NORDVIK

Bygdøy allé 65B

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 65B

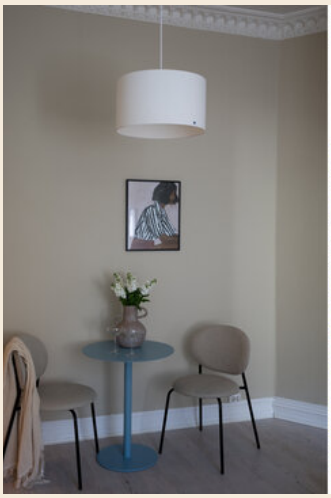
Innhold

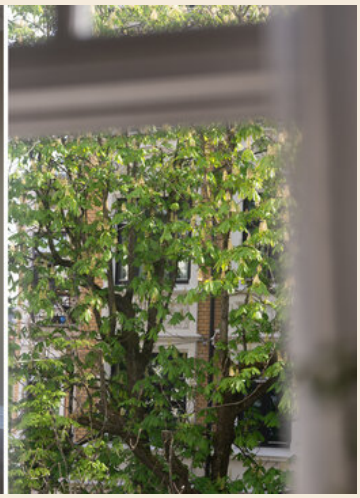
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026











Nøkkelinformasjon

Klassisk, stilren & lys 2-roms i hjertet av Frogner | Generøs takhøyde m/stukkatur | Attraktiv beliggenhet | Lave FK.

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 890,-**
Totalpris	**4 954 676,-**
Fellesgjeld	**32 786,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 902,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Bygdøy alle 65B - En klassisk 2-roms selveierleilighet med en svært populær beliggenhet med umiddelbar tilgang til det byen har å by på.
Leiligheten ligger i 3. etasje & byr på en lys & innbydende entré, en klassisk & hyggelig stue, et funksjonelt kjøkken og et koselig soverom.
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et populært & veletablert område, preget av brede gater, velholdte murgårder & elegante byvillaer.

- Svært effektiv planløsning
- Ny kjøkkeninnredning & hvitevarer fra 2018
- Hyggelig utsyn
- Lave felleskostnader
- Generøs takhøyde m/stukkatur på 3,12 m i stue & sov
- Praktisk kjellerbod på ca. 14 m²
- Store vindusflater & godt med naturlig lys
- Sentral & ettertraktet beliggenhet på Frogner

Tyder


2,39 m
2,62 m
2,14 m
Soverom
Stue
5,27 m
2,61 m
1,22 m
2,72 m
1,39 m
1,43 m
Entré
Kjøkken
2,31 m
VM
Bad
1,69 m
1,21 m
1,87 m





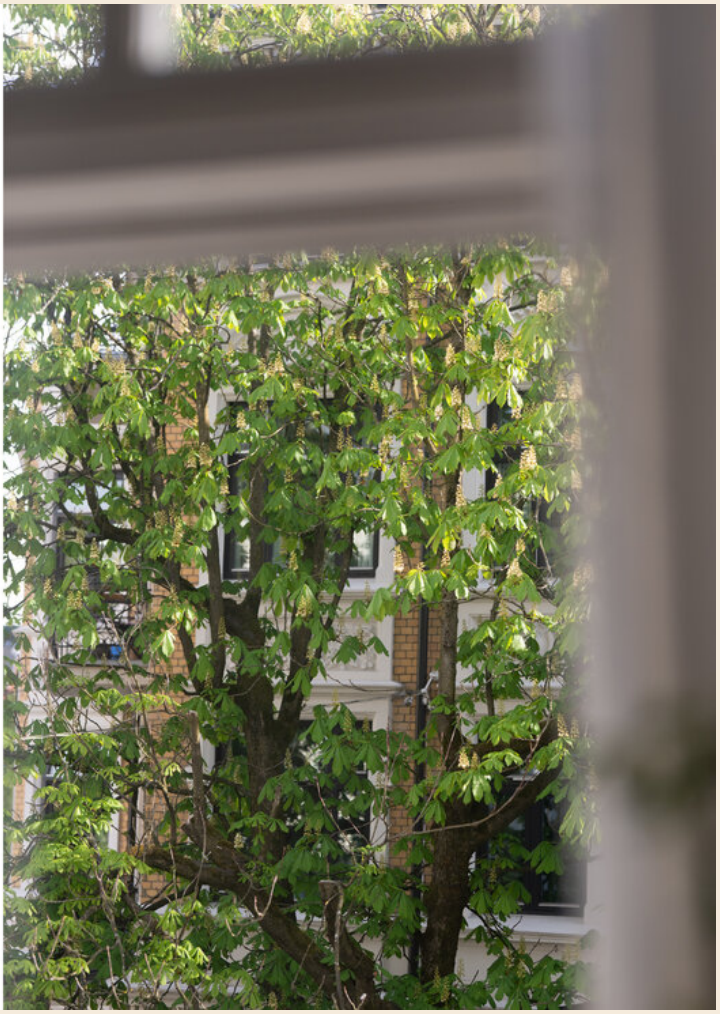





















Miele



Trappehall.





Fasade.

Utsikt fra stuen.



Kaffebrenneriet i Frognerveien.









Nærområde med hyggelige restauranter.

Ærverdige Gimle kino ligger rett i nærheten.





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
14-0234/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 65B, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 53, snr 18 i Oslo kommune

Selger
Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
32 786,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 832 786,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
120 800,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 954 676,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 967 676,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 14 kvm.

Innhold
Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 14 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.

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter.
Enkelte glassfronter i overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på deler av vegger over benkeskap.
Kullfilterventilator. Stekeovn med mikrobølgeovnfunksjon, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper er montert. Hvitevarer fra 2018.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.

Bad:
Bad med dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og fast felt i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Åpent veggskap over vaskemaskin. Hylle på vegg over dør.
Flislagte overflater. Sparklet og malte plater. Flislagt gulv med varme.
Ifølge tidligere takstrapport er det ny dusjvegg og benkeskap/servant fra 2015.

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot naboleilighet og fellesareal, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett/laminat.
Vegger: Malt strie/tapet.
Himlinger: Takessplater i kjøkken. Sparklet og malte plater forøvrig, med stukkatur i stue.
Himlingshøyder: ca. 2,36-2,39 m målt i entré og kjøkken og ca. 3,12-3,15 m målt i stue og soverom.

Dører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 2014.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TG0 -0 stykk.

1) Etasjeskiller har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Entré, stue, kjøkken og soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20-30 mm i entré, stue og soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm i kjøkken, ca. 45 mm i entré, ca. 55-60 mm i stue og soverom.
TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
Kostnadsestimat omfatter kun avretting av gulvoverflater i entré, stue og soverom
med tilfaregulv eller lignende og nytt undergulv, og innebærer ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc.
Med hensyn til vekt bør det ikke anvendes avrettingsmasse/flytsparkel uten videre vurdering av last-/bæreevne. TG: 3
Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-.

2) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: 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, normal bruksslitasje, samt noe skjevhet i karm/rammer.

3) Ledningsnett for sanitærinstallasjoner har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Ledningsnett for vann ligger i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det fremstår som en kombinasjon av kobberrør av noe eldre dato og plastrør av noe nyere dato.
Avløpsrør i plast, av varierende alder.
Eier opplyser om at det er bekreftet av styret at felles hovedstoppekran er montert i kjeller.
Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er en felles hovedstoppekran
montert i kjeller, som stenger vannet til flere leiligheter. Det vil si at det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten som kan gi større
risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
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.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en
anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av
anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

4) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Tilluft kun via åpning i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom/leiligheten, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer
med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.
Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er funnet

tilfredsstillende.
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne
skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter.
Dette er normalt ikke tillatt i boligblokker av denne typen, og det
anbefales derfor å kontakte styre for å fastslå om løsningen er tillatt eller ikke.
Dersom dette ikke er tillatt må det påregnes at avtrekksviften fjernes, som vil medføre redusert avtrekk og luftsirkulasjon.
Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken.
Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

5) Våtromsgulv på gulv har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern. Rørgjennomføring i gulv i dusjsone, ført til sluket.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall og stedvis motfall i forhold til sluket på deler av gulvet.
I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket.
Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket, og kan bli stående
på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket.
I dette tilfellet kan det ikke verifiserer om membran ved dør er oppbrettet tilstrekkelig, men høyden på gulv ved dør er tilnærmet lik som slukhøyden. Forholdet medfører økt risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Dette medfører medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Sluket fremstår også eldre enn badet for øvrig, som kan antyde at sluket ikke ble skiftet sist badet ble pusset opp.
Det er noe rustdannelser i sluket.
Det er noe rissdannelser og misfarging i fuger, samt noe sprekkdannelser og løse silikonfuger i overgang gulv/vegg.
Det er noe løs/manglende fug rundt sluk. Det er funnet hulromslyd under flere fliser.
Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.
Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå.
I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et større felt/et høyt antall fliser.
Tilfellet har foreløpig ikke medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område, men kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

6) Våtromsvegger på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.
Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og
konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Det er noe rissdannelser og misfarging i fuger, noe rissdannelser og krakelering i enkelte fliser,
enkelte skader/avskallinger og ufagmessige utbedringer på enkelte fuger, og enkelte skruehull etter vegghengt interiør.
I enkelte hjørner på badet er det benyttet sementbasert fugemasse.
Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke.
Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger.
Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.
Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og i kun mindre deler av flisene.
Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

7)

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
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2024: Utbedringer etter vannlekkasje fra overliggende leilighet: Nye gulvoverflater i kjøkken, ny dør til bad, en ny

stikkontakt i soverom, nye himlinger og downlights i kjøkken og bad. Ny termostat i bad.
2022: Ny belysning over speil i bad.
2018: Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Ny varmtvannsbereder montert med automatisk lekkasjestopper.
2018: Nye gulvoverflater i entré og nye downlights. Oppgradering av elektrisk anlegg med flere kurser inn til leiligheten.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse og takstrapport utført i den senere tid:
2015: Ny parkett i soverom og stue. Ny dusjvegg og benkeskap/servant i bad.
2014: Ny entrédør.

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk/teglstein.
- Yttervegger i murverk/teglstein med pusset og malte overflater.
- Tilnærmet flatt yttertak, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon i denne oppgangen, samt trapp i betongkonstruksjon og heisadkomst via nabooppgangen.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.
Strømforbruket var på ca. 7000 kWh ifl. opplysninger fra selger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 902,- pr. mnd.
Inkluderer: Kap. kostnader rehab.lån 471,00
Felleskostnader 1 431,10

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 338 928,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 355 710,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

skatteåret.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøy Alle 65, orgnr. 985243131

Om sameiet
Sameiet består av 45 seksjoner. Sameiet Bygdøy Alle 65 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985243131, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 212/53.

Sameiets vedlikeholdshistorikk oppsummert:
2022:
Nytt trådløst callinganlegg Defigo

2019:
- Tak og piperehabilitering
- Nye utgangsdører

2017:
Renovering bakgård

2014:
- Utbedring av heis
- Brannsikring etter krav fra BRE

2010 - 2011:
Rehabilitering og renovering. Rehabilitering av fasade, tak- og terrasser. Renovering av korridorer, dører til indre gård, heis.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
- Vi er i ferd med å innhente tilbud på fasadeevask.
Det er ikke avklart om det skal gjøres og om det eventuelt vil påvirke felleskostnadene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 32 786,-pr. 17.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207608122
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 3 551 774,00
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 069,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Bak husordensreglene finner du velkomstbrev, orienteringsplan og branninstruks til nye eiere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes i bakgården. Likeledes er det tillatt å holde hamster, marsvin og undulat i bur. Alle andre husdyr er forbudt. Det er strengt forbudt å bringe krypdyr/reptiler, edderkopper og lignende dyr inn i bygningen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86035038

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 972 kvm (Eiertomt)
Asfaltert bakgård med benker og litt planter. Sykkelstativ.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Området er hovedsakelig bestående av bygårder med fasjonabel 1900-talls arkitektur.

Sentralt beliggende med gangavstand til Frognerparken, Uranienborg/ Briskeby, Bogstadveien, Skøyen, Skovveien og Solli Plass. Strøket har et variert og godt tilbud av en rekke delikatesseforretninger, nærbutikker, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt treningssentre og spa- og velværetilbud. Herunder nevnes bl.a. Fjelberg fisk & vilt, Sabi sushi, Vineria Ventidue, Enoteca vinbar, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Brasseri Quest m.m. Gimle kino, Frogner kirke, og matbutikker rett ved leiligheten.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet:
Elisenberg holdeplass kun 200 meter unna, med stoppested for trikk nr 12 og 15. Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. 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. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest for innstallasjon av brannvarslingsanlegg datert 24.07.2014.

Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.
I dette tilfellet er det ikke vindu i kjøkkenet, og forskriftskrav er derfor ikke oppfylt.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig.
Reguleringsbestemmelser S-3330 gjelder.
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.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Thomas Heftyes gate 37 E - utskifting av vinduer - Tidligere adresse Bygdøy allé 63 A
Saksnummer: 202513692
Siste dok. 27.04.2026

Bygdøy allé 63 C - utvidelse av restaurantlokale, uteservering og fasadeendring
Saksnummer: 202516888
Siste dok. 07.04.2026

Bygdøy allé 63 A - odins gate 1 B - Avslag - Ombygging av boligetasjer, påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202508952
Status: Under behandling

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

301/212/53/18:
20.09.1898 - Dokumentnr: 903147 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1974 - Dokumentnr: 513182 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 62000
Prioritetsbestemmelse
PANTERETTEN SKAL HA PRIORITET ETTER 75 % AV

DEN TIL ENHVER
TID GJELDENDE TAKST

23.07.1974 - Dokumentnr: 513182 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/650
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Privatvisninger inkl.
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

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 18. mai 2026

Megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 65B

Nabolaget Frogner - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	13 min 🚶 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	15 min 🚶 1.3 km

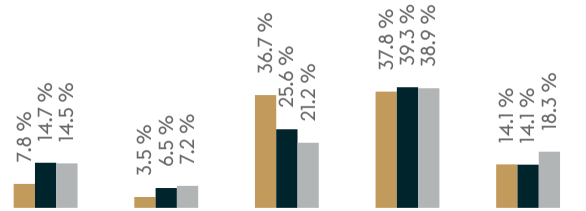
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	1 min 🚶 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	5 min 🚶 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	18 min 🚶 1.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.8 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	25 barn	4 min 🚶 0.3 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	4 min 🚶 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	12 min
SATS Solli plass	12 min
EVO Sjølyst	13 min

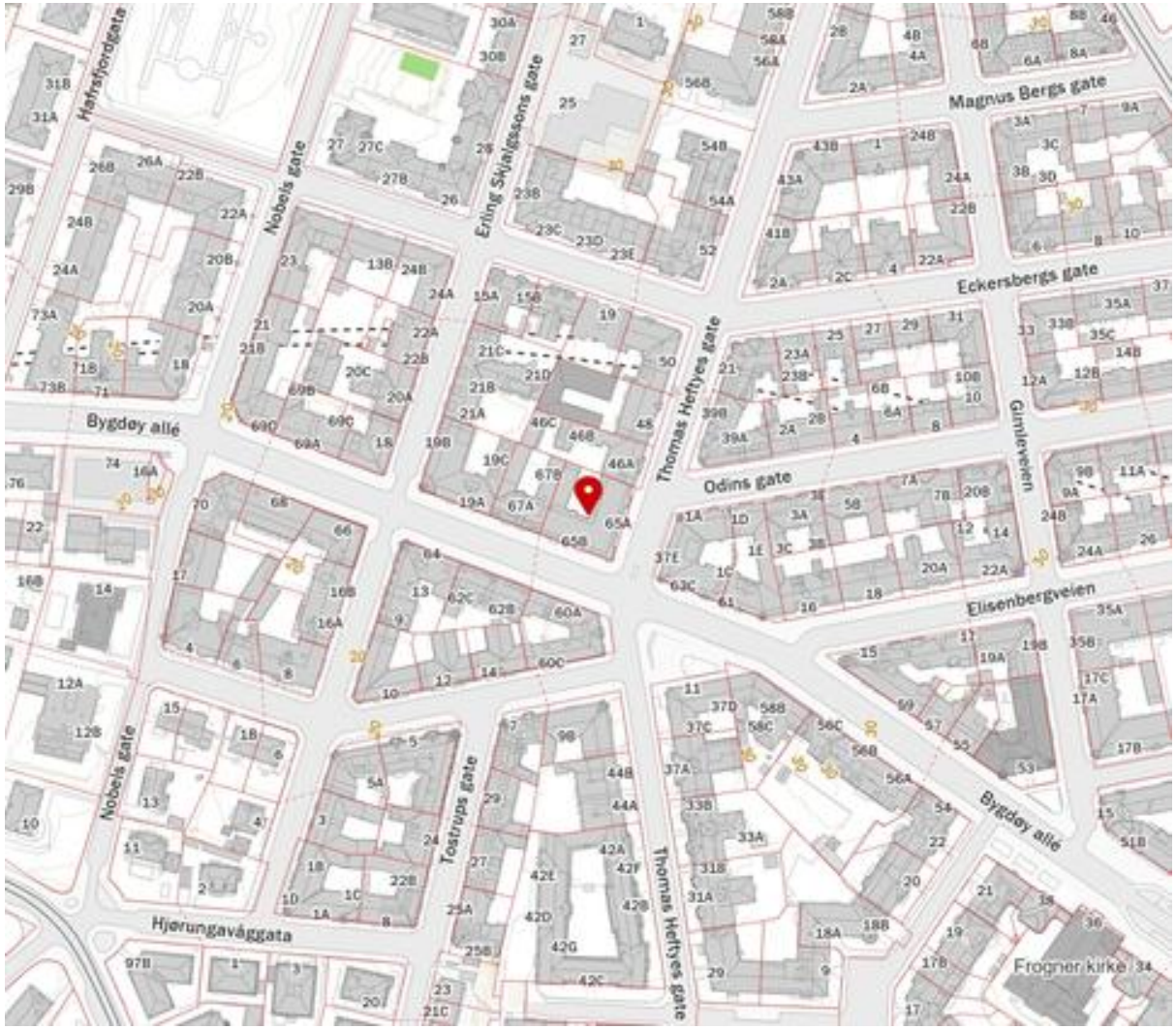
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— 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 65B, 0265 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 53 Seksjon: 18
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	12/05/2026
Utskriftsdato:	14/05/2026
Oppdragsnummer:	99504
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje.

Standard

Normalt holdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Utbedringer etter vannlekkasje fra overliggende leilighet: Nye gulvoverflater i kjøkken, ny dør til bad, en ny stikkontakt i soverom, nye himlinger og downlights i kjøkken og bad. Ny termostat i bad.
2022: Ny belysning over speil i bad.
2018: Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Ny varmtvannsbereder montert med automatisk lekkasjestopper. Nye gulvoverflater i entré og nye downlights. Oppgradering av elektrisk anlegg med flere kurser inn til leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse og takstrapport utført i den senere tid:
2015: Ny parkett i soverom og stue. Ny dusjvegg og benkeskap/servant i bad.
2014: Ny entrédør.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 53 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	972.6 m²
Eierbrøk seksjon:	6/650
Hjemmelshaver:	Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen
Adresse:	Bygdøy allé 65B, 0265 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	14	0	0
3. etasje	38	0	0	0
Sum bolig:	38	14	0	0
Sum BRA:	52			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Under befaringen er det en lekkasje i taket i kjellerboden, fra overliggende leilighet. Forholdet er under utbedring av sameiet, ifølge eier.

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 murverk/teglstein.
- Yttervegger i murverk/teglstein med pusset og malte overflater.
- Tilnærmet flatt yttertak, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon i denne oppgangen, samt trapp i betongkonstruksjon og heisadkomst via nabooppgangen.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Boligen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Lovlighet

Beskrivelse:

Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfellet er det ikke vindu i kjøkkenet, og forskriftskrav er derfor ikke oppfylt.

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 dokumentasjon for utført el-tilsyn, med kontrolldato 09.11.2021 og dokumentdato 14.03.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
- Faktura er fremvist for følgende: Bad, byttet defekt lampe over speil. Abmas Elektro, 14.02.2022.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige 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 med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Tilstandsvurdering:	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, normal bruksslitasje, samt noe skjevhet i karm/rammer. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 2014.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20-30 mm i entré, stue og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm i kjøkken, ca. 45 mm i entré, ca. 55-60 mm i stue og soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimat omfatter kun avretting av gulvoverflater i entré, stue og soverom med tilfarergulv eller lignende og nytt undergulv, og innebærer ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc. Med hensyn til vekt bør det ikke anvendes avrettingsmasse/flytsparkel uten videre vurdering av last-/bæreevne. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 100 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann ligger i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det fremstår som en kombinasjon av kobberrør av noe eldre dato og plastrør av noe nyere dato. Avløpsrør i plast, av varierende alder.

Eier opplyser om at det er bekreftet av styret at felles hovedstoppekran er montert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er en felles hovedstoppekran montert i kjeller, som stenger vannet til flere leiligheter.
Det vil si at det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten som kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

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.

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

Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft kun via åpning i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom/leiligheten, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Dette er normalt ikke tillatt i boligblokker av denne typen, og det anbefales derfor å kontakte styre for å fastslå om løsningen er tillatt eller ikke. Dersom dette ikke er tillatt må det påregnes at avtrekksviften fjernes, som vil medføre redusert avtrekk og luftsirkulasjon.

Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken.

Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2. 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 med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på deler av vegger over benkeskap. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

IKEA kjøkkeninnredning, samt hvitevarer fra 2018.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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 parkett/laminat.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje i stue og soverom, samt stedvis noe knirk ved normal gange i alle rom. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt strie/tapet.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker, slitasje og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater i kjøkken. Sparklet og malte plater forøvrig, med stukkatur i stue. Himlingshøyder: ca. 2,36-2,39 m målt i entré og kjøkken. ca. 3,12-3,15 m målt i stue og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker, rissdannelser og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	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. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Elektrisk gulvvarme i bad. Dokumentasjon: - Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, med kontrolldato 09.11.2021 og dokumentdato 14.03.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. - Faktura for følgende: Bad, byttet defekt lampe over speil. Abmas Elektro, 14.02.2022. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. Enkelte mindre oppgraderinger/utbedringer de siste år. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 09.11.2021.
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, kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2018, men alder på elektrisk anlegg i kjøkken er ukjent. Det anbefales på generelt grunnlag at komfyrvakt monteres. 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. Deler av anlegget er av eldre dato, og det bør påregnes at behov for vedlikehold kan oppstå. Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn. Overnevnte forhold er kun ment som opplysninger.

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er av ukjent alder, men fremstår noe eldre. Det foreligger ingen dokumentasjon for badet. Ifølge tidligere takstrapport er det ny dusjvegg og benkeskap/servant fra 2015.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Rørgjennomføring i gulv i dusjsone, ført til sluket.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall og stedvis motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet kan det ikke verifiserer om membran ved dør er oppbrettet tilstrekkelig, men høyden på gulv ved dør er tilnærmet lik som slukhøyden. Forholdet medfører økt risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Sluket fremstår også eldre enn badet for øvrig, som kan antyde at sluket ikke ble skiftet sist badet ble pusset opp. Det er noe rustdannelser i sluket. Det er noe rissdannelser og misfarging i fuger, samt noe sprekkdannelser og løse silikonfuger i overgang gulv/vegg. Det er noe løs/manglende fug rundt sluk. Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et større felt/et høyt antall fliser. Tilfellet har foreløpig ikke medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område, men kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er noe rissdannelser og misfarging i fuger, noe rissdannelser og krakelering i enkelte fliser, enkelte skader/avskallinger og ufagmessige utbedringer på enkelte fuger, og enkelte skruehull etter vegghengt interiør. I enkelte hjørner på badet er det benyttet sementbasert fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke. Det anbefales at alle hjørnefuger skiftes fra fugemasse til silikonfuger. Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser, og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

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

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant. Åpent veggskap over vaskemaskin. Hylle på vegg over dør.
Tilstandsvurdering:	Det er noe antydninger til fuktskader/svelling på benkeskapet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og fast felt i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. skader, utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot naboleilighet og fellesareal, hvor det ikke er egnet for hulltaking.
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

Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen	9578-5998-4-855918	2026-05-12 16:58:15

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
12. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0234/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 65B, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86035038
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort, av forrige eier. Montert ny servant og dusjvegg av faglært på dugnad. vannlekkasje fra leilighet over i 2024. Nytt tak, med spotter. ny dør til badet. Ny termostat tl varmekabler. Gjort av faglærte gjennom Gjensidige forsikring. EBR elektro AS. Samsvarserklæring 5/6. 2024

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: balkonger på noen av leilighetene, dette gjelder ikke min leilighet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abmas elektro i 2018 og 2022. Lagt inn flere kurser på det elektrisk anlegget inn til leilighet. . montert spotter i gangen, satt inn ny lampe på badet. nytt tak i gang. Har etterlyst samsvarserklæring med de finner ikke den i arkivet fra 2018. har hatt El sjekk etter arbeid utført

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 9/11 2021 El sjekk Elvia AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er noe styret har ordnet meg. utbedring av sameies private avløpsledning. 2026. Sak avsluttet av vann og avløpsetaten.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var vannlekkasje fra leilighet i 4 etg. mars 2024. Det ble byttet tak og spotter i tak på bad og kjøkken, ny dør inntil bad. nytt gulv på kjøkken. Nye stikkontaker på soverom. Dette ble utført av håndverkere gjennom Gjensidige og styre. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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

Ja

Beskriv: Har ikke peis, men rehabilitering av piper i sameiet 2019.

---

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

Ja

Beskriv: Gnagere i kjeller, men ikke de siste årene tiltak er gjort av styret. Vannlekkasje i min bod oppdaget mai 2026, fra leilighet over, dette er meldt inn og vi venter på takstmann.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet på gulvene i leiligheten.

---

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

Ja

Beskriv: Ja Noe rørbrudd i gården.

---

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

Ja

Beskriv: Gnagere i kjelleren

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vannskade i 2024. bad, kjøkken, dette er ferdigstilt og i orden.

---

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? Når jeg kjøpte leiligheten 2016. Takspapirer. 2016 grunnet salg.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i 2026

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0234/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen	**2026-05-12**

Identifikasjon

Karen Birgitte Sienna Aagaard Thorsen

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



Adresse **Bygdøy allé 65B, 0265 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296196**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495617**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **264,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 033 kWh**



Bygdøy allé 65B, 0265 OSLO

Detaljering

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



Bygdøy allé 65B, 0265 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 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: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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

Expeditions-Dokument

angaaende Overgangsbro.

paa Matr.-No. 65 Byggio, Ullø.

Indleveret 10 Mai 98 Attesteret 25 September 18[illegible]

Christiania den 11te Mai 1898

Sæm. Linstow

Kr. 12.50 - 98

– Kasse Tøie

Den 3,18 m bibeholdte Bygning med Tømmes Efterlyes Gade med Trappegang af ialt 10 Alen er godkjendt. Byggio Ulø har en Bredde af 22,0 Alen, Tømmes Efterlyes Gade af 15,72 Alen.

Theodor Grimm

Overrendes den anmeldte Kommunekommission.

Kr. 14-5-98

Sæm. Linstow

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401874-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 24.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 65	Eiendom:	212/53/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 65	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 65

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLE 65, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, taymazh@gmail.com

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0234/26 . Vår ref.: 7047-1-18 Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdøy Alle 65
Organisasjonsnr:	985243131
Seksjonseier:	Thorsen, Karen Birgitte Sienna Aagaard
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	212
Bnr.	53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86035038.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje "felleskostnader" øker med 10 % fra 1.1.2026.
Kun gateparkering. Skilt til postkasse og ringetablå bestilles via styret, ikke via forretningsfører slik det står i husordensreglene. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Bak husordensreglene finner du velkomstbrev, orienteringsplan og branninstruks.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207608122
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	3 551 774,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 902,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kap. kostnader rehab.lån	471,00	
Felleskostnader	1 431,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	441,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 572,-
Annen formue:	6 069,-
Gjeld:	33 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207608122
Restsaldo:	32 785,60
Kapitalkostnader:	457,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 785,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Asif Bjørnsen Sahota, e-post: ba65@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7047
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Schafteløkka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fasadevask

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår vår forretningsfører fra OBOS Thomas Wiik som møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at frivillig blir valgt ut rett i forkant av årsmøtet på Schafteløkka. Legger inn styremedlemmer foreløpig, ettersom malen krever dette.

Forslag til vedtak

Magnus Torske og Asif Bjørnsen Sahota er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7047 Sameiet Bygdøy Alle 65 Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Sameiet Bygdøy Alle 65.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å beholde godtgjørelsen på samme nivå som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

2 ledige posisjoner som styremedlem (1 år) og styremedlem (1 år) som må fylles. Alternativet er ekstern bistand som er kostbart og sannsynligvis vil kreve økning i husleie.

Innstilling

Styret søker 2 nye styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asif Sahota

  Har vært styreleder i 2 år. Viktig for å bevare kontinuiteten i styret. Ved interesse fra andre er det aktuelt å fratre som styreleder.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- N/A N/A

  Ingen kandidater har meldt seg. Må håndteres på årsmøtet.

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- N/A2 N/A2

  Ingen kandidater har meldt seg. Må håndteres på årsmøtet.

Sak 8

Fasadevask

Forslag fremmet av:
Line Børseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det vedtas at befaring og innhenting av tilbud skal utføres. Styret bestemmer om det skal gjennomføres basert på totaløkonomien i prosjektet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid og administrasjon i 2025

Styret har avholdt månedlige styremøter. Perioden har vært preget av stor utskiftning av beboere, noe som har medført betydelig administrasjon knyttet til inn- og utflytting. Det er også avholdt et ekstraordinært sameiermøte for behandling av innkomne saker fra seksjonseierne.

Vedlikehold og drift

Årets viktigste tiltak har vært utbedring av avløpsrør etter pålegg fra kommunen. Andre tekniske tiltak inkluderer:

- Ventilasjon: Befaring gjennomført og tilbudsinnhenting for utbedring er påbegynt.
- Service: Gjennomført service på heis og dører, samt reparasjon av vanntilførsel i bakgården.
- Sikkerhet: Brannkontroll utført av Firesafe. Styret har også bistått politiet i etterforskning av tyverier.
- Fellesareal: Løpende måking, rydding og vasking der vaktmester ikke har strukket til. Det ble avholdt dugnad med godt oppmøte.

Forsikring og skader

Styret har fulgt opp løpende forsikrings- og skadesaker, samt håndtert en rekke henvendelser fra seksjonseiere.

Økonomi

Til tross for kostnadene ved rørutbedring, har vedtok styret en moderat økning av felleskostnadene. Dette legger føringer for et nøkternt 2026 med fokus på nødvendig drift fremfor nye store investeringsprosjekter.

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 65

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bygdøy Alle 65 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Oslo, 2. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET BYGDØY ALLE 65
ORG.NR. 985243131, KLIENTNR. 7047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 305 128	2 022 972	2 305 151	2 474 331
Andre inntekter	3	67 465	414 099	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 372 593**	**2 437 071**	**2 370 151**	**2 539 331**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 125	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-105 858	-101 023	-107 000	-111 815
Konsulenthonorar		-25 315	-76 783	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-186 720	-303 804	-301 000	-452 230
Forsikringer		-426 533	-364 239	-414 000	-463 680
Kommunale avgifter	8	-558 619	-514 999	-567 000	-594 495
Energi/fyring	9	-43 156	-63 357	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 515	-125 330	-130 000	-133 900
Andre driftskostnader	10	-168 668	-180 939	-188 500	-190 165
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 765 483**	**-1 852 698**	**-1 931 600**	**-2 145 685**
DRIFTSRESULTAT		**607 110**	**584 373**	**438 551**	**393 646**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 722	42 034	0	0
Finanskostnader	12	-278 735	-313 508	-286 000	-242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-231 013**	**-271 474**	**-286 000**	**-242 000**
ÅRSRESULTAT		**376 097**	**312 899**	**152 551**	**151 646**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		376 097	312 899		

SAMEIET BYGDØY ALLE 65
ORG.NR. 985243131, KLIENTNR. 7047

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 906	146 638
Forskuddsbetalte kostnader		12 437	13 708
Andre kortsiktige fordringer	13	4 135	15 885
Driftskonto OBOS-banken		668 890	498 757
Sparekonto OBOS-banken		2 283	2 206
SUM OMLØPSMIDLER		**731 651**	**677 194**
SUM EIENDELER		**731 651**	**677 194**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 987 121	-3 363 217
SUM EGENKAPITAL		**-2 987 121**	**-3 363 217**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 638 448	3 961 323
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 638 448**	**3 961 323**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 072	33 726
Leverandørgjeld		34 866	43 740
Påløpte renter		1 385	1 623
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 323**	**79 089**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**731 651**	**677 194**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 65

Asif Bjørnsen Sahota /s/ Halvor Heggenes /s/ Magnus Torske /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 691 808
Kap. kostnader rehab.lån	613 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 305 128**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie, Telenor Infra AS	67 465
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 465**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000

SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-993

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 429
Drift/vedlikehold VVS	-56 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 582
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 750
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-186 720**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-397 475
Feie- og tilsynsgebyr	-9 234
Renovasjonsgebyr	-151 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-558 619**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 156
SUM ENERGI / FYRING	**-43 156**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 435
Lyspærer og sikringer	-1 706
Vaktmestertjenester	-42 851
Vakthold	-17 554
Renhold ved firmaer	-54 905
Andre driftskostnader	-917
Andre kostnader tillitsvalgte	-993
Telefon, annet	-6 870
Bank- og kortgebyr	-2 939
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-168 668**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 002
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 238
Andre renteinntekter	1 020
SUM FINANSINNTEKTER	**47 722**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-234 494
Pantegjeldsrenter	-44 241
SUM FINANSKOSTNADER	**-278 735**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende innkreving av felleskostnader desember, krevd inn jan. 26	4 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 135**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-6 273 800	
Nedbetalt tidligere	2 312 477	
Nedbetalt i år	322 875	
		-3 638 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 638 448**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 7047 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØY ALLE 65

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Fastsatt på Sameiermøte 11.04.2000. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med Eierseksjonsloven av 23. mai 1979 nr. 31. Endring vedtatt på årsmøtet 25.05.2016 om elektronisk utsendelse av innkalling til årsmøter med årsberetning og regnskap. Sist endret 04.06.2020.

§1

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Bygdøy Allé 65, gnr. 212. bnr. 53 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

Sameiet består av i alt 45 seksjoner, hvorav 38 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

§2

Eierforhold m.v.

Sameiers rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1979 nr. 31 (eierssl.) og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 9, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for hans seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 23.07.1974, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 23.07.1974.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig (primært per e-post) om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn, leieperiode fra-til (evt. løpende), mobilnummer og e-post adresse. Ved korttidsutleie behøves ikke kontaktinfo til den enkelte leietaker, men det skal vises til utleieannonse samt kunne vises oversikt over utleieaktivitet og antall dagers utleie i et kalenderår. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§3

Ordinært sameiermøte.
Sameiermøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles og har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet, og styrets årsrapport med revidert regnskap. All informasjon og innkalling til årsmøte skjer i utgangspunktet per sameiets Facebook-gruppe (adresse www.facebook.com/groups/SameietBA65 eller søk opp Sameiet Bygdøy Allé 65) og per e-post. For seksjonseiere som ikke har Facebook-konto eller e-postadresse eller av andre grunner ikke ønsker å motta informasjonen elektronisk, sendes informasjonen i papirformat til seksjonseiers registrere postadresse. Seksjonseiere er selv ansvarlige for at styret har oppdatert kontaktinformasjon.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig / elektronisk til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 4, 3. ledd, skal kunne behandles på sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Styrets årsrapport
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen.

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for et vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

§4

Sameiermøtets kompetanse.
I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt krav om sikkerhetsstillelse for hver sameiers ansvar for utgiftene.

2. Fastsetting av vedtekter eller endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt krav om sikkerhetsstillelse utover eierssl. § 25 krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen, dog § 9, 2. ledd nedenfor.

§5

Ekstraordinært sameiermøte.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som tilsammen minst har 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§ 3, 6. og 7. ledd gjelder tilsvarende.

§6

Styret.
Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører, og styret er ansvarlig for forsvarlig drift m.v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet. Funksjonstiden er et år, og vervet opphører etter neste årsmøte. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøte av styreleder i samarbeid med forretningsfører etter behov, eller når forretningsfører eller minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for sameierne og ved salg som er besluttet av årsmøtet representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som er nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§7

Forretningsfører.
Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes av sameiermøte. Styret kan gi ham instruks. Styret fastsetter hans godtgjørelse og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter.
Forretningsfører avgjør alle spørsmål vedr. den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller sameiermøte, og har ellers de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsfører skal føre regnskap i h.t. regnskapsloven av 17. juli 1998 nr. 56 og fordele fellesutgiftene i h.t. sameiebrøken.

§8

Revisjon.
Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiermøte.

§9

Fellesutgifter.
Utgifter til eiendomsskatt og faste utgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

På grunnlag av de budsjett styret og / eller forretningsfører legger frem, fastsetter sameiermøte et månedlig akonto-beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter p.g.a. off. påbud etc., kan styret beslutte å endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet og krever tilslutning av dem det gjelder.

§10

Ansvar for sameiets forpliktelser.
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i h.t. sin sameierbrøk. De sameiere som har båret større kostnader enn sameiebrøken, har krav på det overskytende.

Som sikkerhet for krav mot en sameier har de andre sameierne legalpant i h.t. eierssl. § 25.

§11

Mislighold.
<u>Pålegg om salg.</u>
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierssl. § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven § § 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierssl. § 26 om salg.

Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfull-byrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§12

Inhabilitet for styremedlemmer m.v.
Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål hvor vedkommende eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

§13

Indre vedlikehold, husordensregler m.v.
Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt tilgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§14

Kameraovervåking
Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje iht de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§15

Tvistemål.
Tvistemål i sameierhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7047
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 18:00 og lukker 25. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7047

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Montering av balkong, seksjon 14
5. Seksjonering av leilighet 25

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås sameiets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Magnus Torske er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Montering av balkong, seksjon 14

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Seksjon 14 i Bygdøy Alle 65 A er solgt. Leiligheten er nå under renovering.

Ny eier ønsker å montere en balkong på innsiden av gården, på lik linje som andre naboer har gjort tidligere i Sameiet.

Vi bruker Balkongteam til oppgaven, de kjenner gården. Arbeidet vil gjennomføres umiddelbart etter godkjenning fra Plan og Bygg.

For å få godkjenning fra Plan og Bygg er det nødvendig med godkjenning fra Sameiet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir samtykke til seksjon 14 til å søke hos Plan og Bygg for å montere en balkong i seksjon 14 på innsiden av gården, på lik linje som andre naboer har gjort tidligere i Sameiet

Vedlegg

1. Tilbud 1 balkong Bygdøy Alle 65.pdf
2. IMG_0425.jpg

Sak 5

Seksjonering av leilighet 25

Forslag fremmet av:
Herman Anker

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å seksjonere ut eksisterende hybel i leilighet 25 som en egen boligenhet. Tiltaket vil omfatte:

1. En ytterligere boenhet i sameiet med stemmerett.
2. Oppføring av brannvegg mellom hovedleilighet og hybel.
3. Sannsynligvis etablering av rømningsvei via hybelens egen veranda.

Alle kostnader dekkes av undertegnede. Ingen inngrep i eller endringer av fellesarealer, felles installasjoner eller fasade utover muligens ny rømningsvei via seksjonens egen veranda. Ingen inngrep i leiligheten utover oppføring av brannvegg mellom de to enhetene (denne veggen ligger inne i den eksisterende enheten).

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner at eier av seksjon 25 søker om og gjennomfører seksjonering av eksisterende hybel til egen boenhet. Ferdigattest, samsvarserklæringer og endelig seksjoneringsdokumentasjon oversendes styret senest én måned etter ferdigstillelse.



Tilbud balkong

Innhold









1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam
1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng
2.2 Ramme - bærelag
2.3 Gulv
2.4 Himling
2.5 Rekkverk og tilbehør
2.6 Avløp
2.7 Overflatebehandling
2.8 Beslagsarbeid
2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad
3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3 Forsikringer
3.4 Oppmåling og registrering
3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
4.2 Adkomst og lagring
4.3 Spiserom og toalett
4.4 Strøm og vann
4.5 Stillas
4.6 Montering av dør og balkong
4.7 Rør og elektroarbeid
4.8 Rydding og avfall
4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt og levering
5.2 Betalingsplan og vilkår
5.3 Indeksregulering
5.4 Garantier og reklamasjonstid
5.5 Tilbudets gyldighet
5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

Omtale

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Miljøprofil
Balkongteam har vært sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift siden 2008. Vi har under disse 15 årene lært oss veldig mye om miljøet og hvordan vi kan arbeide på en riktig måte. Vi har utarbeidet vår egen miljøhåndbok som forteller om hvordan vi skal behandle de forskjellige fraksjonene. Du skal være trygg på at ditt avfall havner på det riktige sted.

Miljøsertifiseringen har gitt oss ny kunnskap om hvordan vi kan bidra til en mer miljøvennlig hverdag både privat og på jobben. En tydelig miljøprofil gjør det også lettere for oss å inspirere andre. Vår nye kunnskap gjør at vi legger forholdene til rette rundt oss og oppfordre leverandører og samarbeidspartnere til å levere mere miljøvennlige produkter og tjenester.

Ønsker du mer informasjon om vår miljøprofil besøk vår hjemmeside www.balkongteam.no eller ring vår HMS og miljøansvarlig Ola Rask på 91 83 47 47 eller send en e-post på ola@balkongteam.no så besvarer han gjerne dine spørsmål.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Ola Rask
+47 91 83 47 47

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 23.04.2025

Prosjekt:	**Bygdøy Allè 65**
Kontaktperson:	**Christer Arnesen**
Tilbudsgrunnlag:	Tidligere montert balkonger
Antall balkonger:	1 stk.
Størrelser:	1 stk. balkong med mål 1,2 x 2,5 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	1 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monteringstid:	Vi beregner 1 uke for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	142 027
Byggesøknad :	35 000
Mannskapsrigg/parkering	2 500
Totalt :	**179 527**
Mva (25%)	44 882
Totalt inklusive mva : NOK	**224 409**

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Tillatelse fra gård og styre.
Balkongteam forutsetter at alle nødvendige tillatelser er innhentet fra gård og styre før søknad og bygging starter.
Kjøper må også selv sørge for å informere berørte naboer i forkant av byggingen.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

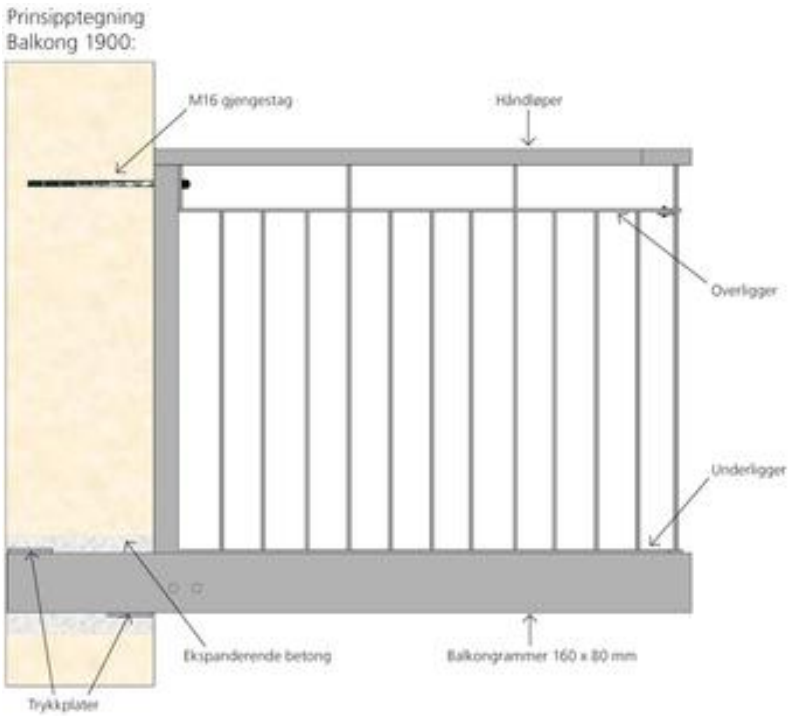
Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 300 kilo!

2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Balkongen har eget avløp. Det mest vanlige i den senere tid er at vannet transporteres ut i fremkant på balkongen via en såkalt utspyler. I tilfelle din balkong kan sammenkobles med et eksisterende nedløp på fasaden så kan en slik løsning velges. Det er på grunn av estetiske hensyn som Byantikvaren ikke ønsker flere nedløp på fasaden enn nødvendig. Løsningen blir da å velge en avrenning i fremkant som beskrevet. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes så tilkommer kostnader for elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I så tilfelle må en blikkenslager inn å gjøre jobben. I dette tilfelle vill det velges en lik løsning som tidligere.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt.
Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning

Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner ☺

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.

Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen.
Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

Faktura 1: Byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: Resterende kontraktssum faktureres når dør og balkong er ferdig montert.

5.3 Indeksregulering

Hvis det skulle være behov for prisregulering så bruker vi Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned. Dette er ikke så vanlig på mindre prosjekt og avtales i en eventuell seinere kontrakt.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dag



Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe

galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel

Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)

Veldig profesjonelt firma

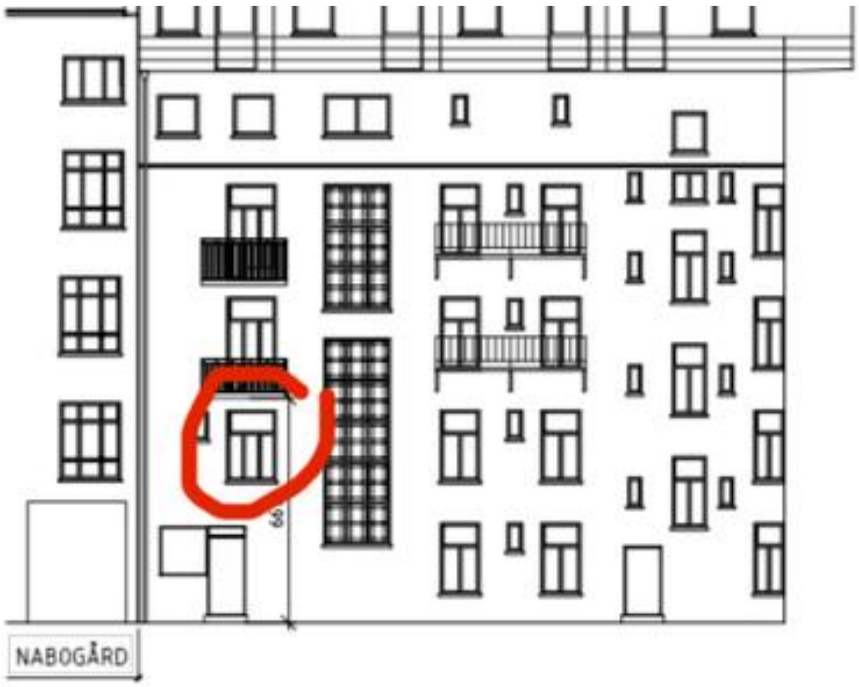
Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

Styreleder
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Vedlegg 2 til sak 4. Montering av balkong, seksjon 14



FASAD 1

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 7047 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØY ALLE 65

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Magnus Torske er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Montering av balkong, seksjon 14

Årsmøtet gir samtykke til seksjon 14 til å søke hos Plan og Bygg for å montere en balkong i seksjon 14 på innsiden av gården, på lik linje som andre naboer har gjort tidligere i Sameiet

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Seksjonering av leilighet 25

Årsmøtet godkjenner at eier av seksjon 25 søker om og gjennomfører seksjonering av eksisterende hybel til egen boenhet. Ferdigattest, samsvarserklæringer og endelig seksjoneringsdokumentasjon oversendes styret senest én måned etter ferdigstillelse.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Organisasjonsnummer: 985243131
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 09:00 til 4. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Torske er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Avtalen med sameiets nåværende revisor, PwC AS, utløper grunnet omstrukturering i organisasjonen, og det avholdes derfor et ekstraordinært årsmøte for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sine ansvarlige revisorer har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning. Det vil ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – PwC behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for valg av ny revisor ved PwC Assurance AS, da det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PWC Assurance AS som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Magnus Torske /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Organisasjonsnummer: 985243131
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Schafteløkka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår vår forretningsfører fra OBOS Thomas Wiik som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at frivillig blir valgt ut rett i forkant av årsmøtet på Schafteløkka. Legger inn styremedlemmer foreløpig, ettersom malen krever dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Borghild Elisabeth Rødseth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å beholde godtgjørelsen på samme nivå som i fjor.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

2 ledige posisjoner som styremedlem (1 år) og styremedlem (1 år) som må fylles. Alternativet er ekstern bistand som er kostbart og sannsynligvis vil kreve økning i husleie.

Innstilling
Styret søker 2 nye styremedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Asif Sahota

Følgende stilte til valg:
Asif Sahota

Styremedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
N/A N/A

Styremedlem 2 (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

N/A2 N/A2

8. Fasadevask

Fremmet av: Line Børseth

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at befaring og innhenting av tilbud skal utføres. Styret bestemmer om det skal gjennomføres basert på totaløkonomien i prosjektet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

HUSORDENSREGLER FOR BYGDØY ALLÉ 65

Fellesrom og bakgård

Fellesrom som gårdsplass, inngangspartier, trappeoppganger, korridorer, felles kjellerkorridorer, skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Her skal det til enhver tid holdes ryddig.

Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Enhver er ansvarlig for de personer som slippes inn i eiendommen. Man bør ikke slippe inn andre enn egne besøkende.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene i bakgården. Det må søkes styret om eventuell parkering av motorsykler i bakgården.

Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy m.v., må kun foretas på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt. På søn- og helligdager må ikke klesvask henge ute.

Uten tillatelse fra styret, må det ikke anbringes plakater på eiendommen. Herunder gjelder også skilter, automater, antenner, parabol etc. i gårdens boliger. Dette gjelder også for de som driver næringsvirksomhet.

Enhver forsøpling av trappeoppganger, bakgård, inngangspartier og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal pakkes forsvarlig og søpleposer skal knyttes igjen før det legges i søppelkassene. Søppel på utsiden av avfallsdunkene er ikke tillatt. Pappkartonger, esker og aviser komprimeres før de legges i papircontainer. Har leiligheten egen veranda, plikter beboerne å gjerne is og snø straks. Likeledes må sluk/avløpsrør holdes rene slik at smeltevann og regn ikke samler seg på terrassen. Hvis dette ikke følges er beboerne ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

Ved oppussing av leiligheter, skal den ansvarlige sørge for at fellesområdene holdes rene, og at smuss forårsaket av oppussingen fjernes.

Mat til dyr og fugler må aldri legges ut av hensyn til rotteplage.

Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes i bakgården. Likeledes er det tillatt å holde hamster, marsvin og undulat i bur. Alle andre husdyr er forbudt. Det er strengt forbudt å bringe krypdyr/reptiler, edderkopper og lignende dyr inn i bygningen.

Bruk av levende lys i kjeller er strengt forbudt av hensyn til brannfare.

Postkasser og callinganlegg

Navneskilt til postkasse og callinganlegg bestilles av forretningsfører. Det er ikke tillatt å klistre navnelapper på calling eller postkasser. Sameiere som leier ut sin leilighet er ansvarlig for at dette blir fulgt.

Ro og orden

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Dette er lovbestemt og kan ikke fravikes. Ved selskapelighet/spesielle anledninger og annen aktivitet som forstyrrer naboene utover kl 23.00, skal beboerne av øvrige leiligheter varsles på forhånd. Heng opp nabovarsel på tavle i inngangspartiet.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Mellom kl 15.00 og 18.00 er all bruk av musikkintrumenter forbudt. Det er heller ikke tillatt med vedvarende støy fra boligseksjonene på dagtid uten at dette er avtalt med naboer (feks oppsussing). Musikk fra stereoanlegg må brukes med varsomhet og høytalere må være stilt slik at de ikke sjenerer naboer.

Generelt

Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt eiendommen for behandling av teknisk utstyr.

For eiendommen gjelder også de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Bygdøy Allé 65 og politivedtekter for Oslo. Brudd på husordensreglene og ovennevnte, kan medføre at sameieren med tre måneders varsel blir pålagt å flytte og selge seksjonen (vedtektene § 11).

Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangle på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (§ 20-21).

Å ivareta eiendommen på en best mulig måte er med på å skape trivsel samtidig som det er med å øke eiendommens verdi.

Til slutt minner vi om viktigheten av å forebygge brann i eiendommen.

Januar 2000

Styret

Endret på årsmøtet 27. mai 2020

Hei!

Gratulerer med kjøp av ny leilighet, og velkommen til oss i Sameiet Bygdøy Allé 65! :)

Her er litt praktisk info:

- Vennligst les gjennom og gjør deg kjent med vedlagte orienteringsplan og instruks på bruk av brannsentralen.
Dette er viktig i forbindelse med eventuell brann.

- All viktig informasjon slik som innkalling til sameiermøte og lignende sendes per e-post, og ikke per vanlig post.
Dette er vedtektsfestet. Informer oss om din e-post adresse og mobilnummer samt ved endring.

- Vi oppfordrer å motta felleskostnader på eFaktura fremfor brevfaktura.
Brevfakturaer har et fakturagebyr.
Kombiner eFaktura med AvtaleGiro slik at fakturaen betales automatisk hver måned.

- Skal du leie ut? Isåfall vennligst informer oss om navn, mobil, e-post og eventuelt periode.
Du finner navn og kontaktinfo på nåværende styre på Facebook-gruppen.
Det er viktig at vi har kontaktinfo dersom det skulle oppstå brann, vannlekkasje eller lignende.

- Vennligst meld deg inn i vår Facebook-gruppe Sameiet Bygdøy Allé 65.
Vi i styret legger ut nyttig informasjon, samt at naboer holder hverandre oppdaterte på feil/mangler på bygget, planlagte festligheter, nøkler funnet og lignende.
Det har vist seg å være en veldig nyttig kommunikasjonskanal som vi oppfordrer beboere å bruke, både eiere og leietagere.
Samholdet har blitt bedre etter at denne gruppen ble tatt i bruk.
www.facebook.com/groups/SameietBA65

- Leverandør av TV- og internettsignaler er Get.
Nærmeste sted for å hente utstyr er Elkjøp Skøyen.
Det er 25 mbit nedlasting og 5 mbit opplasting inkludert i abonnementet, som holder for de fleste. Kontakt Get for å oppgradere mot pristillegg.

- Ikke bruk heisen uten å være i heisen selv, for eksempel ved innflytting.
Heisen har en sensor mot døren som gjør at dersom sensoren brytes vil heisen stoppe.
Isåfall er det bare å trekke lenger inn i heisen og trykke på etasjeknappen igjen, og deretter vil heisen fortsette.
Skulle ikke det hjelpe eller dersom noe annet oppstår, kan man trykke på Hjelp-knappen for å få kontakt med en vaktsentral.
Desom du selv har skyld i heisstansen og må tilkalle heisvakt, kan du bli fakturert opptil 10.000 kr.
PS: Ring en av oss i styret først, så ser vi hva vi kan gjøre.

- Kontakt styret for å informere om ønsket navn på calling-anlegget samt på postkassene.
Kostnad for sistnevnte dekkes selv.
Det er ikke tillatt med egne lapper, klistremerker eller lignende.

- Postkassene åpnes med chip. Dette mottas av tidligere eier.
Ta kontakt ved behov for nye chiper og for å slette de gamle fra systemet.

- Søppelkasser i oppgangene er kun for papir/reklame fra postkassen, ikke for annet avfall.

- Begge oppgangene har videoovervåking, til info.

- Vi oppfordrer alle å resirkulere. Grønne poser til matavfall og blå poser til plastavfall fås gratis på Joker, og kastes i vanlig søppelbeholder.

- Det finnes både søppel- og papirbeholdere i bakgården.
Sørg for ikke å overfylle en beholder - den ved siden av har sikkert litt ekstra plass.

- Sykler kan parkeres i bakgården på sykkelstativ.
Vi anbefaler likevel å låse sykkelen, samt legge den ned i boden i vinterhalvåret.
Vi rydder opp ca. en gang i året og gir bort de syklene hvor ikke eier melder seg etter en lang varselsperiode.

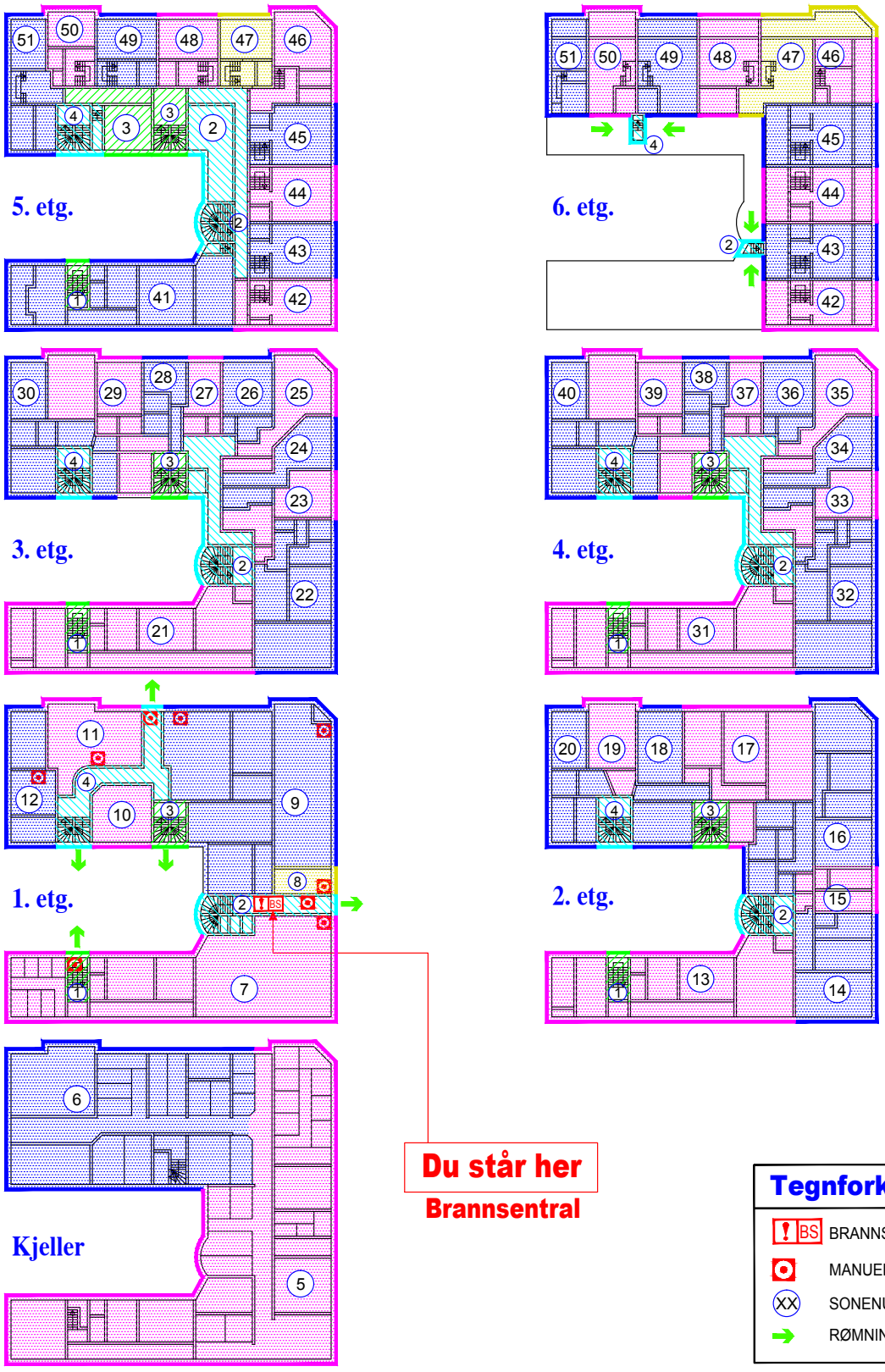
- Husk nøkkel når du går ut i bakgården for å kaste søppel eller parkere sykkel, da man behøver nøkkel for å komme inn igjen.
Fra oppgangen i Thomas Heftyes gate er det en bryter rett på innsiden av døren ut mot bakgård som holder døren oppe i ca. 45 sekunder.

- Strøm leses av automatisk av Hafslund Nett.
Vi anbefaler å bestille en billigere strømleverandør, f. eks. NorgesEnergi som vi har i bygget.
Ta kontakt med styret for å få en måned gratis strøm.
Eget strømskap er enten inne i leilighten eller i samme etasje i fellesoppgangen.
Hoved-strømskapet er nede i kjelleren.

Vi håper at du/dere vil trives her hos oss, bidra til et positivt naboskap, og delta aktivt i de årlige sameiermøtene.
Det er bare å ta kontakt skulle det være noen spørsmål :)

Hilsen oss i styret.

ORIENTERINGSPLAN



Bygdøy allè 65

NØDNUMMER	
BRANN	: 110
POLITI	: 112
AMBULANSE	: 113

Romerike Vakstrøm a/s
Sikkerhet og Kommunikasjon

NORDAHL BRUNSGT. 11
POSTBOKS 116
2001 LILLESTTRØM
TLF: 64 84 63 84 FAX: 63 81 60 20

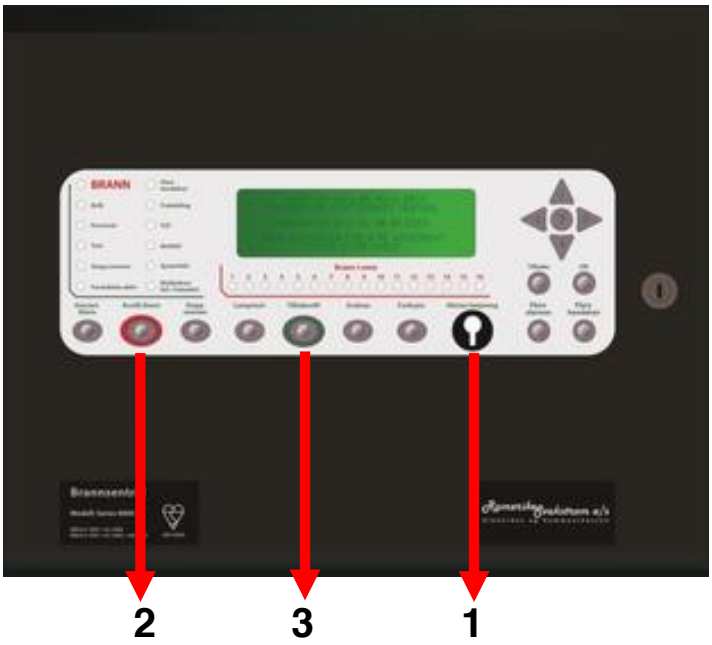
Anl. nr.: 11777 Tegnet : 07.02.15 JAPE

Syncro AS Brannsentral

Ved reell brann, ring 110!

Før en brannalarm kan tilbakestilles må man påse at alarmen ikke er reell og at ingen er i fare.

Les nøye i displayet hvor alarmen har oppstått!!



Brannalarm / Forvarsel:

1. Sett inn nøkkel og vri en kvart omdreining mot høyre.
   Displayet vil nå vise: " ***Adgangsnivå 2*** "

2. Trykk **Avstill Alarm** (**RØD** knapp).
   Sirener/Brannklokker vil nå stoppe.

3. Trykk **Tilbakestill** (**GRØNN** knapp).
   Brann melding vil nå fjernes fra system og sentral skal gå tilbake til normal drift.

Hvis alarmpunkt fortsatt er i alarm, vil anlegget gå tilbake til å varsle brann. Det må da luftes ut, eller manuell melder må manuelt resettes. Utfør deretter punkt 2 og 3.

Feilmeldinger:

Trykk Stopp summer knapp. Sentralens interne summer vil nå stoppe. Ring deretter Brannansvarlig.

Instruks Brannvarslingsanlegg

Alarmsystemet er delt i soner. Dersom en alarm blir utløst vil alarmen gå i alle leilighetene samt felles areal.
Alarmen kan bare avstilles på sentralen.

Avstill aldri en alarm før du er sikker på at det er falsk alarm!
Ring 110 dersom du er usikker!

- Dersom det er røykutvikling i oppgangen, eller på loft/kjeller, vil det gå alarm umiddelbart i alle leilighetene i den respektive oppgangen, samt i alle leilighetene i de tilstøtende oppgangene.
    - Sjekk displayet på sentralen ved inngangsdøra i oppgangen for å se hvilken detektor som er utløst.
    - Sjekk om det er røykutvikling.
    - Hvis ikke kan alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)

- Ved alarm i egen leilighet, er det 3 min forsinkelse før alarmen går i alle leilighetene i oppgangen, samt i de tilstøtende oppgangene. Dersom du vet at alarmen er falskt utløst (matos, damp osv.) har du 3 min til å skru av alarmen.
    - Alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)
    - Tips: Det kan være lurt å åpne vinduet og vifte litt under detektoren slik at røyken kan forsvinne ut, før du går til sentralen.
    - Alarmen vil starte å pipe igjen helt til detektoren ikke lenger oppfatter røyk. Da er det bare å fortsette å trykke på rød knapp og blå knapp, men dette kan ta tid. Rask utlufting er da viktig.

- Når alarmen går (og det ikke er i din egen leilighet): sjekk sentralene ved inngangen i 1.etg. Der vil det stå på displayet hvilken leilighet som har utløst alarmen. Hvis du ikke får tak i beboeren der, ring 110. **Skru aldri av en alarm uten å være sikker på at den er falsk!**

- Dersom det er brann/røykutvikling og du oppdager det før alarmen går:

    1. Varsle, ring 110
    2. Trykk på den røde håndmelderen som er plassert i 1.etg i oppgangen.
       Da vil alarmen gå i alle leilighetene i oppgangen og i de tilstøtende oppgangene.
       NB: en alarm som startes slik, kan bare avstilles av brannvesenet, vaktmester eller brannansvarlig i styret.

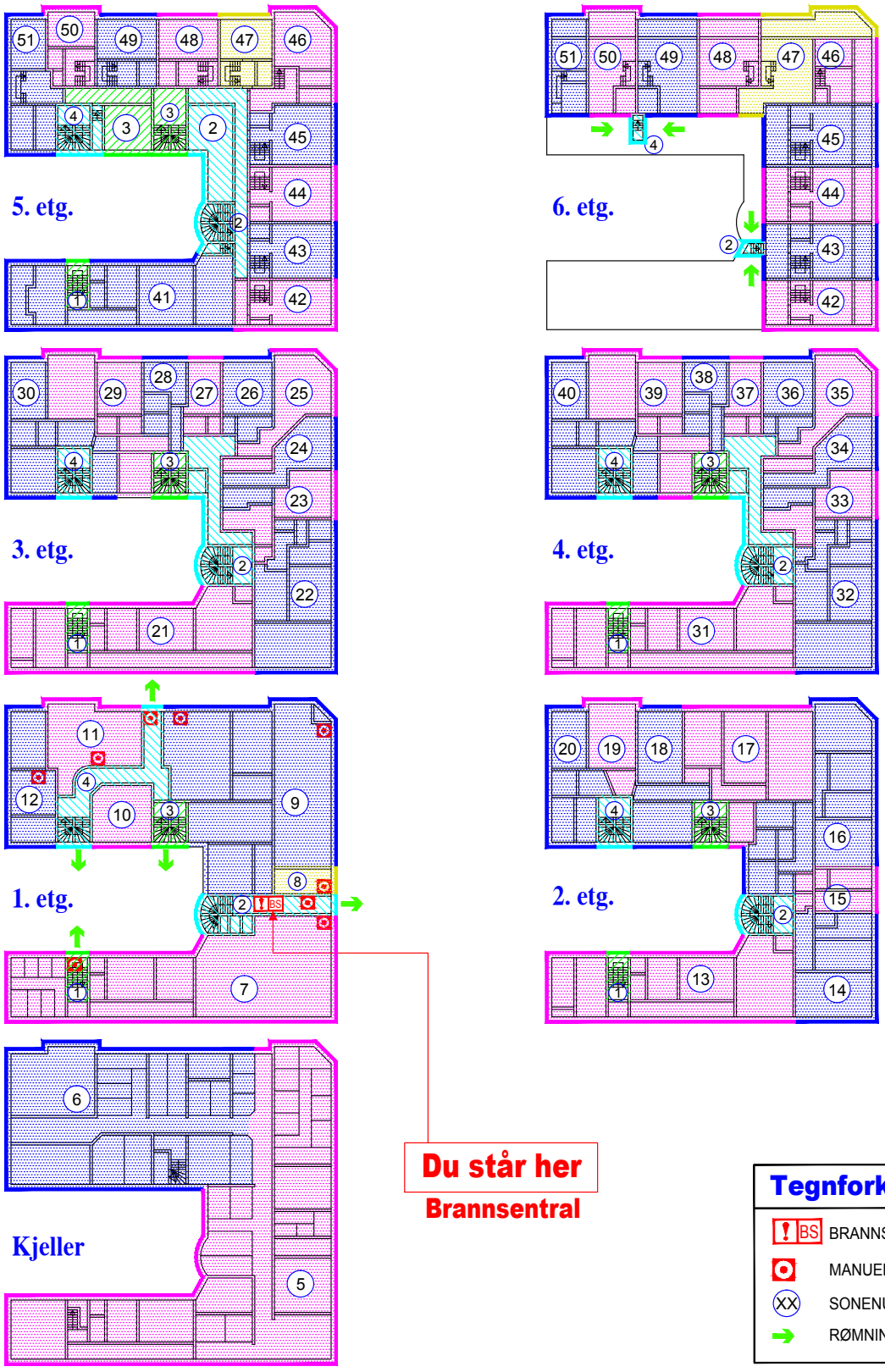
Detektoren kan reagere på bygge støv og lignende ved oppussing. Dekk til detektoren med en plastpose for å unngå at den utløses. Detektoren kan også reagere på damp/vann.

Detektorene skal i normal tilstand blinke rødt. Dette indikerer at systemet er i drift. Dersom detektoren blir utløst, vil den lyse stabilt rødt. Dette indikerer at det er den detektoren som er utløst. Det betyr at dersom alarmen går, men detektoren i din egen leilighet blinker, er det en annen detektor som har startet alarmen, og du må til displayet i 1.etg for å sjekke.

Prosedyrer ved brannalarm henger ved sentralen.
Ved normal drift er det 2 lamper som skal lyse på sentralen: Drift (grønn) og Forsinkelse aktiv (gult). Ved feil på sentral, varsle styret.

Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesenet, det er derfor viktig å varsle ved å ringe 110 ved en reell hendelse/brann.

ORIENTERINGSPLAN



Bygdøy allè 65

NØDNUMMER	
BRANN	: 110
POLITI	: 112
AMBULANSE	: 113

Romerike Vakstrøm a/s
Sikkerhet og Kommunikasjon

NORDAHL BRUNSGT. 11
POSTBOKS 116
2001 LILLESTTRØM
TLF: 64 84 63 84 FAX: 63 81 60 20

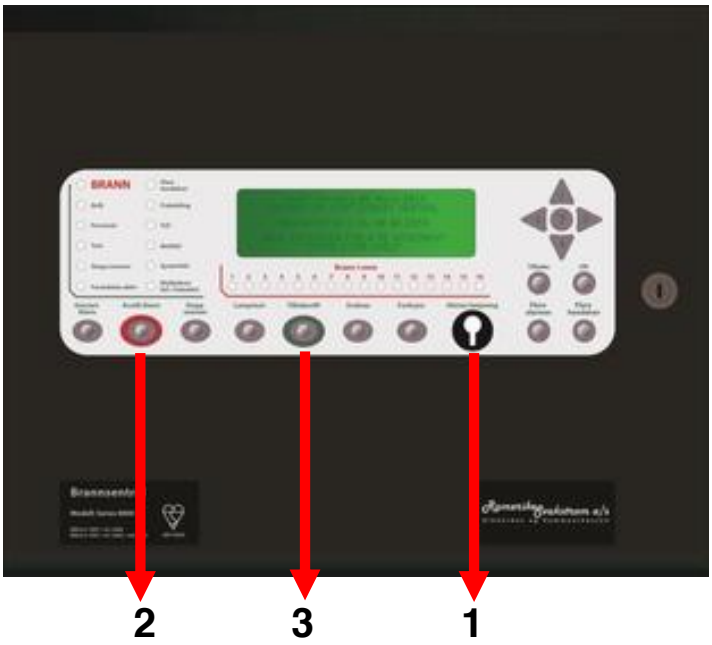
Anl. nr.: 11777 Tegnet : 07.02.15 JAPE

Syncro AS Brannsentral

Ved reell brann, ring 110!

Før en brannalarm kan tilbakestilles må man påse at alarmen ikke er reell og at ingen er i fare.

Les nøye i displayet hvor alarmen har oppstått!!



Brannalarm / Forvarsel:

1. Sett inn nøkkel og vri en kvart omdreining mot høyre.
   Displayet vil nå vise: " ***Adgangsnivå 2*** "

2. Trykk **Avstill Alarm** (**RØD** knapp).
   Sirener/Brannklokker vil nå stoppe.

3. Trykk **Tilbakestill** (**GRØNN** knapp).
   Brann melding vil nå fjernes fra system og sentral skal gå tilbake til normal drift.

Hvis alarmpunkt fortsatt er i alarm, vil anlegget gå tilbake til å varsle brann. Det må da luftes ut, eller manuell melder må manuelt resettes. Utfør deretter punkt 2 og 3.

Feilmeldinger:

Trykk Stopp summer knapp. Sentralens interne summer vil nå stoppe. Ring deretter Brannansvarlig.

Instruks Brannvarslingsanlegg

Alarmsystemet er delt i soner. Dersom en alarm blir utløst vil alarmen gå i alle leilighetene samt felles areal.
Alarmen kan bare avstilles på sentralen.

Avstill aldri en alarm før du er sikker på at det er falsk alarm!
Ring 110 dersom du er usikker!

- Dersom det er røykutvikling i oppgangen, eller på loft/kjeller, vil det gå alarm umiddelbart i alle leilighetene i den respektive oppgangen, samt i alle leilighetene i de tilstøtende oppgangene.
    - Sjekk displayet på sentralen ved inngangsdøra i oppgangen for å se hvilken detektor som er utløst.
    - Sjekk om det er røykutvikling.
    - Hvis ikke kan alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)

- Ved alarm i egen leilighet, er det 3 min forsinkelse før alarmen går i alle leilighetene i oppgangen, samt i de tilstøtende oppgangene. Dersom du vet at alarmen er falskt utløst (matos, damp osv.) har du 3 min til å skru av alarmen.
    - Alarmen avstilles slik:
        - 1. vri om nøkkelen
        - 2. trykk på rød knapp (avstill alarm)
        - 3. trykk på blå knapp (tilbakestill)
    - Tips: Det kan være lurt å åpne vinduet og vifte litt under detektoren slik at røyken kan forsvinne ut, før du går til sentralen.
    - Alarmen vil starte å pipe igjen helt til detektoren ikke lenger oppfatter røyk. Da er det bare å fortsette å trykke på rød knapp og blå knapp, men dette kan ta tid. Rask utlufting er da viktig.

- Når alarmen går (og det ikke er i din egen leilighet): sjekk sentralene ved inngangen i 1.etg. Der vil det stå på displayet hvilken leilighet som har utløst alarmen. Hvis du ikke får tak i beboeren der, ring 110. **Skru aldri av en alarm uten å være sikker på at den er falsk!**

- Dersom det er brann/røykutvikling og du oppdager det før alarmen går:

    1. Varsle, ring 110
    2. Trykk på den røde håndmelderen som er plassert i 1.etg i oppgangen.
       Da vil alarmen gå i alle leilighetene i oppgangen og i de tilstøtende oppgangene.
       NB: en alarm som startes slik, kan bare avstilles av brannvesenet, vaktmester eller brannansvarlig i styret.

Detektoren kan reagere på bygge støv og lignende ved oppussing. Dekk til detektoren med en plastpose for å unngå at den utløses. Detektoren kan også reagere på damp/vann.

Detektorene skal i normal tilstand blinke rødt. Dette indikerer at systemet er i drift. Dersom detektoren blir utløst, vil den lyse stabilt rødt. Dette indikerer at det er den detektoren som er utløst. Det betyr at dersom alarmen går, men detektoren i din egen leilighet blinker, er det en annen detektor som har startet alarmen, og du må til displayet i 1.etg for å sjekke.

Prosedyrer ved brannalarm henger ved sentralen.
Ved normal drift er det 2 lamper som skal lyse på sentralen: Drift (grønn) og Forsinkelse aktiv (gult). Ved feil på sentral, varsle styret.

Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesenet, det er derfor viktig å varsle ved å ringe 110 ved en reell hendelse/brann.

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.

DNR. 13182 1974
avskrift 23/7

Begjæring

til

Gnr. 212 Bnr. 53

Oslo Byskriverembete Gamle Byområde

212/53

om oppdeling av eiendommen Bygdøy Allé 65 i Oslo i eierseksjoner.

1. På eiendommen er i 1899 oppført en leiegård i 4 etasjer. I 1939 er der påbygget to etasjer. Gården inneholder etter dette i det hele 7 butikklokaler og 38 leiligheter.

2. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 45 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/butikk og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon til dekning av felles utgifter for beløp og med prioritet som angitt på fordelingslisten uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra eierens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte butikklokalet/leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Seksj nr	Leil nr	Butikk nr	Etg	Br. m2	Kjeller bod nr	Panterett for fellesutg.	Prioritert etter kr.	Sameie brøk
1		101	1	228	101	20.000,-	456.000,-	45/650
2		102	1	20	~~102~~	5.000,-	40.000,-	4/650
3		103	1	188	103a og b	20.000,-	376.000,-	38/650
4		104	1	50	~~104~~	8.000,-	100.000,-	10/650
5		105	1	56	105	8.000,-	112.000,-	11/650
6		106	1	102	106	10.000,-	204.000,-	20/650
7		107	1	64	107	8.000,-	128.000,-	13/650
8	201		2	79	201	8.000,-	110.000,-	11/650
9	202		2	103	202	8.000,-	144.000,-	14/650
10	203		2	113	203	10.000,-	158.000,-	16/650
11	204		2	145	204a og b	10.000,-	203.000,-	20/650
12	205		2	145	205	10.000,-	203.000,-	20/650
13	206		2	114	206	10.000,-	160.000,-	16/650
14	207		2	66	207	8.000,-	92.000,-	9/650
15	301		3	169	301a og b	10.000,-	236.000,-	24/650
16	302		3	131	302a og b	10.000,-	183.000,-	18/650
17	303		3	50	303	5.000,-	70.000,-	7/650
18	304		3	44	304	5.000,-	62.000,-	6/650
19	305		3	64	305	5.000,-	90.000,-	9/650
20	306		3	41	306	5.000,-	57.000,-	6/650
21	307		3	36	307	5.000,-	50.000,-	5/650
22	308		3	29	308	5.000,-	40.000,-	4/650
23	309		3	109	309	10.000,-	152.000,-	15/650
24	310		3	89	310a og b	8.000,-	124.000,-	12/650

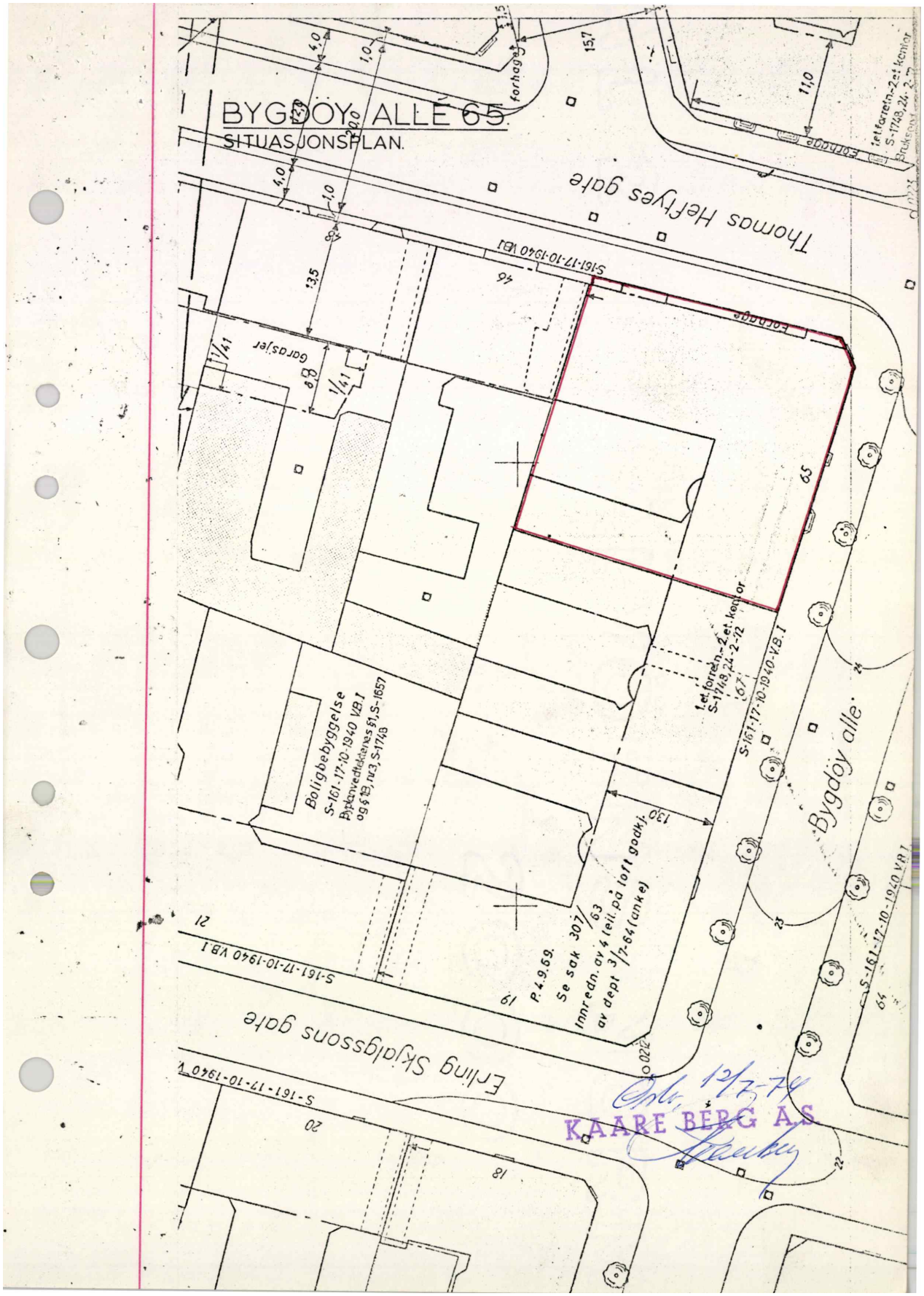
Seksj nr	Leil nr	Butikk nr	Etg	Br m2	Kjeller bod nr	Panterett for fellesutg.	Prioritert etter kr.	Sameie brøk
25	401	4		169	401	10.000,-	236.000,-	24/650
26	402	4		131	402 avsl	10.000,-	183.000,-	18/650
27	403	4		50	403	5.000,-	70.000,-	7/650
28	404	4		44	404	5.000,-	62.000,-	6/650
29	405	4		64	405	5.000,-	90.000,-	9/650
30	406	4		41	406	5.000,-	57.000,-	6/650
31	407	4		36	407	5.000,-	50.000,-	5/650
32	408	4		29	408	5.000,-	40.000,-	4/650
33	409	4		109	409	8.000,-	152.000,-	15/650
34	410	4		89	410	8.000,-	124.000,-	12/650
35	501	5		174	501	10.000,-	244.000,-	24/650
36	502	5-6		113	502	10.000,-	158.000,-	16/650
37	503	5-6		117	503	10.000,-	164.000,-	16/650
38	504	5-6		117	504	10.000,-	164.000,-	16/650
39	505	5-6		117	505	10.000,-	164.000,-	16/650
40	506	5-6		113	506	10.000,-	158.000,-	16/650
41	507	5-6		131	507	10.000,-	183.000,-	18/650
42	508	5-6		126	508	10.000,-	176.000,-	18/650
43	509	5-6		131	509	10.000,-	183.000,-	18/650
44	510	5-6		99	510	8.000,-	139.000,-	14/650
45	511	5-6		138	511	10.000,-	193.000,-	19/650
								650/650

Tinglysingsgjenpart av begjæringen sam situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges. Videre vedlegges erklæring fra byplankontoret.

Oslo, den 15. juli 1974

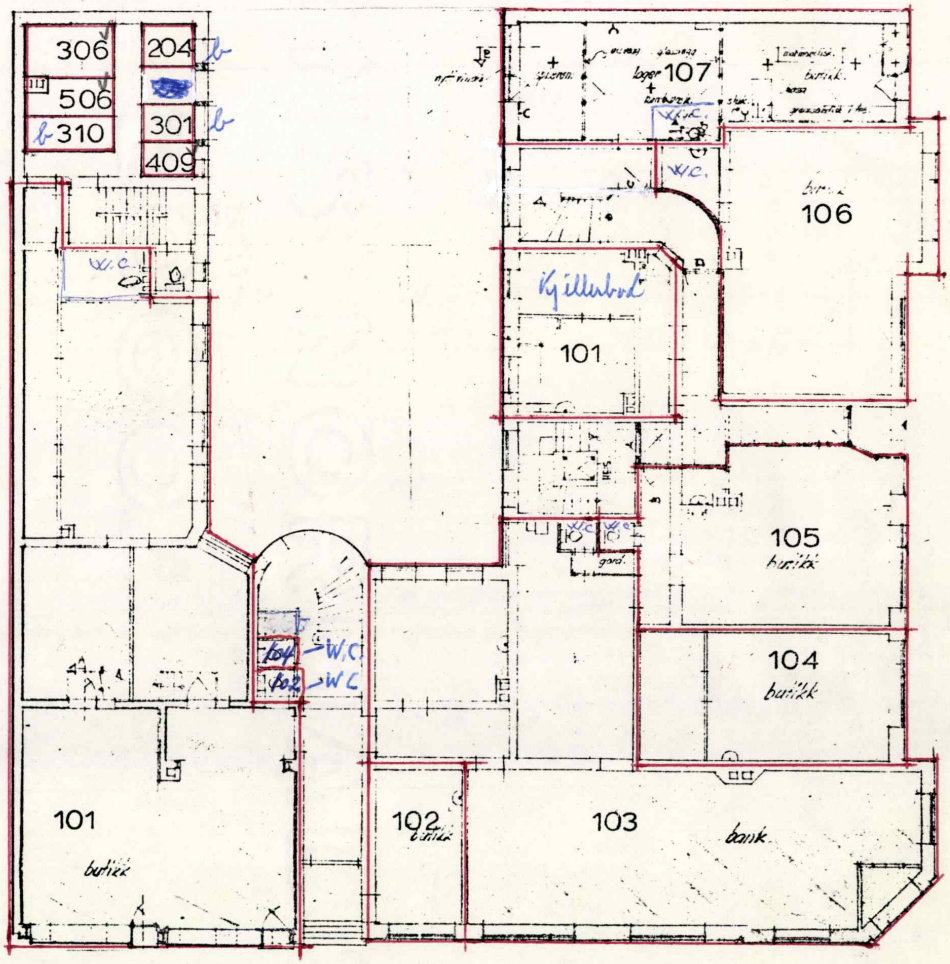
Kaare Berg A/S

Kaare Berg


BYGDØY ALLÉ 65
SITUASJONSPLAN.
Thomas Heftyes gate
Erling Skjalgssons gate
Bygdøy alle
Fortau
Garasjer
Boligbebyggelse
S-161-17-10-1940 VB.I
Bygningsrådets §1, S-1657
og §13, nr3, S-1743
P.4.9.59.
Se sak 307/63
Innr.edn. av 4 leil. på 1ett godkj.
av dept 3/2-64 (anke)
KAARE BERG A.S

BYGDÖY ALLÉ 65.

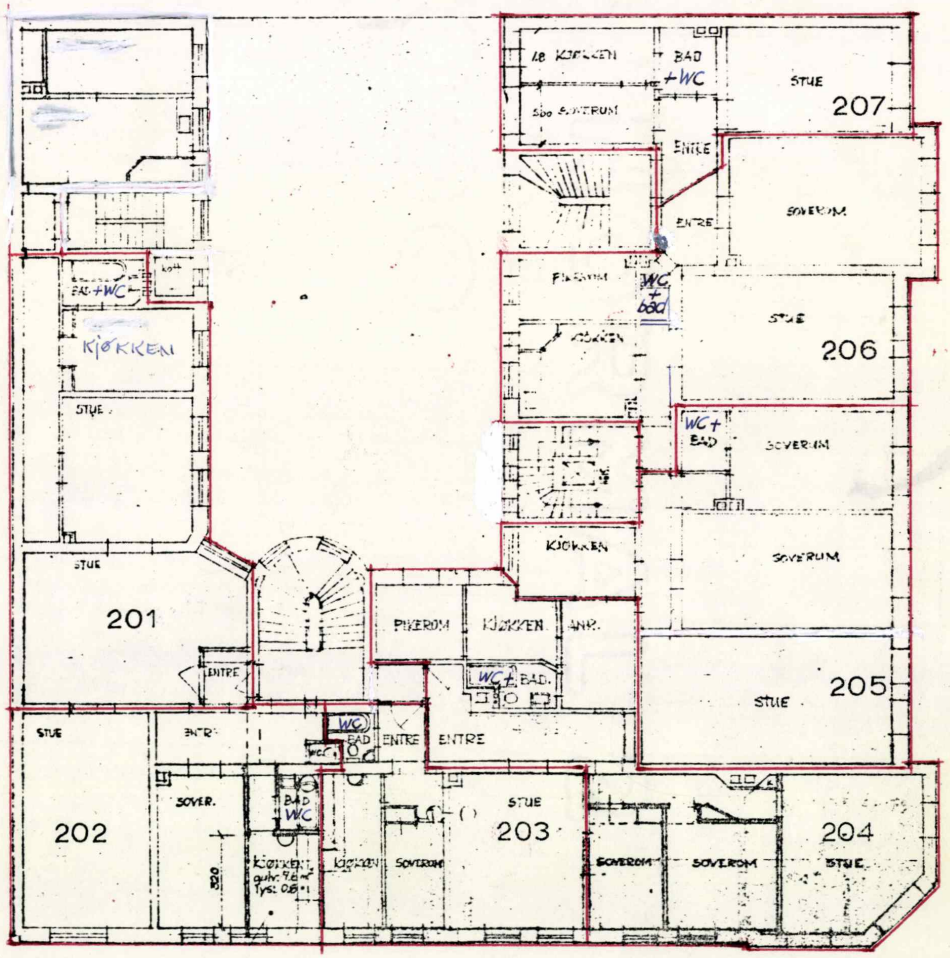
1. ETASJE PLAN



Oslo 12/7-74
KAARE BERG A.S.

BYGDØY ALLÉ 65.

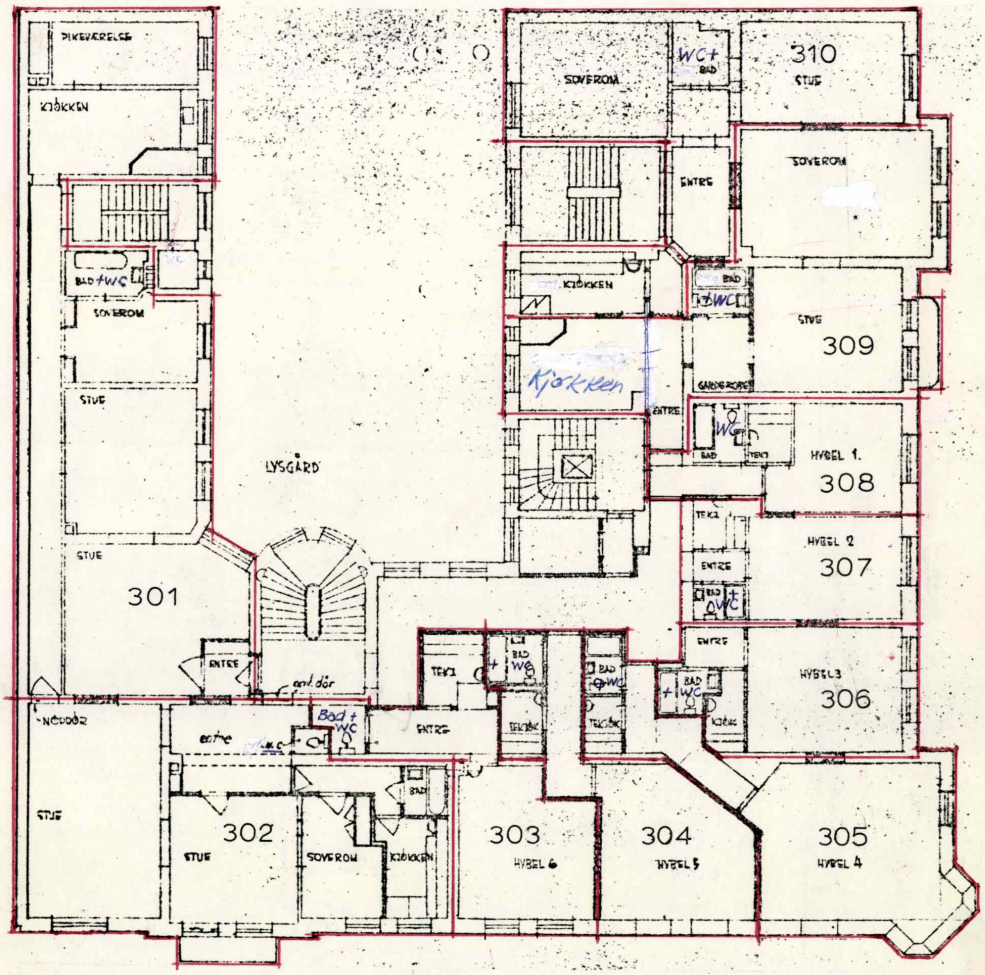
2. ETASJE PLAN.



Oslo, 12/7-74
KAARE BERG A.S.

BYGDÖY ALLE 65.

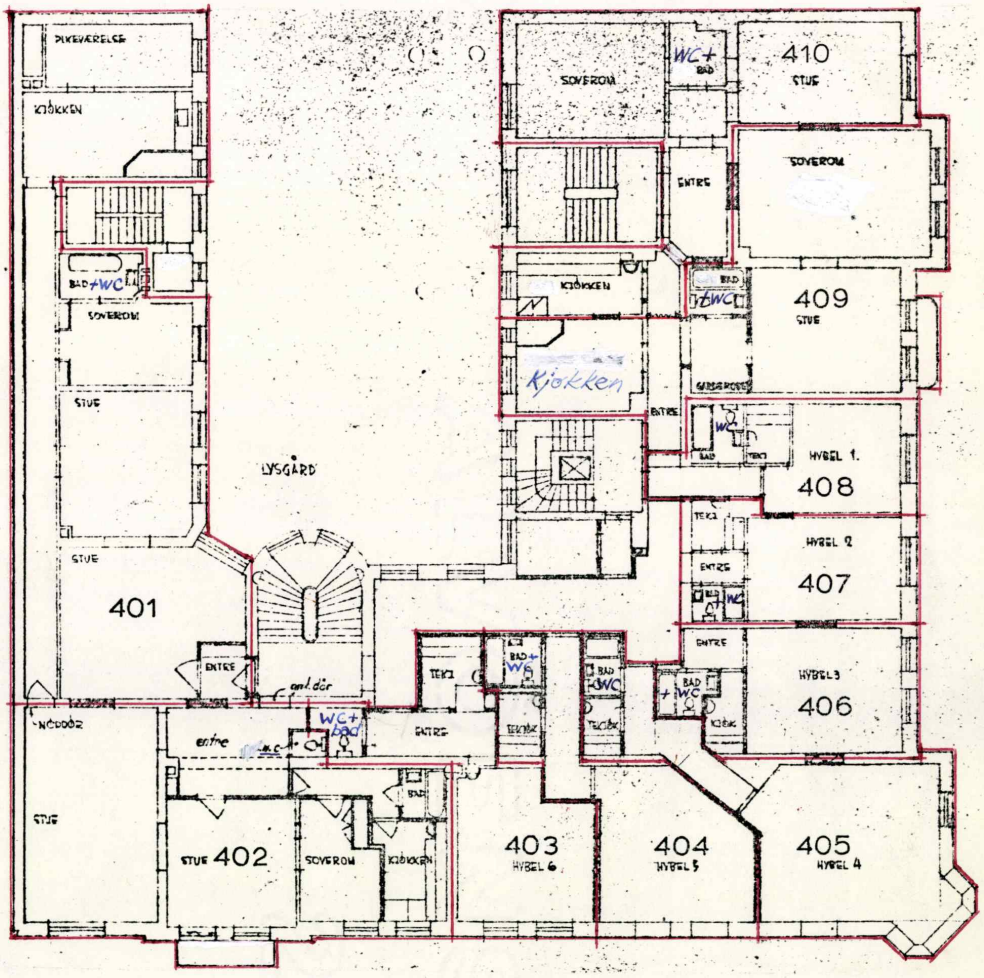
3. ETASJE PLAN.



Oslo, 12/7-74.
KAARE BERG A.S.

BYGDÖY ALLE 65.

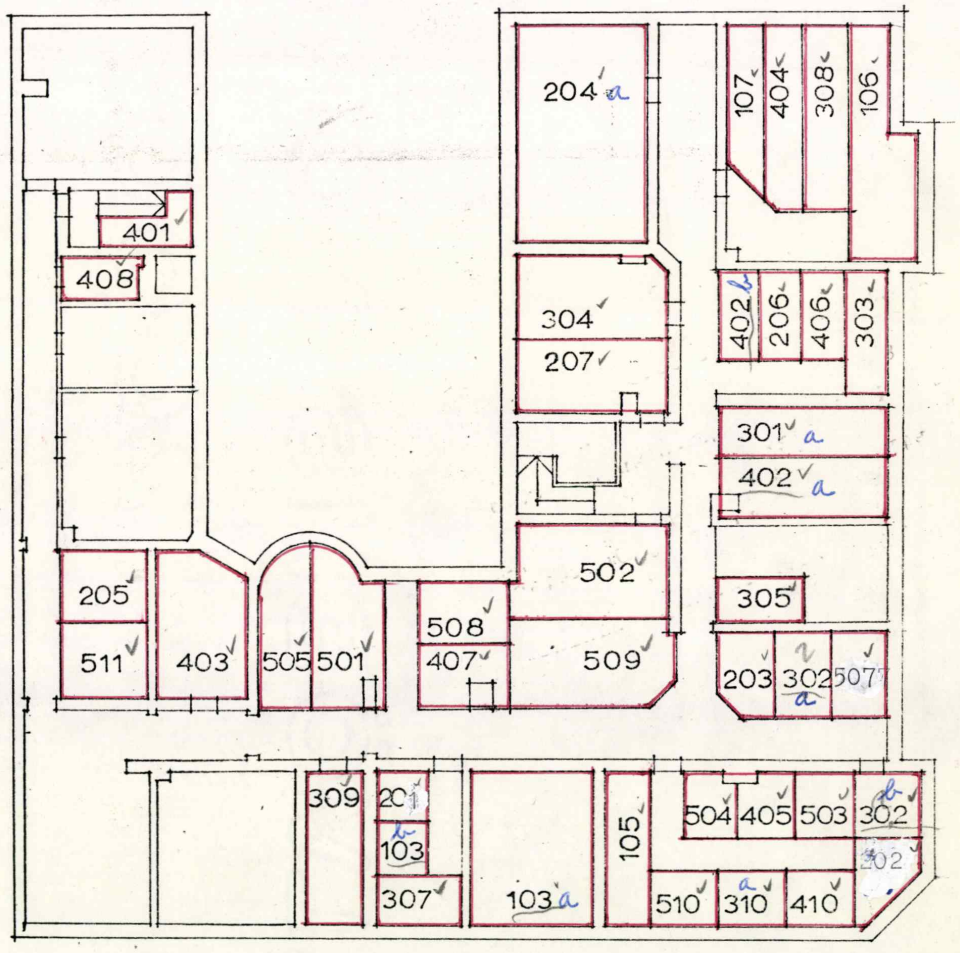
4. ETASJE PLAN.



Oslo 12/4-74
KAARE BERG A.S.

BYGDÖY ALLÉ 65.

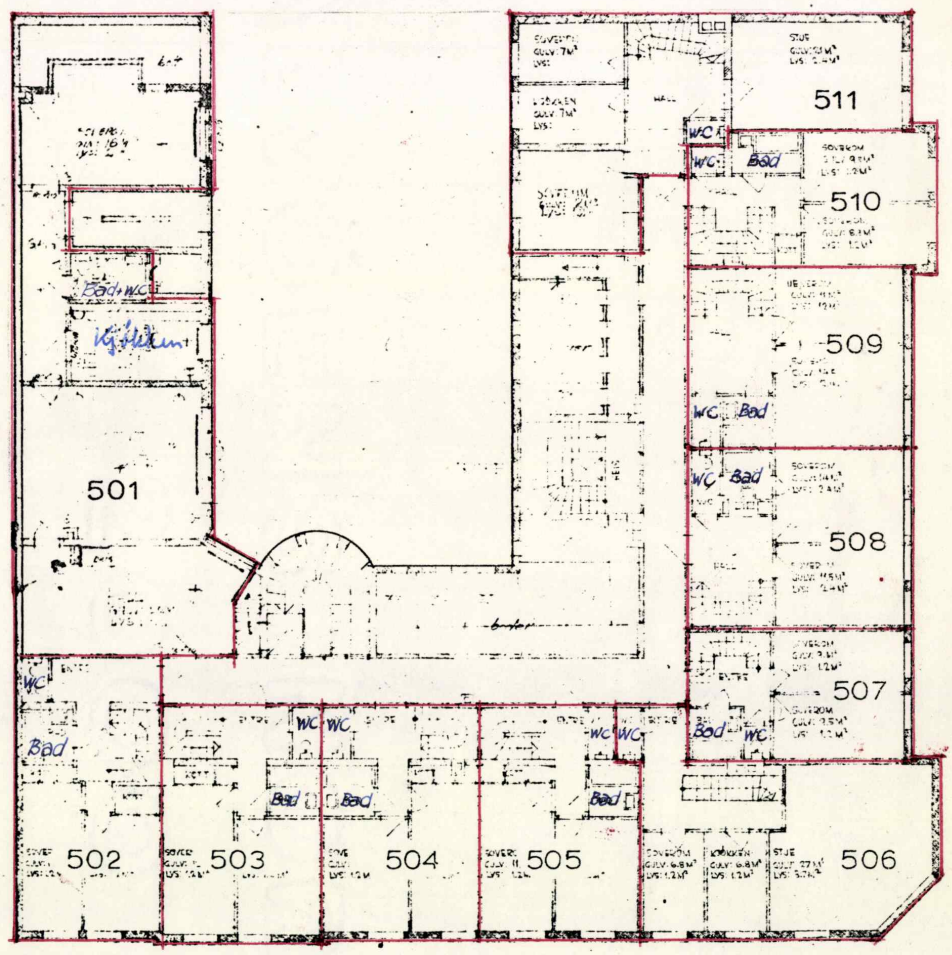
KJELLERPLAN.



Oslo 12/7-74
KAARE BERG A.S.

BYGDØY ALLÉ 65.

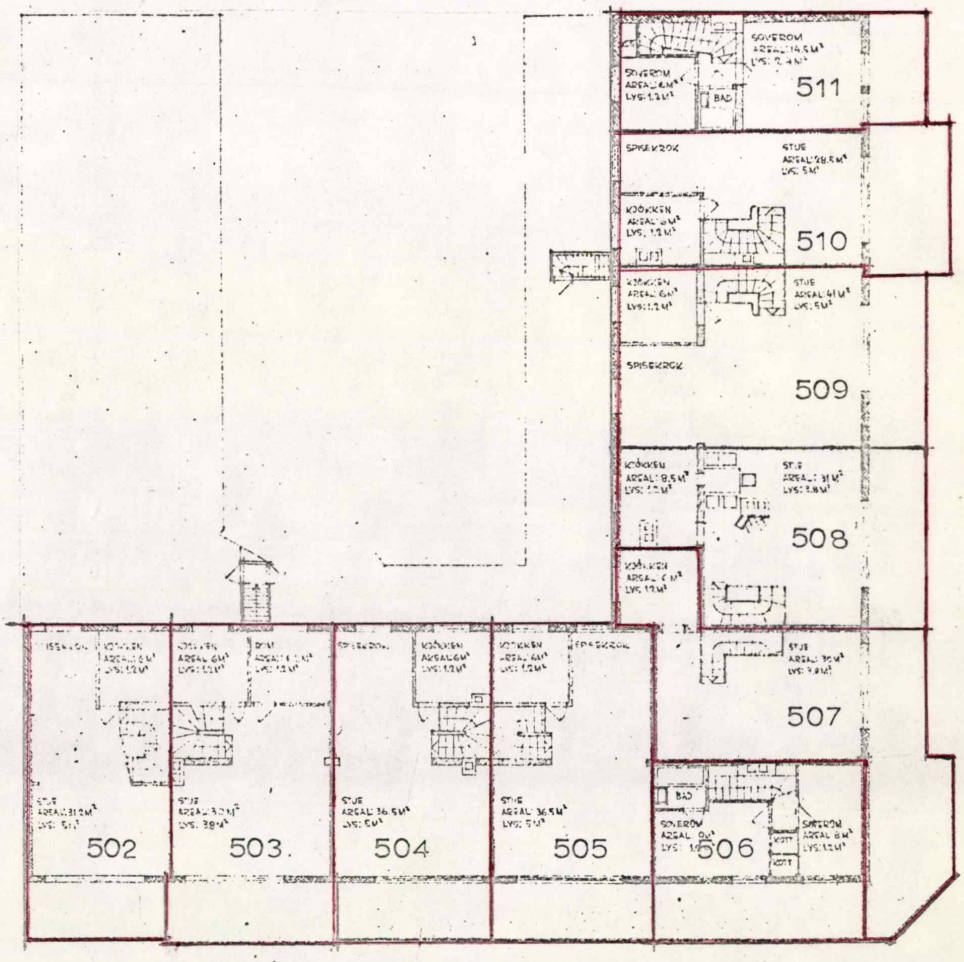
5. ETASJE PLAN.



Okt. 12/7-74
KAARE BERG A.S.

BYGDØY ALLÉ 65.

6. ETASJE PLAN.



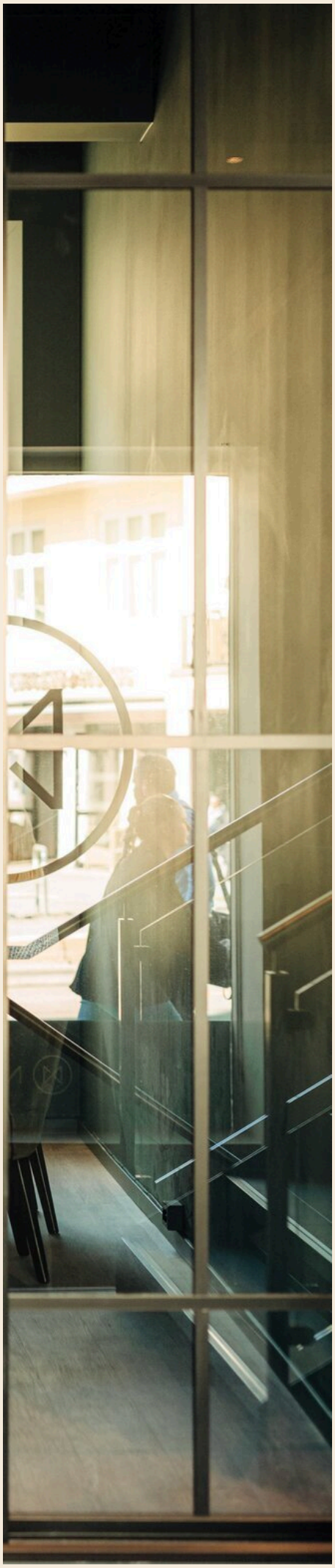
Okt 12/7-74
KAARE BERG A.S.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0234/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 65B 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 53, snr 18 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243