NORDVIK

# Bygdøy allé 70

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Bygdøy allé 70

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 33 | Tilstandsrapport |
| 46 | Vedlegg |
| 53 | Andre vedlegg |
| 109 | Kontaktinfo |
| 112 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 115 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 116 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 04.03.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys og luftig nyoppusset 2-roms med balkong - Vendt mot rolig bakgård - Selveier med god standard

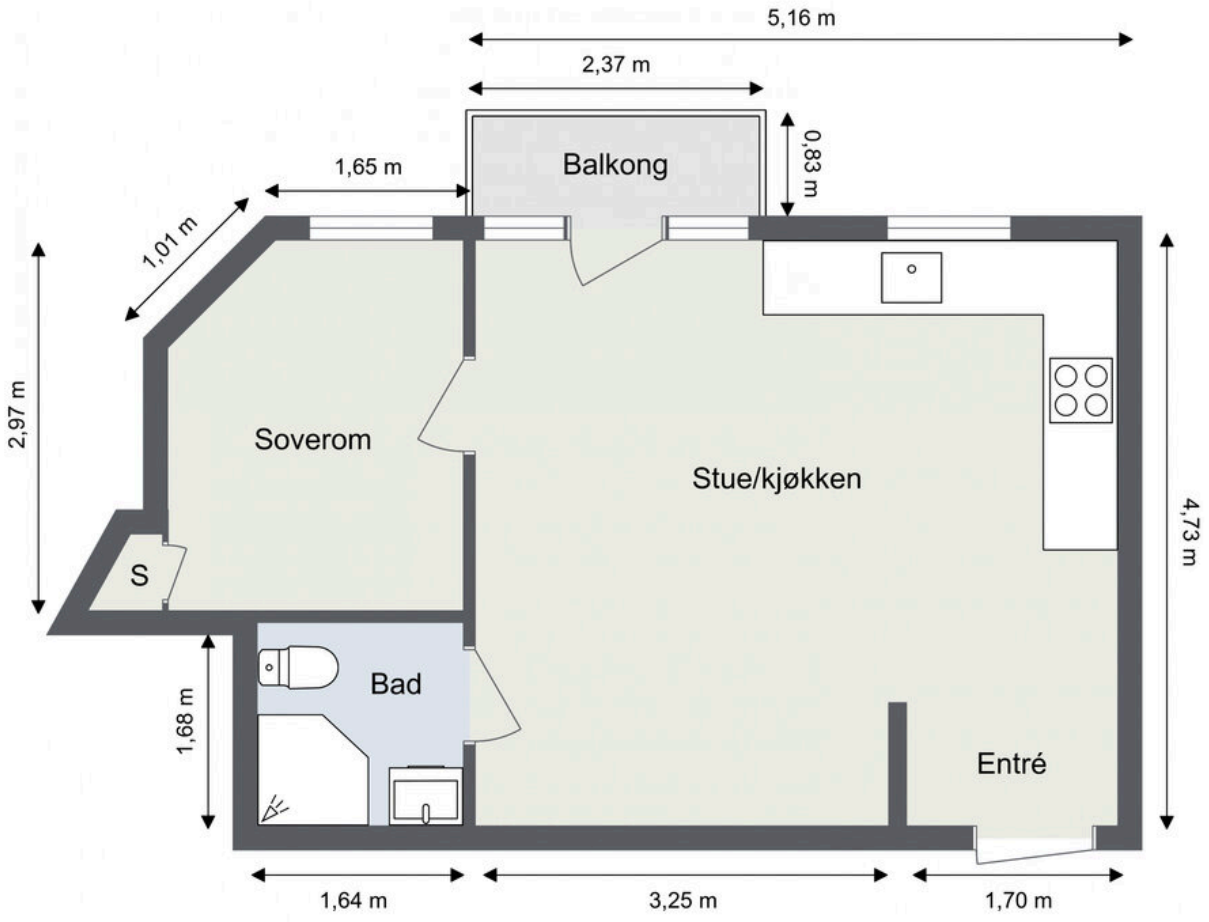
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 590 000,-** |
| Omkostninger | **116 130,-** |
| Totalpris | **4 706 130,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 145,-** |
| BRA-i | **35 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1931** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy allé 70 - En smakfull, arealeffektiv og innbydende leilighet i 6. etasje. Leiligheten har en praktfull beliggenhet på fasjonable Frogner med kort vei til flere parker, butikker, gode kollektivmuligheter og hyggelige handlegater.

Balkong på 2 kvm med morgensol og formiddagssol (ca. 07–14 sommerstid)
Åpen stue- og kjøkkenløsning med godt lys fra vinduer mot stille bakgård
Alle overflater malt i lyse, delikate farger og nytt gulv lagt i 2025
Delikat kjøkkeninnredning fra 2025 med integrerte hvitevarer
Gode lagringsmuligheter i medfølgende bod på 2 kvm
Nærhet til fjorden med bademuligheter
Beliggenhet i 6. etasje med flott utsikt
Parkeringsmuligheter i gatene utenfor

# Tyder


5,16 m
2,37 m
0,83 m
1,65 m
Balkong
1,01 m
2,97 m
Soverom
Stue/kjøkken
4,73 m
S
Bad
1,68 m
Entré
1,64 m
3,25 m
1,70 m








KINFOLK




De'Longhi




INDUCTION











Soverom med plass til dobbeltseng og nattbord





Leiligheten er tilkoblet sentralvarmeanlegg med vannbåren varme i radiatorene

















# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0059/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Bygdøy allé 70, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 58, snr 42 i Oslo kommune

**Selger**
Carl Martin Krokeide

**Kjøpesum og omkostninger**
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 706 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 719 130,- (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**
1931

**Etasje**
6

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 3 kvm.

**Innhold**
2-roms eierseksjon i 6. etasje. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og soverom. Fra stue/kjøkken har du utgang til balkong på ca. 2 kvm.
Det er heis i bygget, men denne er i ustand.

Det medfølger bod i kjelleren i Nobels gate 17. Det er gjennomgang mellom byggene via branntrapp. Boden er på ca. 2 kvm . Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er av eldre/ukjent alder. Det er lagt Epoxy på gulv og og veggene består av pusset og malte overflater. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter, dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige vegger:
Pusset og malte overflater.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,70 m målt i stue/kjøkken.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Elektrisk anlegg:
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 26.02.2026. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i støpejern og plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er lokalisert i kjøkken.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i bad.
- Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom.

Ventilasjon:
- Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og stue/kjøkken.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 kvm. Epoxy på dekke og rekkverk i pusset og malt murverk. Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Vinduer:
Karmene i treverk er av eldre dato og har en del sprekkdannelse og værslitasje. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Ytterdører:
Karmene i treverk er av eldre dato og har en del sprekkdannelse og værslitasje. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ikke montert automatisk vannstopper på kjøkken. Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er gitt TG 2 på grunn av alder og nevne forhold. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Vannbåren varme:
TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Helhetsvurdering – Bad:
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er observert noe rust i sluket. Badet har ikke vanntett sjikt, noe som medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skader i tilstøtende bygningsdeler. Dette gir også økt risiko for følgeskader ved lekkasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

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**
Selger opplyser om følgende påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

2025:
- Malt alle overflater.
- Restaurering av eksisterende vinduer.
- Lagt nytt undergulv og laminat.
- Revet vegg mellom kjøkken og stue.
- Flyttet dør til bad fra soverom til stue/kjøkken.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Installert ny baderomsinnredning.

2023:
- Installert nytt dusjkabinett.
- Malt balkong.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Satt inn dusjkabinett

og malte overflater i 2023. Flyttet dør og satt inn ny baderomsinnredning i 2025.

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: Multiconsult byttet tak ifm renovering av bygget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Multiconsult installerte sikringsskap og nye kurser ifm renovering av bygget. I forbindelse med oppussing i 2025 ble noen stikkontakter flyttet på uten samsvarserklæring. Elektriker har befart arbeidet og gjort nødvendige målinger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 25. februar 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vaskemaskin, oppvaskmaskin og armatur på kjøkken og bad er koblet til vann og avløp. Arbeidene er gjort etter eksisterende stoppekraner.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Fasaden mot bakgården har ikke blitt renovert i nyere tid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Overgang mellom vegg og gulv bak dusjkabinett har en liten sprekk. Takstmann inspiserte skaden og sluk i 2024 og fant ingen fukt i betongen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Sentralvarmeanlegget var feil innstilt en periode i 2025. Elektriker byttet trykktank og stilte det inn riktig i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering utført av takstmann 24. februar 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling utført av takstmann 24. februar 2026.

**Bygningssakkyndig**
Daniel Aas

**Byggemåte**
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer i tre med enkle glass.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør i tre med doble glass i koblet utførelse.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

**Innbo og løsøre**
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Seng medfølger om ønskelig.
- Vaskemaskin, oppvaskmaskin, kombiskap, komfyr, avtrekksvifte og koketopp.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 5 døgn

# Energi og oppvarming

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

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

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

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

**Oppvarming**
Leiligheten er tilkoblet sentralvarmeanlegg med vannbåren varme i radiatorene.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på ca. 1200 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 145,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, vannbåren varme, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, drift og vedlikehold og bygningsforsikring.

Det er vedtatt at seksjonseiere skal innbetale en ekstra innbetaling for å dekke utestående vedlikehold. For denne seksjonen utgjør dette kr. 9.075,- med forfall 31.03.2026. Denne blir betalt av selger.

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

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 018 308,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 073 231,- 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**
Telia er leverandør av TV/bredbånd.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Strix Sameie Bygdøy Alle 70 , orgnr. 922 219 052

**Om sameiet**
Sameiet består av 38 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Bygdøy allé 70 AS eier og forvalter flertallet av seksjonene i sameiet.

På en tidligere generalforsamling ble det behandlet en sak om vedlikehold av bygget og fellesområder, herunder renhold av fellesarealer, utarbeidelse av vedlikeholdsplan samt oppfølging av enkelte tekniske forhold. Styret orienterte på siste ordinære generalforsamling om at saken var behandlet og avsluttet.

Megler har forespurt styret om opplysninger knyttet til vedlikeholdsplaner, finansiering og øvrige forhold i sameiet. Det foreligger per salgsoppgavens dato ingen tilbakemelding fra styret.

**Forretningsfører**
Akershus Økonomi AS

**Forkjøpsrett**
Bygdøy alle 70 AS med orgnr. 933116891 og/eller dennes rettsetterfølgere har forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder også ved overføring av ideell andel. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 48 timer etter at eierskiftemelding er sendt til rettighetshaverne.

**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 noe lån pt.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er pr. 02.03.2026 ikke lån på leiligheten. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kr. 23 956,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 322 395,- og for 2026 er det budsjettert et overskudd på kr. 60 237,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Seksjonseiere må delta på en dugnad i året. Hver seksjon har ansvar for korridor/trappevask en gang pr måned etter vaskeliste satt opp av styret. I følge vedtektene pkt. 21. Se for øvrig punkt 4. i vedtekter om sameiers vedlikeholdsansvar.

**Dyrehold**
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. I følge vedtektene pkt. 3.

**Sameiets forsikring**
IF
Polisenr. SP212961741

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 549 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet bakgård med plen, beplantning og sittegrupper.

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

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en praktfull beliggenhet på fasjonable Frogner. Området er preget av vakre boliggårder og nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i et veletablert og et meget etterspurt boligområde.

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

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

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

Buss 30 og 31 i umiddelbar nærhet, kort avstand til buss 20 samt trikk med linje 12.

**Skoler og barnehager**
Skøyen skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 28.02.1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger sluttnotat for skiftning av tak fra 2013.

Det kan være avvik mellom dagens romløsning og de opprinnelig byggemeldte/godkjente tegningene. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, noe som medfører avvik fra de originale tegningene.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-3330 (vedtatt 28.10.1992). Eiendomsgrensen strekker seg ut i Nobels gate, som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan S-161GO. Sistnevnte plan er helt eller delvis erstattet av Kommuneplan 2015.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende). Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H190_2 med restriksjoner for tiltak i grunnen, samt innenfor hensynssone for kulturminnevern. Deler av eiendommen ligger i tillegg innenfor rød støysone fra vegtrafikk. 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 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Pågående plansaker/byggeprosjekter i nærområdet:

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=.

Bygdøy allé 66 - rehabilitering av tre piper
- Saksnr. 2025/17488
- Mottatt sak: 24.10.2025
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden omfatter rehabilitering av 3 piper.

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.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/58/42:
06.05.1930 - Dokumentnr: 902330 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1930 - Dokumentnr: 902331 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Bygdo alle 68.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1931 - Dokumentnr: 990582 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1933 - Dokumentnr: 942148 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver  Nobelsgt. 17.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1935 - Dokumentnr: 990625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2023 - Dokumentnr: 832097 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver:  As Bygdøy Alle 70
Org.nr: 933 116 891

18.02.2015 - Dokumentnr: 148990 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/2073

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

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

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper gjøres oppmerksom på at flertallet av leilighetene i Bygdøy Allé 70 eies av samme selskap. Disse leilighetene har alltid vært leid ut og er fortsatt leid ut i dag. Det er noe etterslep på vedlikehold av bygget. Heisen har stått noen år og det foreligger ingen konkrete planer om sette den i stand. Ytterdøren og ringeklokkene trenger vedlikehold. Det har ikke lyktes megler å få tak i styreleder.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 300,- 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. mars 2026

**Megler**
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

**Megler 2**
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

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

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

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

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

# Bygdøy allé 70

Nabolaget Frogner - vurdert av 407 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- 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 |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)** | 593 elever, 37 klasser | 20 min 1.7 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | 672 elever, 38 klasser | 21 min 1.7 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 15 min 1.2 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 17 min 1.5 km |

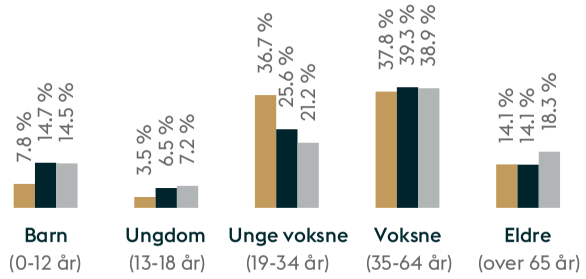
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Olav Kyrres plass** | Linje 20, 30, 31 | 2 min 0.2 km |
| **Nobels gate** | Linje 13 | 3 min 0.2 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 16 min 1.4 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 20 min 1.7 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 6.1 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg | 13 min |
| Ferd stadion | 13 min |
| EVO Sjølyst | 11 min |
| SATS Sjølyst | 11 min |

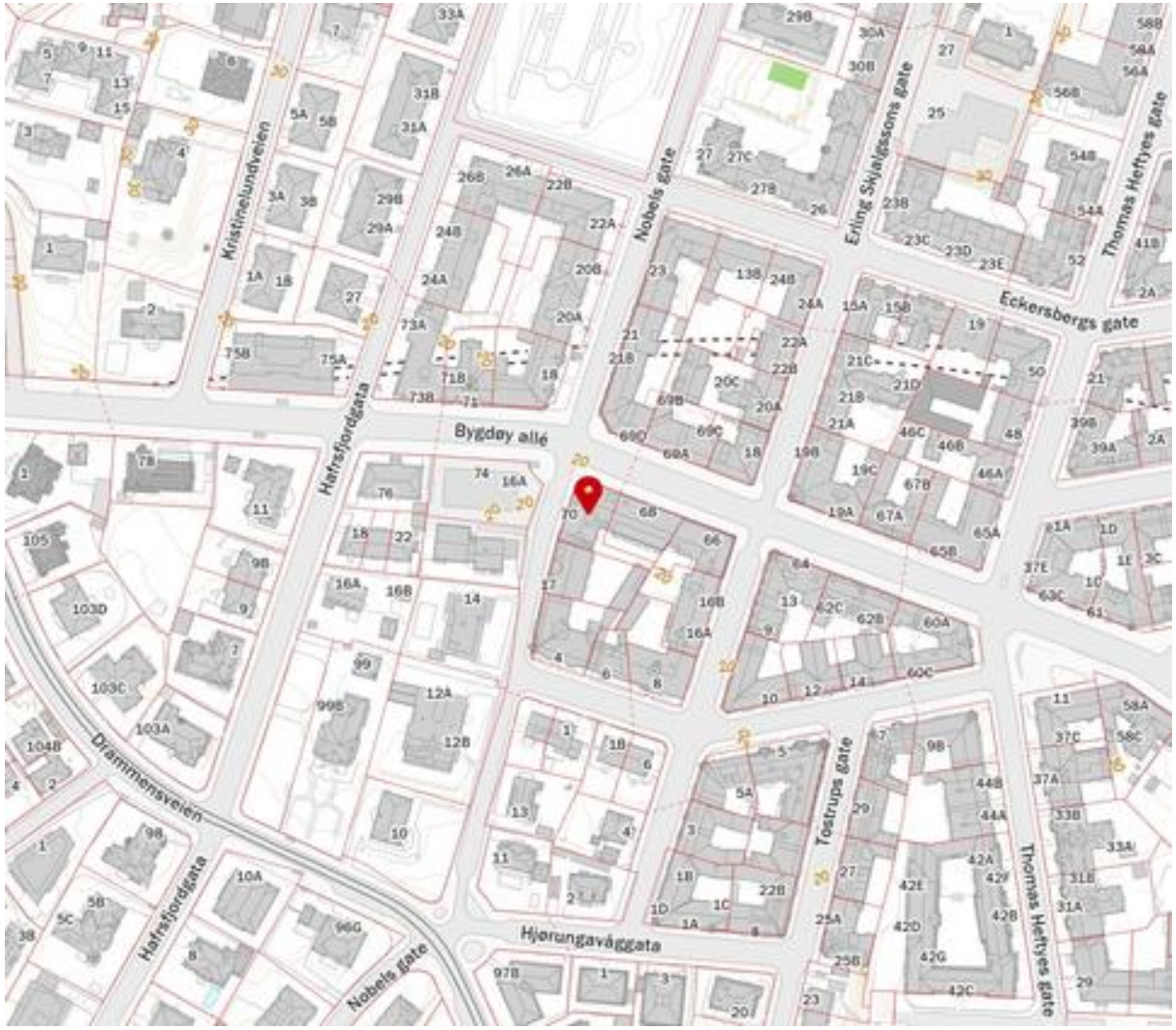
*«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## BYGDØY ALLÉ 70, 0268 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 58 Seksjon: 42
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 26/02/2026 |
| Utskriftsdato: | 03/03/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99007 |
| Referansenr: | 12746 |

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig 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**

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

**Standard**

Leilighet med noe ny og eldre standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2025:
– Nytt undergulv og laminat.
– Malt alle overflater.
– Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
– Flyttet dør til bad fra soverom til stue/kjøkken.
– Restaurering av eksisterende vinduer.

2023:
– Montert nytt dusjkabinett.
– Malt balkong.

**Oppgraderinger i sameiet**

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

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1931, 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:

- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

### Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 6. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 – 300 000,-

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Carl Martin Krokeide |
| Takstmenn: | Daniel Aas |
| Befaring/tilstede: | Eier: Carl Martin Krokeide, Takstmann: Daniel Aas |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 58 Seksjon: 42 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 33 / 2073 |
| Hjemmelshaver: | Carl Martin Krokeide |
| Adresse: | Bygdøy allé 70, 0268 Oslo |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 26/02/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 01/03/2026 | | Eiers egenerklæring er mottatt. | | |
| Ambita infoland | 25/02/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1931 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 6. etasje | 35 | 0 | 0 | 2 |
| Sum bolig: | 35 | 3 | 0 | 2 |
| Sum BRA: | 38 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 6. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## 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.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

---

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

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 fremvist elektrokontroll av leilighet H0605 utført av Gnistfri elektro AS, signert og datert 02.03-2026. Følgende informasjon er vedlagt i dokumentet: Alle sikringskurser er isolasjonsmålt (med 500 V) til OK verdier. Mellom 450-999 MOhm. Jordfeilbrytere løser ut på jordfeil innen feilstrøm (21-22,5 mA) og tidskrav. Kortslutningsstrømmen på stikkontakt på bad er målt til 681 A som er ok. De stikkontaktene som er tilgjengelige er kontrollert og i orden. Stikkontakt til koketopp er ikke kontrollert, da denne ikke er flyttet på eller koblet om så lenge Krokeide har bodd i leiligheten (ref. Krokeide). Det er av denne grunn heller ikke montert komfyrvakt. Det elektriske anlegget er godt vedlikeholdt og i god stand.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrig arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

---

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 i tre med enkle glass. |
| Tilstandsvurdering: | Karmene i treverk er av eldre dato og har en del sprekkdannelse og værslitasje. 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 |

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.<br>Balkongdør i tre med doble glass i koblet utførelse. |
| Tilstandsvurdering: | Karmene i treverk er av eldre dato og har en del sprekkdannelse og værslitasje. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2 |

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1 |

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1 |

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m².<br>Epoxy på dekke og rekkverk i pusset og malt murverk. |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1 |

Rekkverk og annen fallsikring

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. |
| Tilstandsvurdering: | I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. |

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.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i støpejern og plast.<br>Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.<br>Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er lokalisert i kjøkken.<br>Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i bad.<br>Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.<br><br>Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Det anbefales på generelt grunnlag at dette monteres for å minimere skade ved en eventuelt lekkasje.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.<br><br>Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er gitt TG 2 på grunn av alder og nevne forhold. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2 |

---

Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2 |

---

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.<br>Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og stue/kjøkken.<br>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark/papir. |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 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: Kjøkkeninnredning fra 2025.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Front til kjøl/frys er ikke festet til hvitevaren. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. 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 laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,70 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte 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.<br>Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 26.02.2026. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ca. 2010, nøyaktig årstall er ukjent.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ja i 2026.<br><br>Det er fremvist elektrokontroll av leilighet H0605 utført av Gnistfri elektro AS, signert og datert 02.03-2026. Følgende informasjon er vedlagt i dokumentet: Alle sikringskurser er isolasjonsmålt (med 500 V) til OK verdier. Mellom 450-999 MOhm. Jordfeilbrytere løser ut på jordfeil innen feilstrøm (21-22,5 mA) og tidskrav. Kortslutningsstrømmen på stikkontakt på bad er målt til 681 A som er ok. De stikkontaktene som er tilgjengelige er kontrollert og i orden. Stikkontakt til koketopp er ikke kontrollert, da denne ikke er flyttet på eller koblet om så lenge Krokeide har bodd i leiligheten (ref. Krokeide). Det er av denne grunn heller ikke montert komfyrvakt. Det elektriske anlegget er godt vedlikeholdt og i god stand. |
| 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. Komfyrvakt bør monteres.<br><br>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. |

---

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.*

Helhetsvurdering – Bad, 6. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er av eldre/ukjent alder.<br><br>Våtromsgulv: Epoxy på dekke. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.<br>Våtromsvegger: Pusset og malte overflater.<br>Overflater himling: Pusset og malte overflater. |
| Tilstandsvurdering: | Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er observert noe rust i sluket.<br><br>Badet har ikke vanntett sjikt, noe som medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og skader i tilstøtende bygningsdeler. Dette gir også økt risiko for følgeskader ved lekkasje. Det anbefales etablering av vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fremtidige skader.<br><br>Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på etablering av vanntett sjikt, bytte av sluk og montering av nye innvendige overflater på gulv og vegger. TG: 3 |
| **Utbedringskostnad:** | kr. 150 000-300 000,- |

---

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 6. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## 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**

| | | |
|---|---|---|
| Carl Martin Krokeide | 9578-5999-4-3185987 | 2026-03-04 17:44:26 |

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
4. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0059/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bygdøy allé 70, 0268 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Carl Martin Krokeide

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
26. juli 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP2129617
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Satt inn dusjkabinett og malte overflater i 2023. Flyttet dør og satt inn ny baderomsinnredning i 2025.

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Multiconsult byttet tak ifm renovering av bygget.

---

**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?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Multiconsult installerte sikringsskap og nye kurser ifm renovering av bygget. I forbindelse med oppussing i 2025 ble noen stikkontakter flyttet på uten samsvarserklæring. Elektriker har befart arbeidet og gjort nødvendige målinger.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 25. februar 2026.

---

**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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Vaskemaskin, oppvaskmaskin og armatur på kjøkken og bad er koblet til vann og avløp. Arbeidene er gjort etter eksisterende stoppekraner.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Fasaden mot bakgården har ikke blitt renovert i nyere tid.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Overgang mellom vegg og gulv bak dusjkabinett har en liten sprekk. Takstmann inspiserte skaden og sluk i 2024 og fant ingen fukt i betongen.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Sentralvarmeanlegget var feil innstilt en periode i 2025. Elektriker byttet trykktank og stilte det inn riktig i 2025.

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsvurdering utført av takstmann 24. februar 2026.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Oppmåling utført av takstmann 24. februar 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges 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: 13-0059/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Carl Martin Krokeide** | **2026-03-04** |

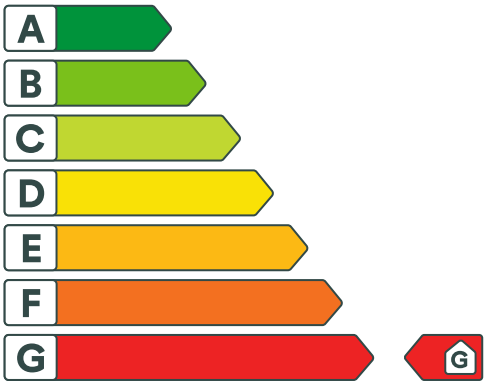
Identifikasjon

Carl Martin Krokeide

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bygdøy allé 70, 0268 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**02.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-264866** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80495676** |
| Gårdsnummer<br>**212** | Bruksnummer<br>**58** |
| Seksjonsnummer<br>**42** | Bruksenhetsnummer<br>**H0605** |




## 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<br>**1930** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**33,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**33,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**7** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**479,32 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**479,32 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**15 818 kWh** |




# Bygdøy allé 70, 0268 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Bygdøy allé 70, 0268 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 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: Etterisolering av yttervegg

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

#### 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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.

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 21: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## 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

# *Gnistfri elektro as*

Carl Martin Krokeide
Bygdøy Alle 70
0268 Oslo

Bærums Verk, 02.03.2026

**Elektrokontroll av leilighet H0605.**

I forbindelse med elektrisk oppgradering av leilighet ble det bestilt en elektrokontroll av leilighet H0605.

Alle sikringskurser er isolasjonsmålt (med 500 V) til OK verdier. Mellom 450-999 MOhm. Jordfeilbrytere løser ut på jordfeil innen feilstrøm (21-22,5 mA) og tidskrav.

Kortslutningsstrømmen på stikkontakt på bad er målt til 681 A som er ok.

De stikkontaktene som er tilgjenglige er kontrollert og i orden.
Stikkontakt til koketopp er ikke kontrollert, da denne ikke er flyttet på eller koblet om så lenge Krokeide har bodd i leiligheten (ref. Krokeide). Det er av denne grunn heller ikke montert komfyrvakt.

Det elektriske anlegget er godt vedlikeholdt og i god stand.

Med vennlig hilsen
Gnistfri elektro as

Einar Frivang
Daglig leder/ installatør


| Adresse: | Telefon: | e-post: | Bankgiro: | Foretaksnr.: |
|---|---|---|---|---|
| Gullhauggrenda 35<br>1354 Bærums Verk | **9544 1828** | ei-fri@online.no | 1644.30.91991 | 988 697 958 |

Vår ref: 13-0059/26
Oslo, 23.02.2026

**Megleropplysninger på Bygdøy allé 70 - gnr. 212, bnr. 58, snr. 42 i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| **Navn** | **Adresse** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| Carl Martin Krokeide | Bygdøy Allé 70, 0268 Oslo | 06.02.1995 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn: Elin Schjøl | Tlf.: 90051770 | E-post.: no17ba70@hotmail.com | |
| **INFORMASJON OM EIENDOMMEN** | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr.: 212 | Bnr.: 58 | Snr.: 42 | Kommune: Oslo |
| Sameiets org.nr: | 922219 052 | Tomten er ☒ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ikke kjent | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ Ja ☒ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja ☐ Nei | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr.: IF - Avtalenr. SP21296 1741 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. | | |
| **PARKERING OG GARASJE** | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☐ Ja ☒ Nei | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☐ Ja ☒ Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | |

NORDVIK

nordvikbolig.no

## DYREHOLD

| Er dyrehold tillatt? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? kun med St |
|---|---|---|

## FREMLEIE/GODKJENNELSE

| Er fremleie tillatt? | ☒ Ja ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | Ref vedtekter pkt 21 |
|---|---|---|---|
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | |

## LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |

| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? |
|---|---|---|
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | |

| Har sameiet formue? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr | Seksjonens andel formue? Kr |
|---|---|---|---|

## FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 2.145.- | Er det restanse? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, restanse kr |
|---|---|---|---|---|
| Forfallsdato: | 1. i hver mnd | Fellesutgiftene inkluderer: | Forsikring, bredbånd, Internett, strømoppvarming, | Ytre vedl.h |
| Avregnes fellesutg.? | ☒ Ja ☐ Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | ☒ Ja ☐ Nei | kommun |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr. Ekstra innb. 9.075.- | Når trer eventuell endring i kraft? | Vedtatt, ikke trådt i kraft | Dato Forf 31. mars |

## POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | |
|---|---|---|---|

## GEBYR

| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 2.500.- | Kontonummer for betaling: 6219.05.37396 |
|---|---|---|---|
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: — | kr | Kontonummer for betaling: |

NORDVIK

| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |
| --- |
| Skriv her: |

Oslo 25/2-26
Sted, dato

Signatur

Akershus Økonomi AS
Pb. 494, 1302 Sandvika

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Faktura kan sendes til:**

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
+47 917 53 255 / i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET STRIX SAMEIET; BYGDØY ALLÈ 70

## Vedtatt i årsmøte den 17.01.2019

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Strix sameie; og har gnr 212 bnr 58 i Oslo kommune, med adresse Bygdøy allé 70. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 18.02.2015.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

### 2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

### 3. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.



TB ES

## 4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten med tilleggsareal forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf eierseksjonslovens § 34.

## 5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Arealet i sameiebrøken er beregnet etter BTA for næringsseksjonene og BRA for boligseksjonene.

Tilleggsareal skal ikke belastes med felleskostnader så lenge tilleggsarealet ikke omreguleres/tas i bruk til bolig- eller næringsformål.

Følgende seksjoner skal ikke belastes med felleskostnader før arealene eventuelt tas i bruk til bolig- eller næringsformål: Seksjon : 1,2,3,og 4.

Kostnader knyttet til heis fordeles mellom sameiere iht. den brøk som ordinært benyttes for fordeling av felleskostnader.

## 7. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8. Årsmøtet

### 8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21.

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### 8.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til



T63 SD

stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.



TB ED

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 10. Styret

### 10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst to medlemmer. Det skal i tillegg velges et varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

### 10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.



163 ED

## 11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## 12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

## 13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

## 14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## 16. Revisjon

Sameiet velger revisor/statsautorisert revisor.



TBG

## 17. Panterett for sameiernes forpliktelser

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

## 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

## 19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

## 21. Andre forhold

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesområder verken innvendig eller utvendig.
Kortsiktig utleie (f eks airbnb) ut over maksimalt 5 døgn pr år er ikke tillatt.

Seksjonseiere må delta på dugnad en gang i året eller sende en representant på dugnaden. Hver seksjon har ansvar for korridor/trappevask en gang pr måned etter vaskeliste satt opp av styret.

Eiendommen Nobelsgate 17 deler rømningsveier med Bygdøy Alle 70. Dette innebærer at beboerne i Nobelsgate 17 og Bygdøy Alle 70 har rett til å benytte trappeoppgangene som rømningsvei.



TBJ EJ

Innkjørsel til bakgården via kjøreport i Bygdøy Alle 70 er felles atkomst til bakgård for eiendommene Bygdøy Alle 70, Bygdøy Alle 68 og Nobelsgate 17.

Den som til enhver tid er eier av seksjon 45 med tilleggsareal har rett til å bygge ut hele loftet. Det kreves således ikke noe vedtak i sameiet for at hele loftet skal kunne bygges ut. Retten inkluderer også eventuelle utvidelser som kan medføre høyere areal for seksjonen. Det skal ikke betales vederlag til sameiet i forbindelse med en slik utbygging. Øvrige sameiere skal ikke belastes med kostnader i forbindelse med at det skjer utbygging av loftsareal. Utbygging kan medføre at sameiere må bytte bodareal og de plikter å medvirke til dette etter anvisning fra styret. Bod kan plasseres i nabogården Nobelsgate 17. Bod skal ha minsteareal iht eierseksjonslovens regler. Sameiet anses å ha gitt samtykke til bygningsmessige endringer i tak og fasade i forbindelse med utbygging av loft. Seksjonseierne plikter også å medvirke til eventuell reseksjonering i forbindelse med utbygging av loft.

THORLEIF G BRUVAND

ELIN SCHJØLL

# PROTOKOLL OG REFERAT

## EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I STRIX SAMEIE BYGDØY ALLÉ 70

**Dato:** 16. oktober 2025 **Tid:** Kl. 18:00 **Sted:** Dalan advokatfirma DA, Fridtjof Nansens plass 6, Oslo, 7. etasje

### TILSTEDEVÆRENDE

**Representerte seksjoner:**
Alle seksjoner var representert unntatt seksjonene 19, 20, 27 og 28.

**Andre tilstedeværende:**
- Regnskapsfører Jan Isnæs
- Advokat Jon Norvald Evensen

### SAK 1: VALG AV MØTELEDER, PROTOKOLLFØRER OG PROTOKOLLUNDERSKRIVER

Advokat Jon Norvald Evensen åpnet møtet.

**Vedtak:**
- Advokat Jon Norvald Evensen ble valgt som møteleder og referent med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene
- Carl Martin Krokeide ble valgt til å medundertegne protokollen med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene

### SAK 2: GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Innkalling til ekstraordinært årsmøte datert 16.10.2025 med dagsorden omfattende punktene 1-7 ble fremlagt.

**Vedtak:** Dagsorden og innkalling ble godkjent.

### SAK 3: ØKONOMISK SITUASJON I SAMEIET

Møtet behandlet sameiets økonomiske situasjon.

Regnskapsfører Jan Isnæs redegjorde for sameiets økonomiske situasjon. Det ble opplyst at en seksjonseier hadde ligget etter med betalingene. Dette hadde gjort sameiets likviditet anstrengt. Alle merkostnader knyttet til dette er båret av vedkommende seksjonseier.

**Vedtak:** Det ble ikke truffet vedtak.

### SAK 4: FAKTURERING AV FELLESKOSTNADER

Møtet behandlet fakturering av felleskostnader. Regnskapsfører gikk gjennom rutinene for fakturering av felleskostnader. Det ble opplyst om at alle seksjonseiere blir registrert i det digitale regnskapssystemet. Faktura for fellesutgifter for løpende sendt ut i e-post til alle seksjonseiere til den e-posten som er oppgitt.

Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

**Etter drøftelser i møtet ble følgende forslag til vedtak stemt over:**

Styret skal innen neste ordinære årsmøte se på muligheten for, og hvis mulig tilby fakturering av felleskostnader ved EHF eller autogiro

**Vedtak:** Forslaget til vedtak ble vedtatt med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene.

## SAK 5: VEDLIKEHOLD AV BYGGET OG FELLESOMRÅDER

Møtet behandlet vedlikehold av bygget og fellesområder.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret skal innen 1. desember 2025 innhente tilbud på vask av fellesarealer og etablere en fast renholdsavtale
2. Styret skal innen 1. desember 2025 utarbeide en vedlikeholdsplan som omfatter: reparasjon av inngangsparti, utbedring av varmtvannsproblem, kontroll og eventuelle utbedringer av vinduer og balkonger, og gjennomgang av brannvarslingssystemet
3. Styret skal prioritere strakstiltak for varmtvann og brannsikkerhet og gi skriftlig status til seksjonseierne innen 1. desember 2025

**Vedtak:** Forslaget til vedtak ble vedtatt med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene.

## SAK 6: GENERELL DRIFT AV SAMEIET (POSTKASSER M.M.)

Møtet behandlet generell drift av sameiet.
Det ble tatt opp spørsmål knyttet til nøkler, nøkkeltilgang i kjeller/hovedstoppekran og postkasser.

**Vedtak:** Det ble ikke truffet vedtak.

## SAK 7: STYRETS SAMMENSETNING

**Vedtak:** Det ble ikke truffet vedtak.

## MØTETS AVSLUTNING

Møteleder avsluttet møtet kl 19.45.
**Oslo, 16. oktober 2025**

**Protokollen signeres elektronisk av:**
**Møteleder og referent:** Jon Norvald Evensen
**Protokollunderskriver:** Carl Martin Krokeide

Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

bankID signering

Signer name: Jon Norvald Evensen
Title:
Signed on behalf of:
Signed time: 24.10.2025 14.01
Signed Document ID: 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

bankID signering

Signer name: Carl Martin Krokeide
Title:
Signed on behalf of:
Signed time: 26.10.2025 19.18
Signed Document ID: 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

bankID

Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e is signed by using Avant IT AS built in module for electronic signing using Norwegian BankID. Each signer's signed PAdES (PDF Advananced Electronic Signature) is non editable after it has been signed. This document is a verification by Avant IT AS that all signers has signed Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e. By request the signed PAdES document can be provided.

See https://www.bankid.no/ and PAdES - Wikipedia for more information

## Strix Sameie Bygdøy Alle 70

Budsjett 2025 og 2026

| | 2 024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 | |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER** | | | | |
| **Driftsinntekter** | | | | |
| 3200 Fellesutgifter | 1 050 005 | 1 050 005 | 1 417 507 | *35 % økning i 2026* |
| 3201 Ekstrainnbetaling | | 500 000 | | |
| **Sum driftsinntekter** | **1 050 005** | **1 550 005** | **1 417 507** | |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Annen driftskostnad | | | | |
| 6320 Renovasjon, vann, avløp o.l. | 307 625 | 332 999 | 349 649 | |
| 6340 Lys, varme | 413 475 | 413 475 | 434 149 | |
| 6360 Renhold | - | - | 60 000 | |
| 6380 Bredbånd Telia | 104 647 | 113 306 | 118 972 | |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygni | 30 502 | 120 000 | 80 000 | |
| 6701 Honorar revisjon | 21 875 | 30 000 | 30 000 | |
| 6705 Honorar regnskap | 25 000 | 30 000 | 31 500 | |
| 6720 Honorar for juridisk bistand | 30 000 | 40 000 | 40 000 | |
| 7500 Forsikringspremie | 136 352 | 145 330 | 210 000 | |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 4 516 | 4 500 | 5 000 | |
| **Sum driftskostnader** | **1 073 993** | **1 229 611** | **1 359 270** | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-23 987** | **320 395** | **58 237** | |
| **NETTO FINANSPOSTER** | **31** | **-2 000** | **-2 000** | |
| **Årsresultat** | **-23 956** | **322 395** | **60 237** | |
| **Egenkapital IB** | -264 801 | -288 757 | 33 638 | |
| **Egenkapital UB** | -288 757 | 33 638 | 93 875 | |

Til årsmøtet i

**Strix Sameie Bygdøy Alle 70**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

***Konklusjon***
Vi har revidert årsregnskapet for Strix Sameie Bygdøy Alle 70 som viser et underskudd på kr 23 956. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

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

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

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

***Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet***
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av


Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 28.11.2025

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

***Andre forhold***

Sameiets årsregnskap er avgitt etter vedtektenes frist for behandling av regnskapsoversikt for foregående kalenderår, jfr vedtektenes §§ 8.3 og 8.5 b)

Nesbru, 11. november 2025
**Stiansen & Co AS**

Hanne With Bjørnstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no
Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening

agn INTERNATIONAL An association of independent accounting & financial advisory businesses

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.11.2025

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***BJØRNSTAD, HANNE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

**Dato og tid** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*28.11.2025 07:32:03*

**Signaturmetode**

*Buypass (NO)*

# Resultatregnskap

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER** | | | |
| **Driftsinntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 050 005 | 1 050 008 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 050 005** | **1 050 008** |
| **Driftskostnader** | | | |
| Annen driftskostnad | | 1 073 993 | 1 174 154 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 073 993** | **1 174 154** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **(23 987)** | **(124 146)** |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | |
| **Finansinntekter** | | | |
| Annen renteinntekt | | 31 | 83 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 571 |
| **Sum finansinntekter** | | **31** | **654** |
| **Finanskostnader** | | | |
| Annen rentekostnad | | 0 | 12 402 |
| **Sum finanskostnader** | | **0** | **12 402** |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **31** | **(11 748)** |
| **RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD** | | **(23 956)** | **(135 894)** |
| Skattekostnad | | 0 | 0 |
| **ÅRSRESULTAT** | | **(23 956)** | **(135 894)** |
| **OVERF. OG DISPONERINGER** | | | |
| Overføringer annen egenkapital | | (23 956) | (135 894) |
| **SUM OVERF. OG DISP.** | | **(23 956)** | **(135 894)** |

# Balanse pr. 31.12.2024

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 1 | 793 407 | 266 527 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 67 086 | 173 881 |
| **Sum fordringer** | | **860 493** | **440 408** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 94 561 | 117 103 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **955 054** | **557 511** |
| **SUM EIENDELER** | | **955 054** | **557 511** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 3 | (288 758) | (264 802) |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **(288 758)** | **(264 802)** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **(288 758)** | **(264 802)** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 193 265 | 667 106 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 50 547 | 155 207 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 243 812** | **822 313** |
| **SUM GJELD** | | **1 243 812** | **822 313** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **955 054** | **557 511** |

Oslo, 11. november 2025

Elin Schjøll

Elin Schjøll
Styrets leder

# Noter 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**Salgsinntekter**
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Note 1 - Kundefordringer

| | I år | I fjor |
|---|---|---|
| Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen | 0 | 0 |

## Note 2 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd i skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 1.632 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 1.632.

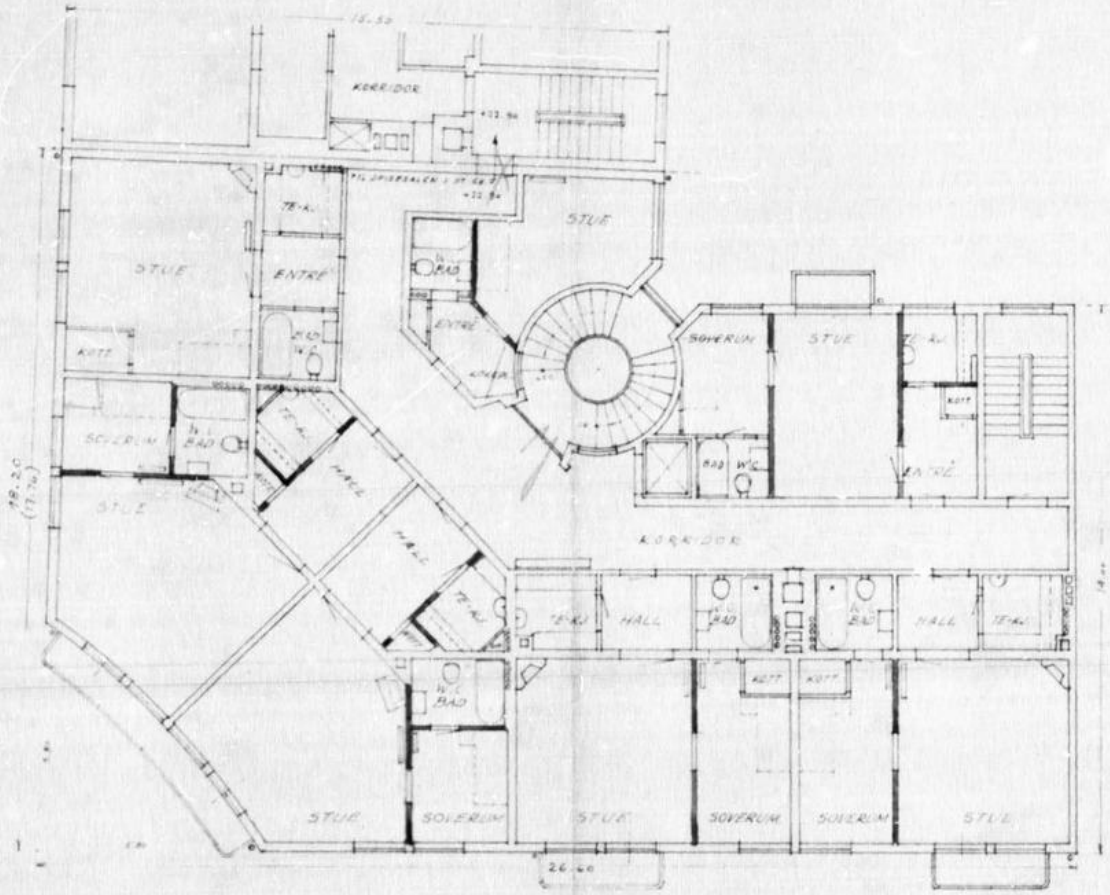
# Noter 2024

## Note 3 - Annen egenkapital

| | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|---|---|
| Pr 1.1. | -264 802 | -264 802 |
| Anvendt til årsresultat | -23 956 | -23 956 |
| **Pr 31.12.** | **-288 758** | **-288 758** |

Iht,. til vedtektenes § 7 hefter sameierne utad for for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Sameie møte vil ta stilling til inndekning av den negative egenkapitalen gjennom fellesutgiftsberegningen.

-19x




Bygn. chefens J.nr.: 463/30
mottatt: 27 OKT. 1930

B1160

**BYGDØ ALLÉ 70.**
PLAN AV 2-3-4-5-6te ETAGE.
HYBELHUS
1/100.
14-3-1930
Chr. Sinioll.
Arkitekt
4.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

## Notat

**Til:** **Dato: 18-01-2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Anne Mari Henriksen** **Saksnr: 200509287 - 6**

# SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
## Bygdøy allé 70

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Anmeldelse
9 Tegninger

BA 467
1930

BYGNINGSINSPEKSJONEN
OSLO

1

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 70 Bygdø allé

Innlevert 21 mars 1930 Attestert 28/2-34

Duplikat sendt Overbrandmesteren

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21 mars 1930

O. Kumagnus

Opm.chefen j. nr. 366
Mott. 24. MRS 1930

Sendes hr. reguleringssjefen
Bestemmelse er bekjent men
ønsker ikke uttalelse tomten er
parsell av N. 47 Stabell 3/5.

Parsellen er regulert pr. ekspropriasjon
av grunn til Bygdø allé i 1890. Bebygd er fra-
løpig benyttet til K. 546. m. Det endelige tall
kan først fås når oppmåling har funnet sted.
Det bemerkes, at byggelinjen skal
approberes av Stadskonduktøren.

Oslo 24/3 30 Nilsen

396.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
BYGDØY ALLÉ 70

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527322
9011801

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 58

Vi viser til bestilling av 20260223 for BYGDØY ALLÉ 70.

**GNR. 212 BNR. 58**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1930.

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

**549 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

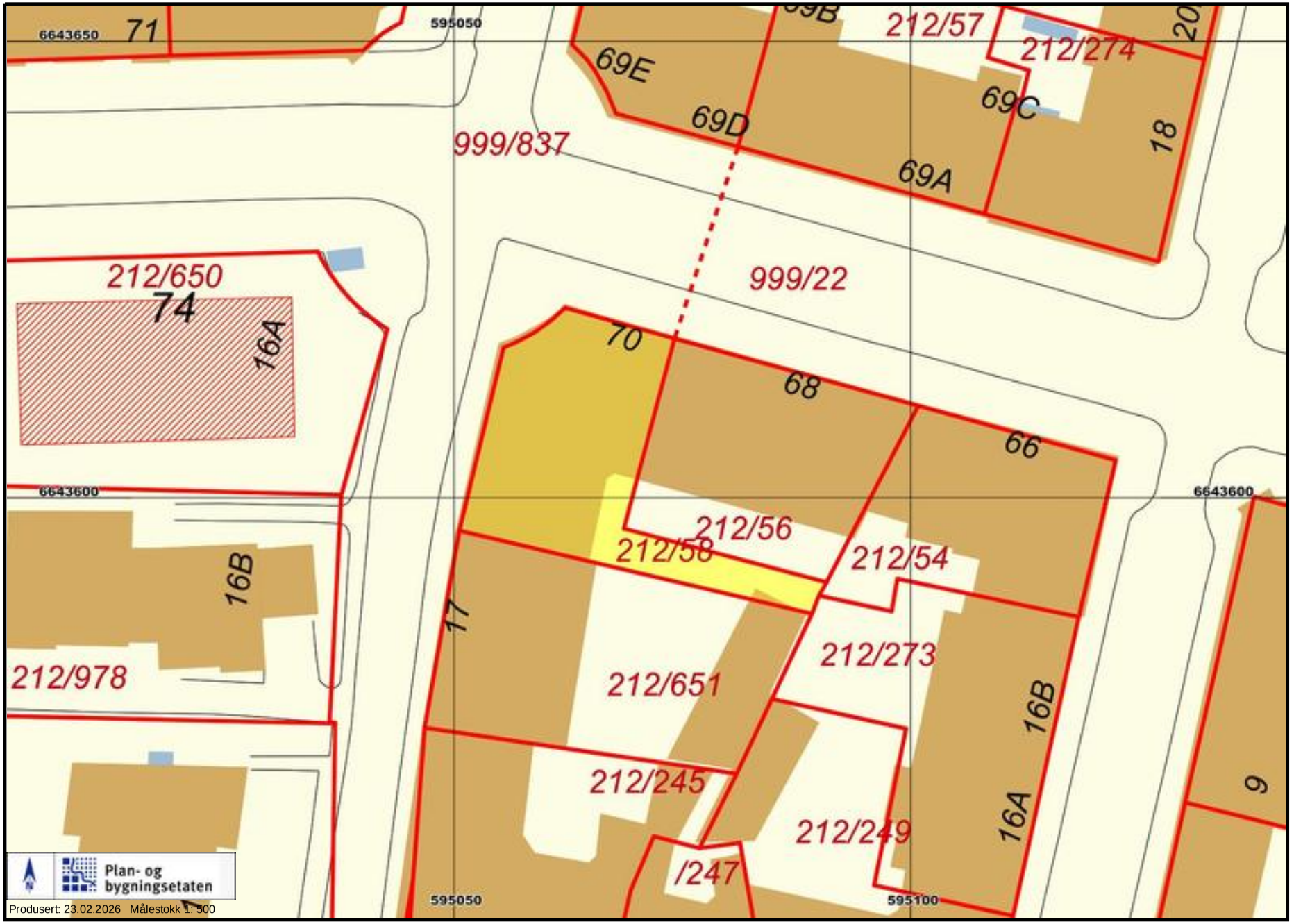
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

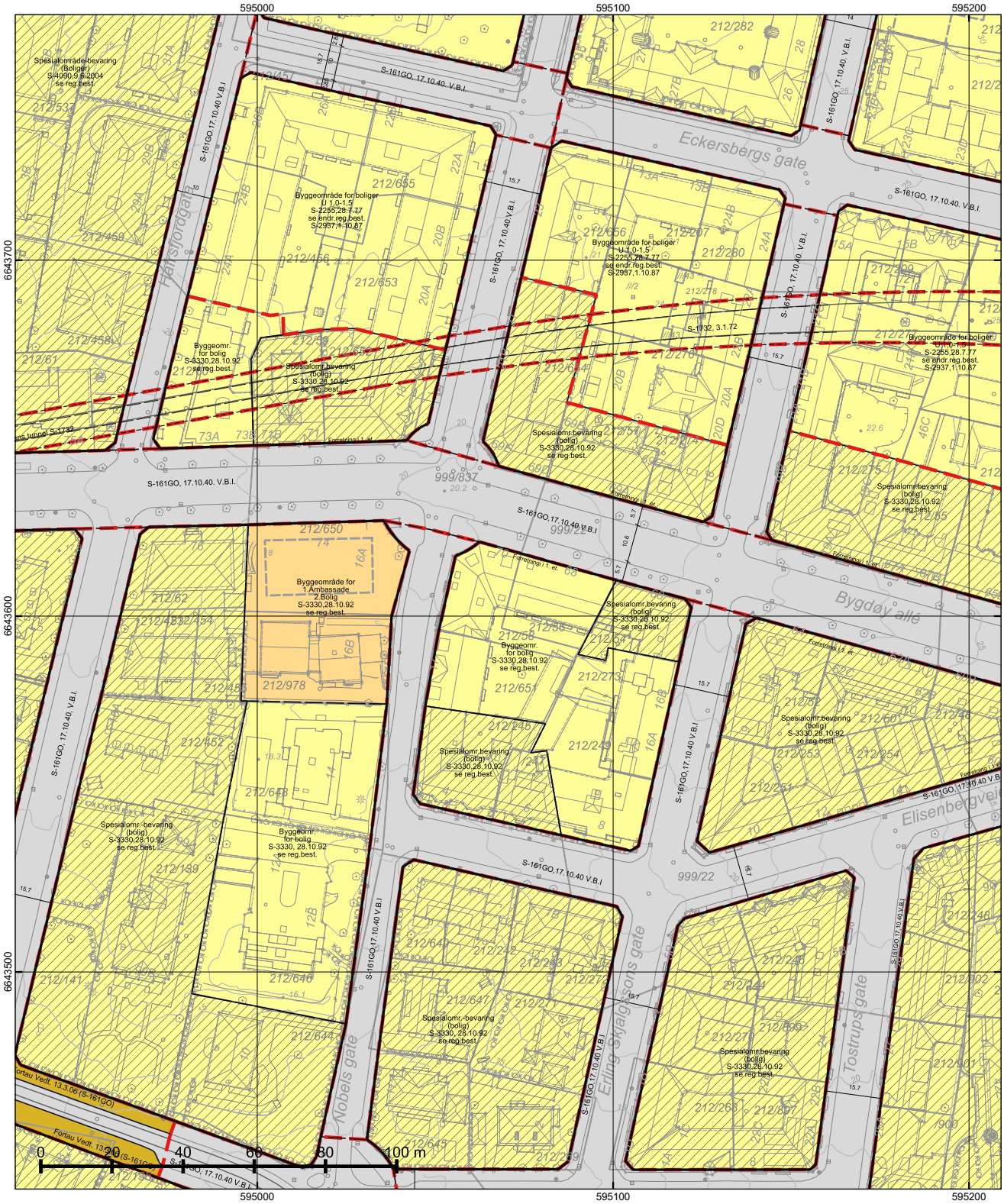
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6643650
71
595050
69E
69B
212/57
212/274
69C
69D
18
69A
999/837
999/22
212/650
74
16A
70
68
66
6643600
6643600
212/56
212/58
212/54
16B
17
212/978
212/651
212/273
16B
212/245
212/249
16A
9
/247
595050
595100
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.02.2026 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: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

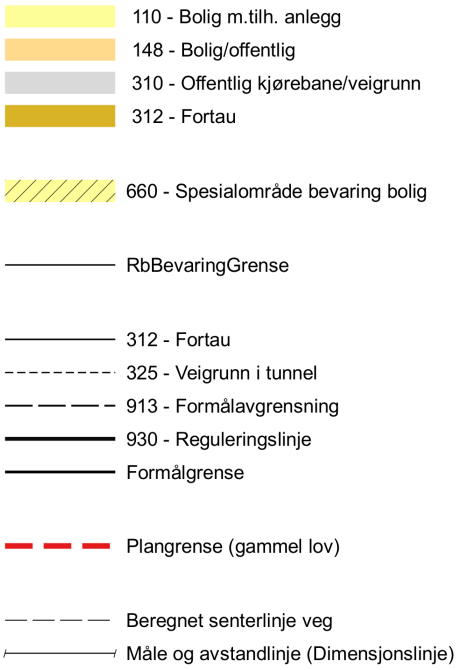
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

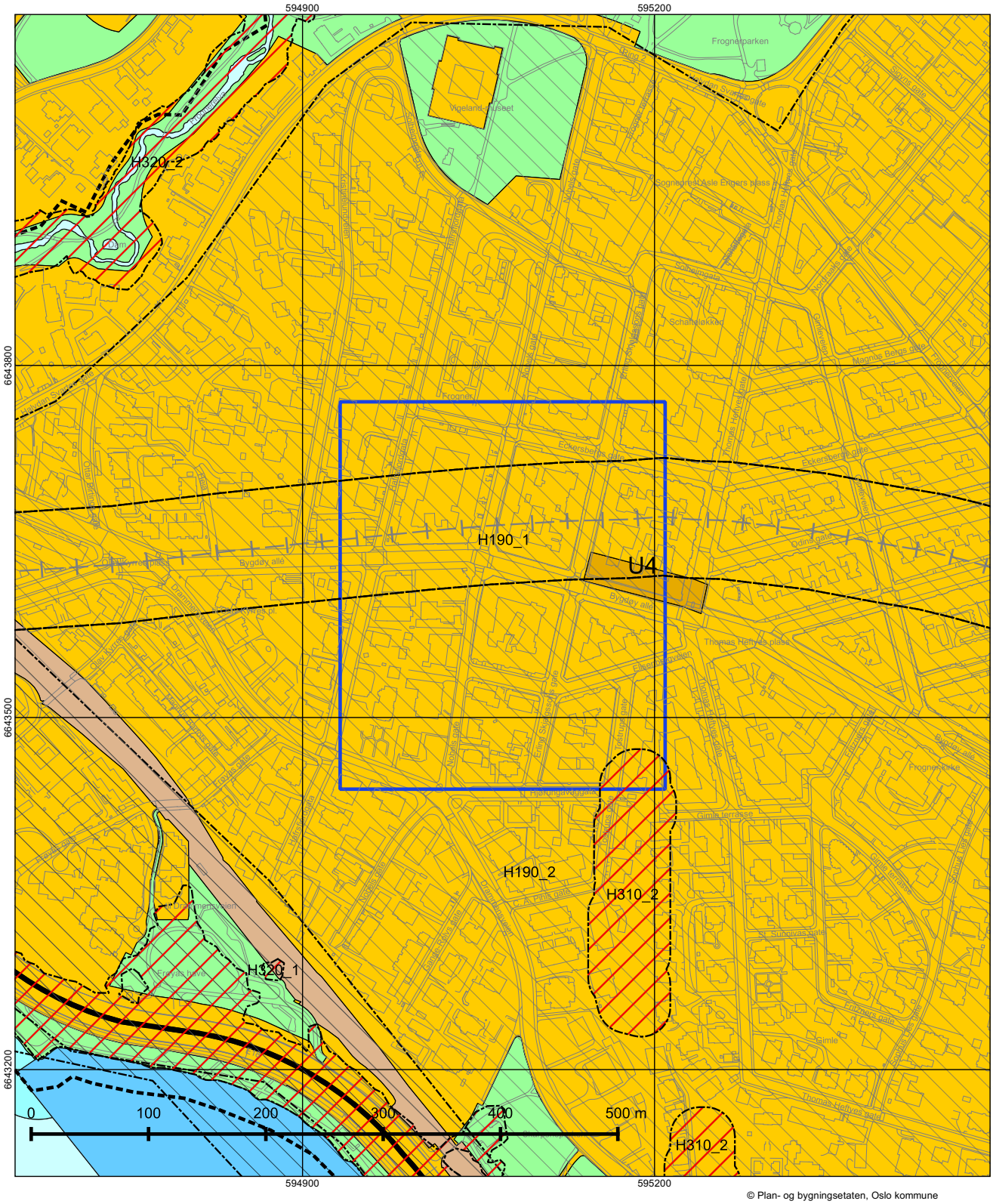
PlottID/Best.nr: 153557/ 86527322
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 70
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/58

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: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153557/86527322
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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.

Oslo

# S-161GO

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-212/58** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 340 931,22 |
| Fakturamottaker: | Strix Sameie Bygdøy Alle 70<br>c/o Elin Schjøll, Bygdøy Allé 68<br>0265 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | As Bygdøy Alle 70 | Totalt | NOK 340 931,22 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 2025 | 3 | **80 956,01** | **0,00** | 25060000060956020 | 11696875 | 26.06.2025 | 25.08.2025 |
| 2025 | 2025 | 4 | **81 770,01** | **0,00** | 25090000060956024 | 11814960 | 25.09.2025 | 27.10.2025 |
| 2025 | 2025 | 5 | **2 632,00** | **0,00** | 25110000060956020 | 11849620 | 28.11.2025 | 29.12.2025 |
| Totalt å betale | | | **165 358,02** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | 238 586,28 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 8 968,00 |
| Renovasjonsgebyr | 93 376,94 |
| **Totale avgifter** | **340 931,22** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-212/58** | DelNr. 402 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Norsk Kjøkken-Miljø As<br>Bygdøy Allé 70<br>0268 OSLO | | |
| Eiernavn: | Norsk Kjøkken-Miljø As | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-212/58** | DelNr. 800 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Strai Kjøkken Oslo AS<br>Bygg C-12, Drammensveien 130<br>0277 OSLO | | |
| Eiernavn: | Strai Kjøkken Oslo AS | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-212/58** | DelNr. 801 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | FREDRICO Najjar Frederic<br>Bygdøy Allé 70<br>0268 OSLO | | |
| Eiernavn: | FREDRICO Najjar Frederic | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-212/58** | DelNr. 802 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Nordic Security AS<br>Postboks 6492 Etterstad<br>0606 OSLO | | |
| Eiernavn: | Nordic Security AS | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-212/58/0/42** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Krokeide Carl Martin<br>Bygdøy allé 70<br>0268 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | Krokeide Carl Martin | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Returneres til
Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo
**Begjært av : 986956204 Noroppgjør AS**
**Merk evt.faktura 154-23-0118**

**Oppdragsnr: 154-23-0118**

# Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e) 2)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **0301** | **Oslo** | **212** | **58** | | **42** | **1/1** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | ☒Nei ☐Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | ☐Nei ☐Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | ☐Nei ☐Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | ☐Nei ☐Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d | ☒ Nei ☐ Ja |

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☒BL Blokkleilighet ☐AN Annet

## 2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

**Kr 3.500.000,-**

Utlyst til salg på det frie marked
☒Nei ☐Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave (helt eller delvis) ☐Eksropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

**Kr 3.500.000,-**

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 933116891 | AS Bygdøy Allè 70 | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 060295[redacted] | Carl Martin Krokeide | ☒ Ja ☐ Nei | 1/1 |
| | | ☒ Ja ☐ Nei | |
| | | ☒ Ja ☐ Nei | |
| | | ☒ Ja ☐ Nei | |

Doknr: 832097 Tinglyst: 04.08.2023
STATENS KARTVERK

Oslo 2/7/23 Elin S. Lyfell

Dato Utsteders underskrift

**6. Særskilte avtaler** [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**Bygdøy allé 70 AS med orgnr. 933116891 og/eller dennes rettsetterfølgere har forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder også ved overføring av ideell andel. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 48 timer etter at eierskiftemelding / forkjøpsrettavklaring er sendt til rettighetshaverne.**

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato Oslo, 2.7.2023

| Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | **Carl Martin Krokeide** |

**8. Erklæring om sivilstand m.v** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?**
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?**
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Oslo 2/2 /23

| Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | **Bygdøy Allè 70 AS**<br>**Ved Elin Schjøll** |

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erling Beck
Megler

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

| Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

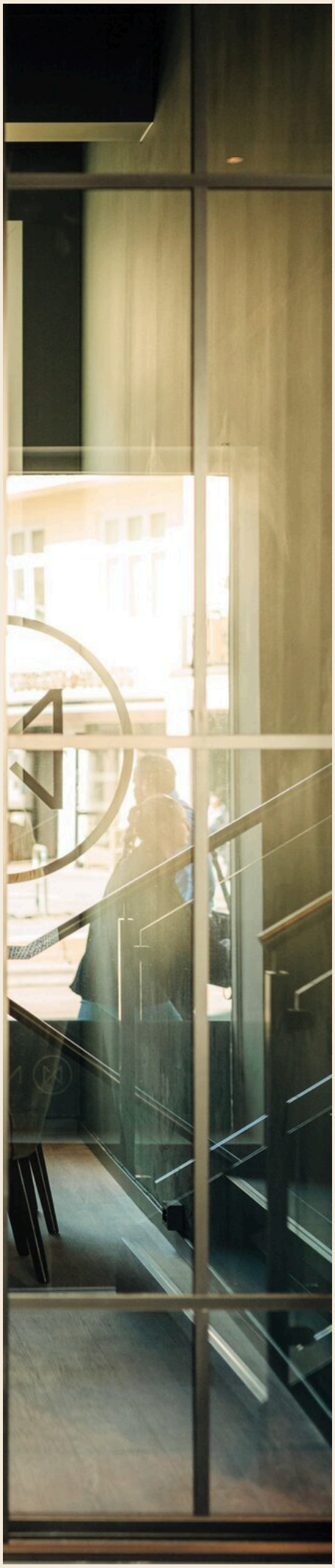
Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 23.2.23
Eli Carine Opedal
Eiendomsmegler
for Noroppgjør as

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: 13-0059/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 70 0268 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 58, snr 42 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Thomas Ringsvold**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374





**Ida Arneberg Bauer**
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255


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