.

§ 9

Til vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte på sameiermøte.

§ 10

Hvis annet ikke følger av nåværende vedtekter, kommer lov av 18.6.16965, nr 6, til anvendelse. (Lov om sameie).

Oslo, 27.04.2011

Ordensregler
Sameiet Bygdøy Allé 71, Oslo

1. Alminnelige ordensregler

Inngangsdører og dører til kjeller/loft skal alltid være låst.

Ved besøk kan barnevogner settes i oppgang, men den skal ikke benyttes til fast oppbevaring. Øvrig fellesområder, inklusive fellesboder, skal generelt ikke benyttes til lagring av private eiendeler

Portrommet eies og disponeres av fellesskapet. Det skal ikke oppbevares løse gjenstander/søppel her. For en kortere periode, ved for eksempel oppussing, utvises det fleksibilitet. Det forutsettes at materialet plasseres på en slik måte at det ikke er til hinder, at det merkes med eier/forventet periode det vil bli stående/at det ryddes opp i etterkant.

For søppelhåndtering skal kommunens gjeldende regler følges.

Flaggstenger, markiser, antenner e.l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Fasaden mot Bygdøy Allé står på gul liste og selv mindre endringer er søknadspliktige.

Det skal ikke legges ut mat til dyr.

Sameiet har ikke innført røykeforbud i bakgård, men det forutsettes at sigarettstumper/annet avfall fjernes.

Postkasseskilt: For å holde oppgangen pen etterstrebes et helhetlig inntrykk. Postkasseskilt skal være messingfargede plastskilt (66*111 mm).

2. Årlige rutiner

Styret, eventuelt i samråd med Årsmøtet, vurderer hvilke løpende vedlikeholdsoppgaver som gjøres på dugnad og hva som gjøres gjennom å leie inn arbeidskraft.
Utvendig kran stenges ca 1. oktober. Sameiets hagemøbler settes inn i fellesboder.

3. Ro og orden

Det skal til enhver tid etterstrebes å skape minst mulig sjenanse for øvrige beboere i Sameiet. Det skal vises særlig hensyn i tiden 23:00-07:00. I denne perioden skal høytalere dempes.

4. Vaskeriet

Ved bruk av vaskeriet plikter enhver å følge de bestemmelser som er gitt ved oppslag i vaskeriet eller på annen måte. Vaskeriet skal ikke benyttes i tiden 22:00-07:00 og det vises særlig hensyn på søn- og helligdager. Den enkelte plikter å holde orden.

5. Fremleie

Ved fremleie skal Styret informeres. Kopi av vedtekter og ordensregler skal følge fremleiekontrakten. Styret ber også om navn/kontaktinformasjon ved behov for kontakt med leietakere.

6. Trappevask

Trappevask skjer etter avtale.

7. Lyspærer

Hver etasje sørger for å skifte lyspærer når disse har gått. Ved spesielle problemer varsles formannen i styret.

8. Husdyr

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
BYGDØY ALLÉ 71

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519591
8767603

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20250922 for BYGDØY ALLÉ 71.

GNR. 212 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1894.

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

612 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

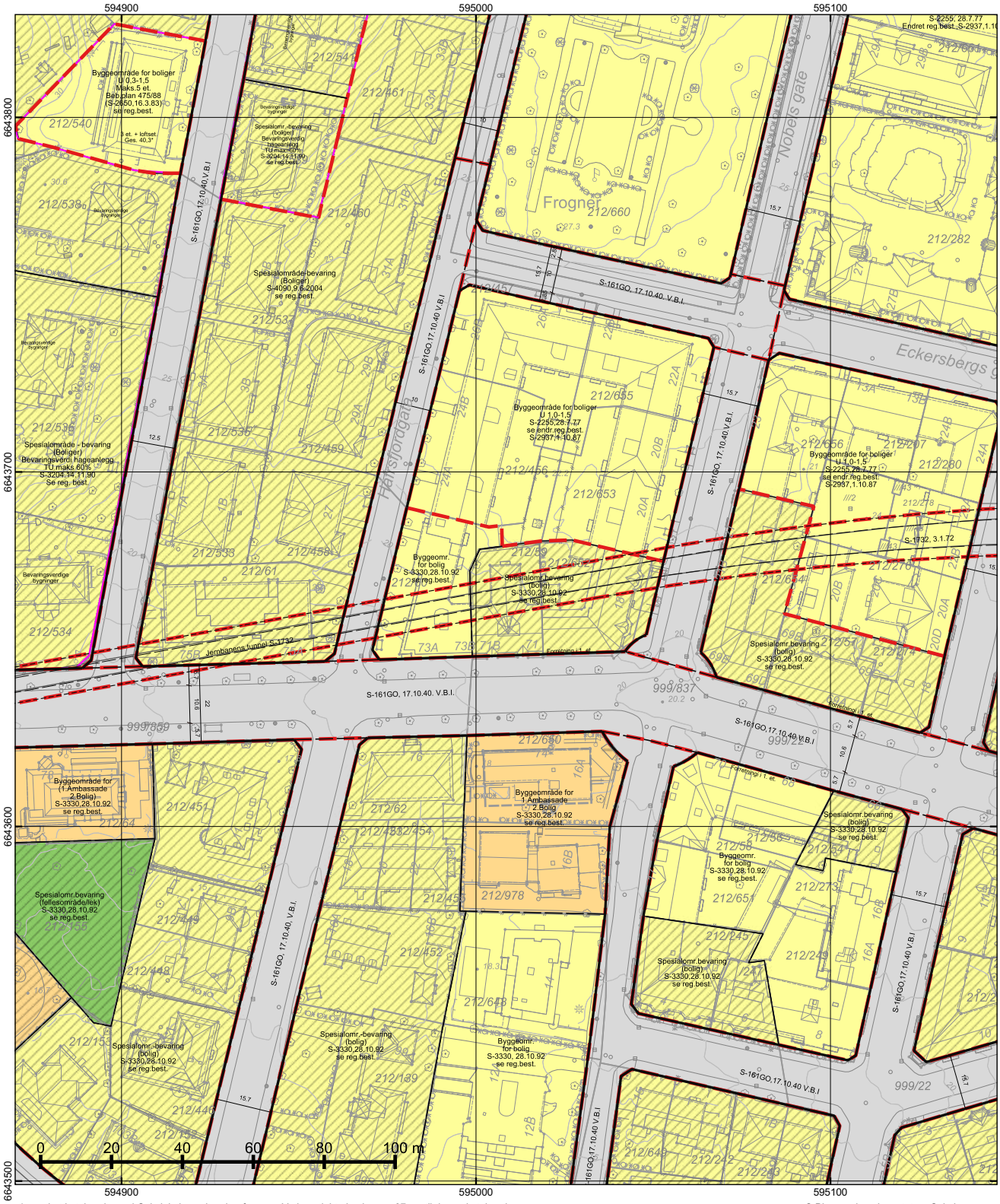
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

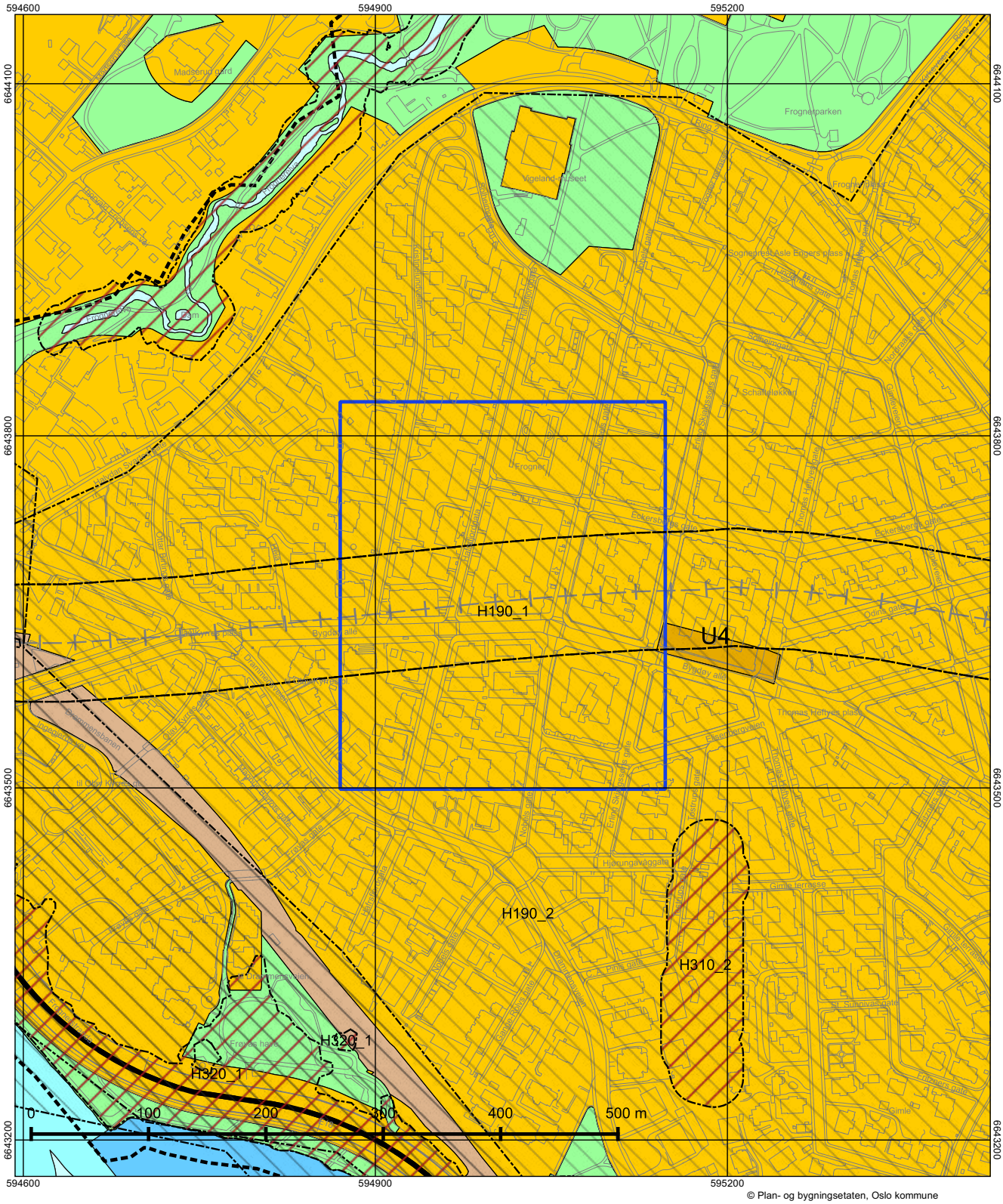
PlottID/Best.nr: 147636/ 86519591
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/59

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1732

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

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

[illegible] 1907.

Anmeldelse
til Bygningsvæsenet
i Overensstemmelse
med Regulativ om Udførelsen af Tomter
og Tilbygninger samt om Brug af Cementbeton
ved Tegninger
Anvisning Bestemmelse.

668
07

1/11
1907

Expeditions-Dokument N°1.

angaaende Bygningsplan samt Tilladelse til Opførelse af Bygning.

paa Matr.-No. 71 83 ogsaa Nr. 116

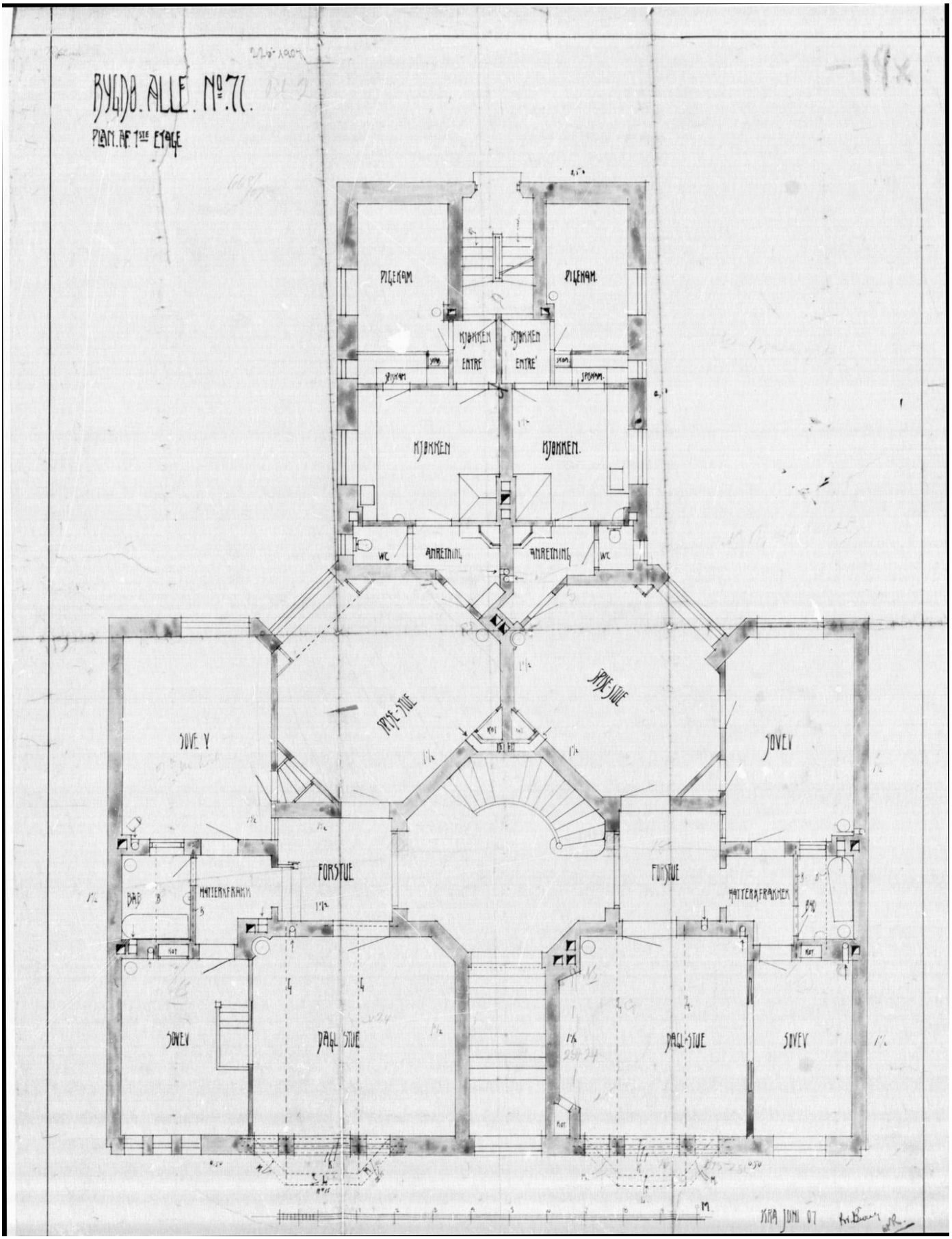
Indleveret 5te juli 1907 Attesteret 24de januar 1908.

124/1907

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

Kristiania den 5te juli 1907
A. Bjarne Holtermann

5/7 1907 Det er ulovlig at bygge med træk
[illegible]

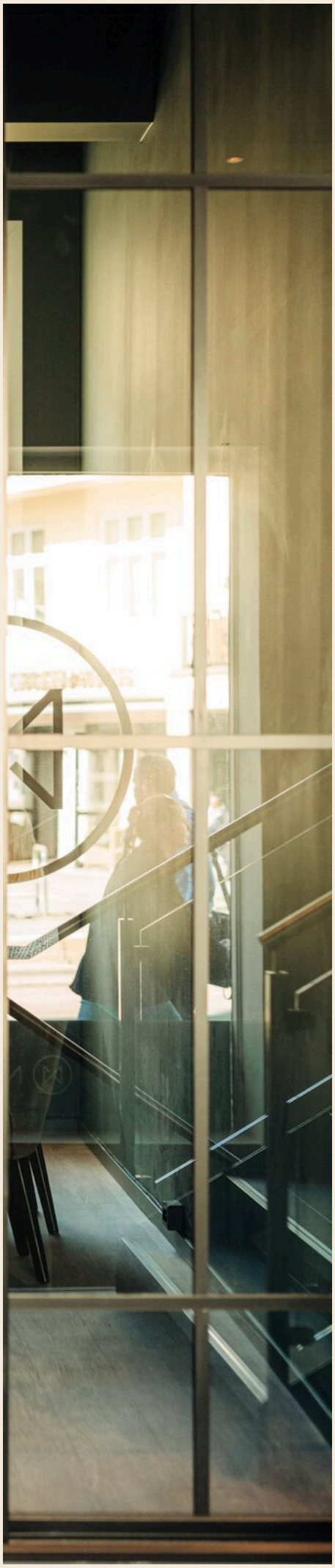

BYGD. ALLE. Nº. 71.
PLAN AF 1ste ETAGE
PIGEKAM.
PIGEKAM.
KJØKKEN ENTRE'
KJØKKEN ENTRE'
SPISEKAM.
SPISEKAM.
KJØKKEN
KJØKKEN.
WC
ANRETNING
ANRETNING
WC
SOVE-STUE
SOVE-STUE
SOVE V
SOVEV
FORSTUE
FORSTUE
BAD
HATTERA FRAKKER
HATTERA FRAKKER
SOVEV
DAGL STUE
DAGL-STUE
SOVEV
KRA JUNI 07

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0091/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

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

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mads S. Gustavsen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279



Victoria Eidsvig Vergara

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

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