PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BYGDØY ALLÉ 65B

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Innkalling til årsmøtet 2025

Protokoll til årsmøte 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester og original byggetegning

Bruksrett til bod/kontor

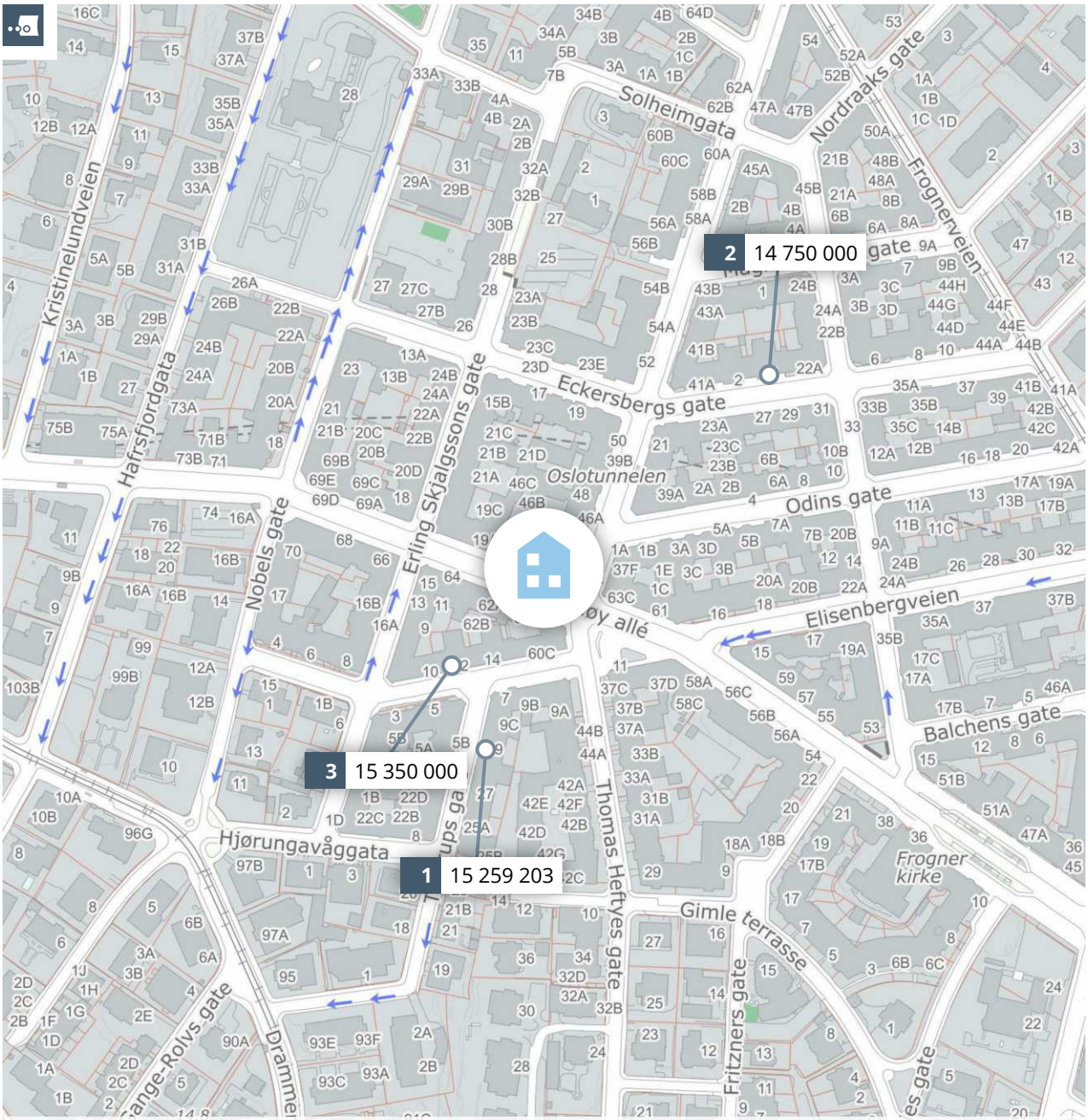
Samsvarserklæring rørlegger

Seksjonering/reseksjonering

Søknad om seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 65 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 65 B, 0265 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 212 BNR 53 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 5

Verdivurdert til

13 300 000

136 420	13 436 420	112 911
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	20 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	7 094
Formue	19 736
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tostrups gate 29			19.08.2025	15 290 000	**15 100 000**	159 203	15 259 203	**124 059**
	123 m²	1897	2. etg 3 sov						
2	Eckersbergs gate 4			13.10.2025	13 900 000	**14 750 000**	0	14 750 000	**120 902**
	122 m²	1898	2. etg 3 sov						
3	Elisenbergveien 12			07.10.2025	15 900 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**113 704**
	135 m²	1896	4. etg 3 sov						

Velkommen til Bygdøy allé 65B. En lekker leilighet i klassisk bygård fra 1899 på Frogner. God intern beliggenhet i 4. etg med heisadkomst, og leiligheten vender i sin helhet mot rolig bakgård. Leiligheten er svært innbydende med gjennomtenkte løsninger og påkostede materialvalg, og har kvaliteter som 3 m takhøyde, 2 balkonger, peis og hybeldel.

Kort fortalt:
- Lekker leilighet i klassisk bygård fra 1899
- Beliggende i 4. etasje med heis
- Vender i sin helhet mot bakgård
- Pusset opp i 2016
- Stue med balkong
- HTH kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flott peis med Rais-innsats
- Store rom med ca. 3 m takhøyde
- Hybeldel med soverom og balkong
- Sameiegodkjent utseksjonering av hybel
- Svært god lagringsplass i flere boder (en innredet som kontor)
- Sentral beliggenhet på Frogner med nærhet til 'alt'

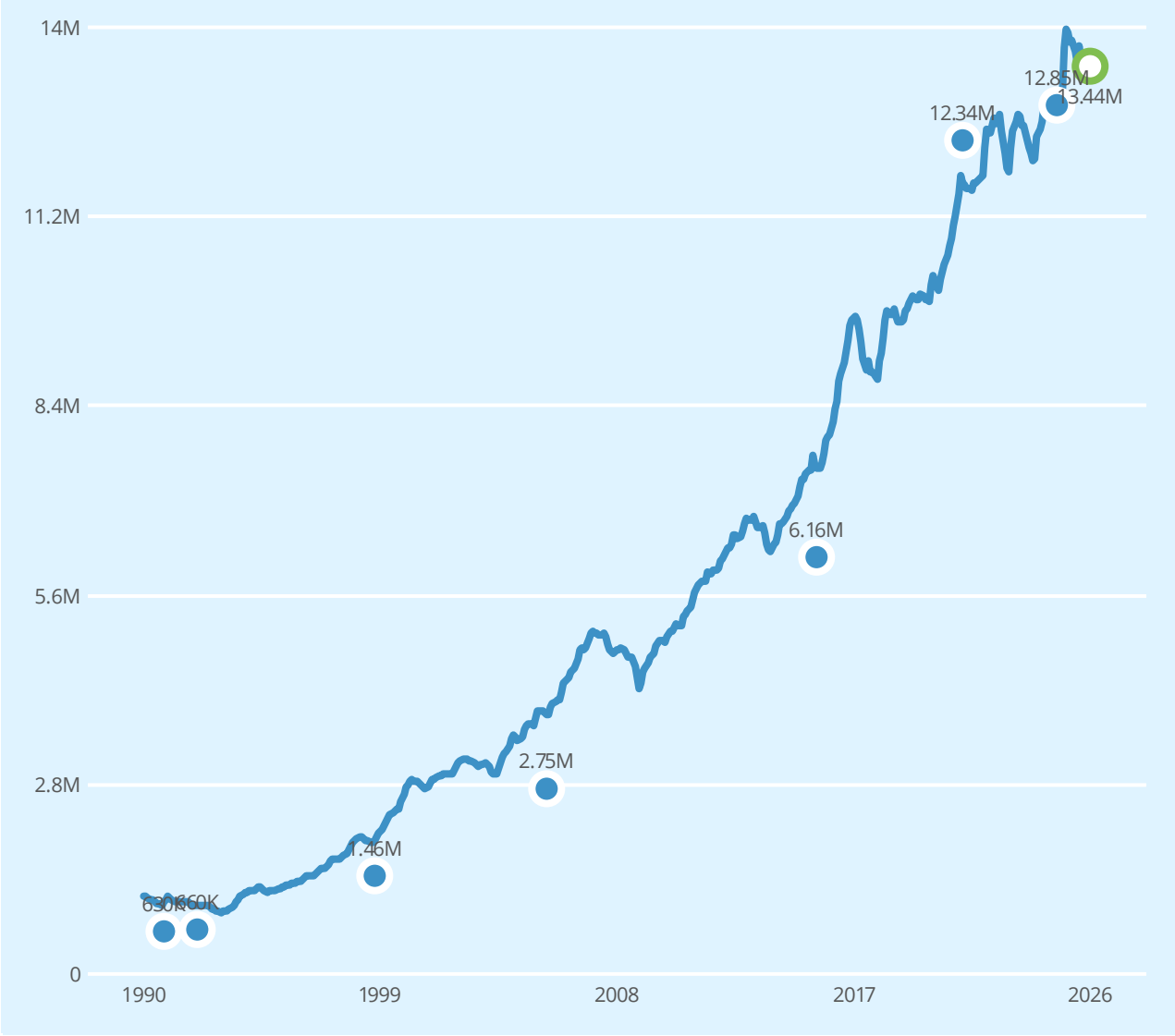
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.10.2024	31.10.2024	03.01.2025	12 900 000	12 700 000	150 015	12 850 015
13.03.2021	30.03.2021	01.06.2021	12 490 000	12 150 000	189 002	12 339 002
19.09.2015	24.09.2015	20.10.2015	5 490 000	5 900 000	258 809	6 158 809
29.06.2005		29.06.2005	-	2 750 000	-	2 750 000
24.12.1998		24.12.1998	-	1 460 000	-	1 460 000
24.03.1992		24.03.1992	-	660 000	-	660 000
28.12.1990		28.12.1990	-	630 000	-	630 000

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 5 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

14.2M
13.8M
13 189 000 Prisantydning i snitt
12.6M
12.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

8.2M
8.1M
7 993 000 Prisantydning i snitt
7 918 000 Salgspris i snitt
7.8M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

124 636 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 984 FROGNER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

112 911 Bygdøy allé 65 B Totalpris 13 436 420

Tilstandsrapport

Selveierleilighet m/hybeldel

Bygdøy allé 65 B, 0265 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 53, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 27.12.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1802 **Referansenummer:** GB1401

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 3 boder i kjeller, 1 bod i baktrapp og 1 i 4 etg v/heis (innredet/brukes som kontor).

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand.

Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten ble ominnredet og renovert i 2016 og fremstår som velholdt med god standard.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet m/hybeldel - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt hovedentrédør samt bakdør B30 - 35dB (brann- og lyddør). 2003
Malt profilert hybeldør B30 - 35dB (brann- og lyddør). 2003
Tofløyede innadslående balkongdører med 2-lags glass i trekarmer. 2017
2 x østvendte balkonger utenfor stue/kjøkken og et soverom i stål med tredekke.
Utelys og elstikk.
Størrelse 2,6 kvm pr stk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av 1 stavs pigmentert eikeparkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2019) og peis med Rais innsats. (2016)
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Renovert 2 fløyet dør i hoveddel.
Plassbygde garderobeskap-flere med belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad hoved
Hovedbad fra 2016 med underlimt servant, kompositt benkeplate, servantskap, veggmontert toalett, dusjnisje, speilskap m/lys og opplegg til vaskemaskin. Innbygningsbatterier.
Info: Lekkasjesikring av sisterne er trolig koblet ut i dusjsonen-ikke bekreftet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 13 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 46 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Nedsenket dusjsone.
(Eier legger ny silikon etter takstmannens befaring - i dusjsonen)
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Protan.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad hybel
Hybelbad fra 2016 med møbelservant på fliselagt benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin. Innbygningsbatterier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 12 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Protan.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender ut fra leiligheten.
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2016 med glatte fronter, polert granitt/stein benkeplate, underlimt oppvaskkum, glassplater over kjøkkenbenk samt ledlys under overskap.
Integrerte hvitevarer: kombi komfyr/micro-planlimt bred induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-vinskap-kaffemaskin. Vannsikring/Waterguard og ny komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

HTH kjøkkeninnredning i hybeldel fra 2016 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, glassplate over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-smal oppvaskmaskin-benke kjøleskap.
Komfyrvakt er montert.
Vannsikring/Waterguard anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vegg, begge bad.
Røde stoppekraner x 2 i hvert rørskap.
Blå stoppekran bak luke på stue/kjøkken.
Stoppekran bak luke på hovedsoverom-inne i garderobeskap-for fremtidig uttak iflg .tidligere selger. (tidligere bad/wc rom i dette området).
Plastbelagte kobberrør på deler av anlegget i baktrapp-bod.
Eldre rør som er innkasset-bygget inn er ikke vurdert.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
2 varmtvannstanker for seksjonen på ca. 120 liter.
Plassert på hylle i baktrapp for hybel og i kjøkkenbenk.
Personheis.
Callinganlegg.
Sprinkleranlegg i kjeller- ref eier.
Generell belysning-Philips Hue på det meste av belysning.
Varmefolie på de fleste gulv.
Downlights.
Innlagt fiber fra HomeNet. ref. eier.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Automatsikringer med 2 x skap i begge entre`r.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet m/hybeldel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

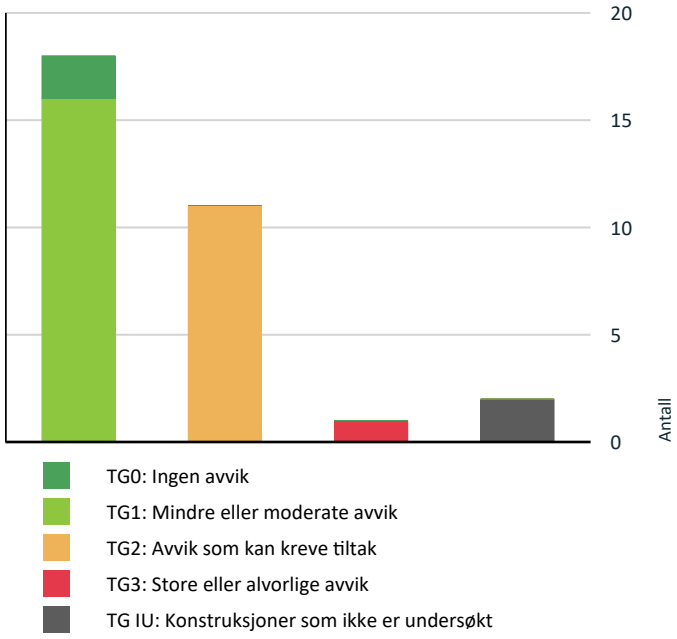
Ombygget fra opprinnelig løsning.
Opprinnelig et baderom med tilliggende wc rom i leiligheten-i dag to baderom.

Det bemerkes følgende:
Det opplyses at det er 3 pipeløp opprinnelig i leiligheten. I dag er disse innkasset og ikke synbare. Noe som det bør være om pipen ikke er rehabilitert.
Piperehab er dog foretatt på 5 piper i 2019. (ikke bekreftet om alle piper da ble rehabilitert- og hvor mange piper det er i gården)

Brannsikker dør montert til dagens hybeldel.

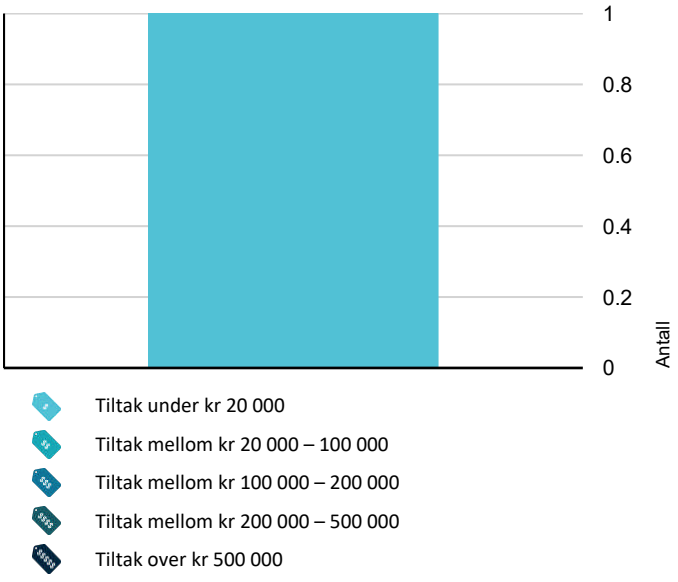
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet m/hybeldel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad hoved > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET M/HYBELDEL

Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
God standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Ombygget og renovert fra bunn iflg. tidligere eier.
2016	Modernisering	Nyinnredet. Oppusset og modernisert. Alt skal være nytt bortsett fra vinduer, pipe og soilrør/vannrør.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Vinduer fra 1988

TG 1 Dører

Malt glatt hovedentrédør samt bakdør B30 - 35dB (brann- og lyddør). 2003
Malt profilert hybeldør B30 - 35dB (brann- og lyddør). 2003
Tofløyede innadslående balkongdører med 2-lags glass i trekarmer. 2017
Anmerkning:
Løsnet værtetting i nedkant av en balkongdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 x østvendte balkonger utenfor stue/kjøkken og et soverom i stål med tredekke.
Utelys og elstikk.
Størrelse 2,6 kvm pr stk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gjelder vertikale dekkbord på siden av balkongdører utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke i nedkant av dekkbord/trepaneler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av 1 stavs pigmentert eikeparkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes:
Mindre bruksmerker i overflater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Løsnet mindre harpiks fra kjøkkengulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (2019) og peis med Rais innsats. (2016)

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Gjelder også på sidene for dette ildstedet.

Det bemerkes følgende:
Det opplyses at det er 3 pipeløp opprinnelig i leiligheten. I dag er disse innkasset og ikke synbare. Noe som det bør være om pipen ikke er rehabilitert.
Piperehab er dog foretatt på 5 piper i 2019. (ikke bekreftet om alle piper da ble rehabilitert- og hvor mange piper det er i gården)

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peis i stue

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Renovert 2 fløyet dør i hoveddel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap-flere med belysning.
Anmerkning:
Noen av bakplatene i skaper er inntrykket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

4. ETASJE > BAD HOVED

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i en veggflis ved innfesting av dusjdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Sprekk i en veggflis ved innfesting av dusjdør.

4. ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 14 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 68 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør.
Nedsenket dusjsone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Protan.
Anmerkning:
Jordledning i sluk er ikke festet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



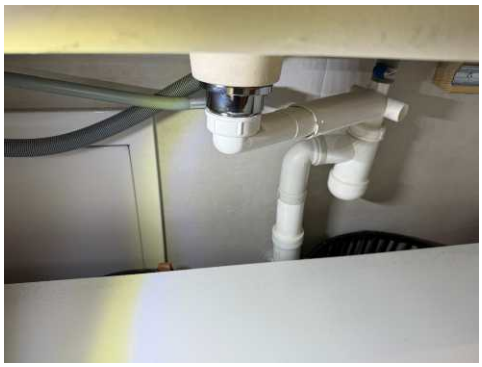
Sluk i dusjone hovedbad

4. ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hovedbad fra 2016 med underlimt servant, kompositt benkeplate, servantskap, veggmontert toalett, dusjnisje, speilskap m/lys og opplegg til vaskemaskin. Innbygningsbatterier.
Info: Lekkasjesikring av sisterne er trolig koblet ut i dusjsonen-ikke bekreftet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

4. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fuger.

Sprekk i en veggflis ved innfesting av venstre dusjdør.
Oppsprukket og løsnet fliser/fug i hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Anbefalt snarlig utbedring da skader befinner seg i dusjsone.



Oppsprukket og løsnet fliser/fug i hjørnekasse.



Sprekk i flis ved innfesting av dusjsdør.

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 12 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Protan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mur/limrester i sluk stenger for slukpottens tetting mot slukkanten.
Jordledning er ikke festet i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre.



Murrester i sluk bør fjernes



Sluk i hybelbad

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Hybelbad fra 2016 med møbelservant på fliselagt benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin. Innbygningsbatterier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i flis under møbelservanten.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Sprekk i flis under møbelservanten.

4. ETASJE > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender ut fra leiligheten.
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

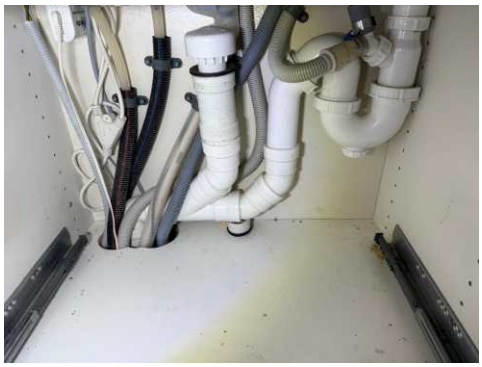
KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter, polert granitt/stein benkeplate, underlimt oppvaskkum, glassplater over kjøkkenbenk samt ledlys under overskap.
Integrerte hvitevarer: kombi komfyr/micro-planlimt bred induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-vinskap-kaffemaskin.
Vannsikring/Waterguard og ny komfyrvakt er montert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, glassplate over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-smal oppvaskmaskin-benke kjøleskap.
Komfyrvakt er montert.
Vannsikring/Waterguard anbefales montert. (opplyst montert i forrige tilstandsrapport men ikke påvist)

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vegg, begge bad.
Røde stoppekraner x 2 i hvert rørskap.
Blå stoppekran bak luke på stue/kjøkken i hybel.
Stoppekran bak luke på hovedsoverom-inne i garderobeskap-for fremtidig uttak iflg .tidligere selger. (tidligere bad/wc rom i dette området).
Plastbelagte kobberrør på deler av anlegget i baktrapp-bod.
Eldre rør som er innkasset-bygget inn er ikke vurdert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende merking av hovedstoppekraner og merking i rørskap på hybelbad.
Stoppekraner i rørskap er merkbart trege/satt seg.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Stoppekraner i rørskap trenger oppgradering/bruk/oppmykning.



Rørskap under servant på hovedbad



Rørskap under servant på hybelbad



Stoppekran bak luke på hovedsoverom-inne i garderobeskap-for fremtidig uttak.



Blå stoppekran bak luke på stue/kjøkken i hybel.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TG 2 Varmtvannstank

2 varmtvannstanker for seksjonen på ca. 120 liter.
Plassert på hylle i baktrapp for hybel og i kjøkkenbenk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Gjelder bereder i baktrapp. (bør sikres bedre)

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Personheis.
Callinganlegg.
Sprinkleranlegg i kjeller- ref eier.
Generell belysning-Philips Hue belysning.
Varmefolie på gulv.
Downlights.
Innlagt fiber fra HomeNet. ref. eier.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Wi-Fi styring på lys, lyd,varme og låser. (ref. tidligere tilstandsrapport)
Diverse plassbygde hyller/nisjer på begge bad.
Integrerte høyttalere i enkelte rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer med 2 x skap i begge entre`r.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt skjult anlegg i 2016, diverse utbedring i 2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

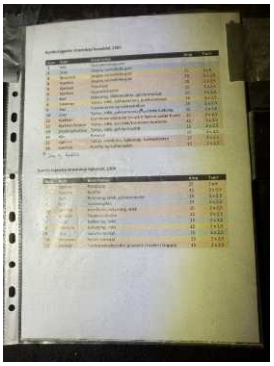
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Elskap, plassert i hovedentre

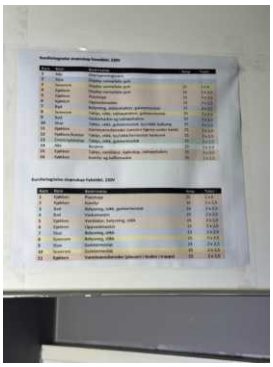


Kursoversikt hovedentre

Tilstandsrapport



Elskap, hybelentre



Kursoversikt hybelentre

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2 x nyere brannslukkere 6 kg

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling for bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

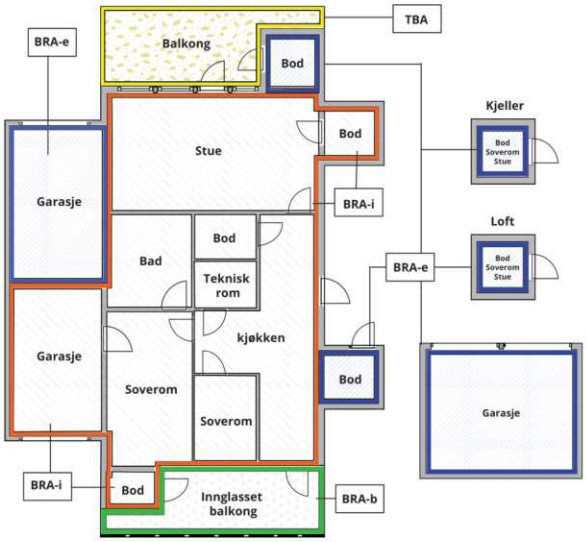
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet m/hybeldel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	119			119	5
4. Etasje bod/kontor		4		4	
3,5 Etasje bod baktrapp		2		2	
Kjeller 3 x bod		14		14	
SUM	**119**	**20**			**5**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad hoved, kjøkken m/spiseplass, stue, soverom, entré hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel		
4. Etasje bod/kontor		Bod	
3,5 Etasje bod baktrapp		Bod	
Kjeller 3 x bod		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 293 cm.

Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4,6 kvm. Mrk. 401
Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 5,3 kvm. Mrk. 401
Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4,1 kvm. Mrk. 401
Leiligheten disponerer 1 bod i baktrapp med bereder på 1,7 kvm. Mrk. Umerket.
Leiligheten disponerer 1 plater/innredet bod i 4 etg på 3,7 kvm. Mrk. Umerket. (tidligere eier har benyttet rommet til kontor)

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.
Opprinnelig et baderom med tilliggende wc rom i leiligheten- i dag to baderom.

Det bemerkes følgende:
Det opplyses at det er 3 pipeløp opprinnelig i leiligheten. I dag er disse innkasset og ikke synbare. Noe som det bør være om pipen ikke er rehabilitert.
Piperehab er dog foretatt på 5 piper i 2019. (ikke bekreftet om alle piper da ble rehabilitert- og hvor mange piper det er i gården)

Brannsikker dør montert til dagens hybeldel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: 4 rømningsveier ut av leiligheten via dører. Ikke rømningsgodkjente vinduer (smal åpning ved bruk)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet m/hybeldel	119	0

Kommentar

Selveierleilighet m/hybeldel — Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Herman Jebsen Anker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	53		25	973 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Bygdøy allé 65 B

Hjemmelshaver

Herman Jebsen Anker

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bygdøy Alle 65	24 / 650	Obos Eiendomsforvaltning AS	985243131

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Leiligheten har hybeldel med adkomst innenfra hoveddel samt fra bakgård. (altså ikke egen avskilt boenhet)

Oppussing og modernisering

Fra Finn annonse i 2021:

Større tidligere vedlikehold i sameiet:
2021 - Ny belysning i inngangspartier.
2019 - Rehabilitering av 5 pipeløp, rehabilitering av ytterdører med dørautomatikk og elektriske nøkler.
2017 - Vedlikehold og rehabilitering av bakgården med ny asfalt, membran, kulvert, kum og kjellerventilasjon samt ny betongmur mot nabogård. Installasjon av videoovervåking i begge oppganger og bakgård
2014 - Utbedring av heis (Myhre Heis & Co)
Installasjon av brannalarmsystem i fellesareal og alle seksjoner, sprinkelanlegg i kjeller, nye branndører.
2011 - Oppussing av fasader, tak og terrasser, renovering av korridorer, nye dører til bakgård.

Planlagt vedlikehold i sameiet:
Spyling av avløpsrør 2021.
Reparasjon av fasade 2021.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 150 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86035038			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-ing. Hans Becker AS	16.06.2019	Div. utbedringer i leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument Forandre leiligheter til hybler	15.12.1947	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger-opprinnelige		Oslo Kommune-Udatert	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	04.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Ampere Installasjon & service AS	31.08.2016	Nytt skjult elanlegg. Nye elskap, varmekabler bad og varmefolie i gulv. Materiell skaffet av kunden. Garanti på arbeider og materiell bortfaller.	Gjennomgått		Nei
Protan banemembran Torgersen & Hægseth AS	18.01.2016	Til 2 baderom.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-TK Rørteknikk AS	05.09.2016	Rør i rør installasjon, vann og avløp.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest-PIPE EKSPERTEN AS	11.11.2019	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest-BALKONGTEAM AS	07.07.2017	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	10.03.2021		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	08.10.2024	Norges Takst AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

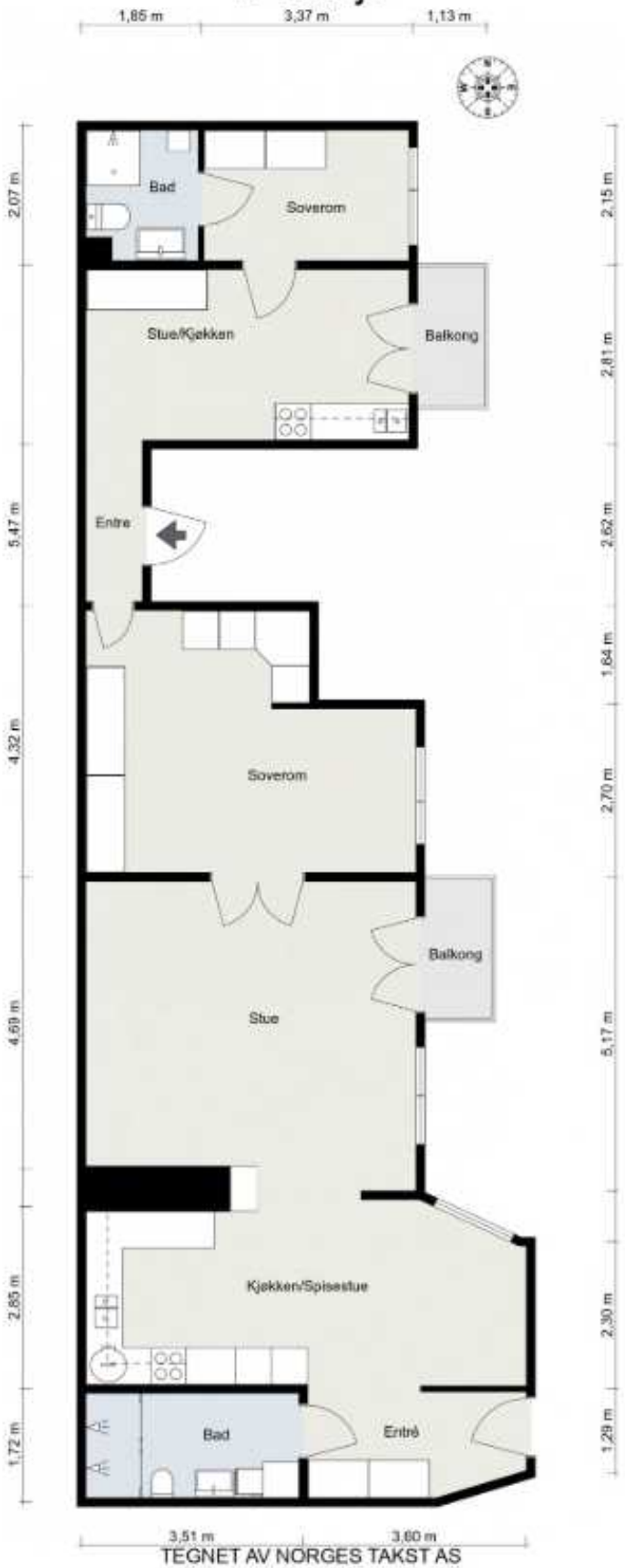
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GB1401

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Bygdøy allé 65 B

4. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251007

Selger 1 navn
Herman Jebsen Anker

Gateadresse
Bygdøy allé 65B

Poststed	Postnr
OSLO	0265

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251007

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 30 kvm hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent for tidligere eier. Sameiet har godkjent seksjonering av hybel dersom eier ønsker det

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251007

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251007

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

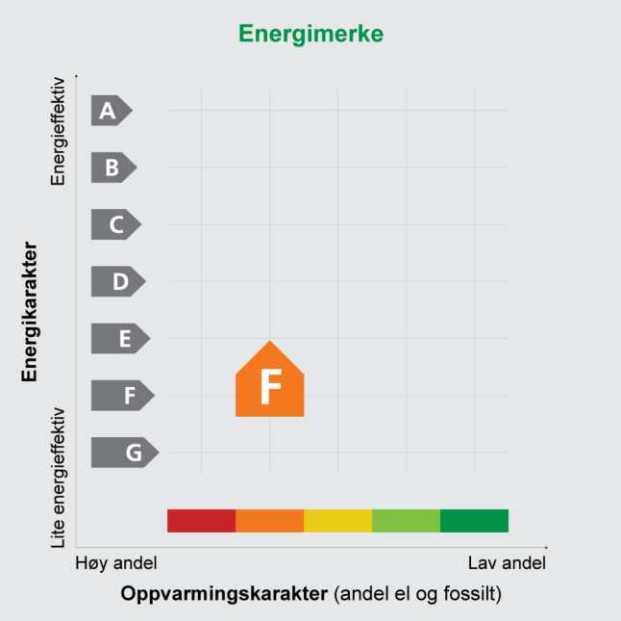
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Anker	bcc1b5c45646e680dc87 0e08f0648a6873faf97d	28.12.2025 15:25:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251007

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 65 B
Postnr	0265
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	53
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1236648
Dato	12.03.2021



Innmeldt av	Nikola Gresko

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 65 B
Postnr/Sted: 0265 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.03.2021 17:01:36
Energimerkenummer: A2021-1236648
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nikola Gresko

Gnr: 212
Bnr: 53
Seksjonsnr: 25
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 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: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159251007 . Vår ref.: 7047-1-25 Dato: 27.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdøy Alle 65
Organisasjonsnr:	985243131
Seksjonseier:	Anker, Herman Jebsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO
Seksjonsnummer:	25
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	3 694 720,00
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: 7 094,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kap. kostnader rehab.lån	1 888,00	
Felleskostnader	5 206,00	5 726,60 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 552,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 576,-
Annen formue:	19 736,-
Gjeld:	146 264,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207608122
Restsaldo:	136 420,43
Kapitalkostnader:	1 779,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 136 420,44,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.
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 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Schafteløkken / Frogner Menighets Hus.

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 møte. 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.

Møtested og -tid

Årsmøtet finner sted 31. mars på Schafteløkken / Frogner Menighets Hus. Møtet starter kl 1800

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Seksjonering av leilighet nr. 11
8. Valg av tillitsvalgte

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.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Revisjonsberetning Sameiet Bygdøy Alle 65.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styrets instilling er at styrehonoraret holdes på kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Seksjonering av leilighet nr. 11

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Omgjøring av hybel til selvstendig leilighet ved å etablere inngangsparti via fellesareal. Nytt inngangsparti vil bli til venstre for seksjon 11 sin inngangsdør i dag. Utover etablering av inngangsparti er det ikke planlagt for øvrige oppussingsarbeider.

Jfr Eierseksjonsloven (§ 20) og sameiets vedtekter krever samtykke to tredjedels flertall. Ved samtykke følger en søknad til Plan og bygningsetaten som må godkjennes.

Eier av seksjon nr. 11 sitter i styret. Styret velger derfor å ikke legge frem en innstilling til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiet samtykker at seksjonseier kan søke om seksjonering av leilighet nr. 11.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Magnus Torske

Styrets årsrapport

Styret har hatt en håndfull møter, men stort sett koordinert arbeidet med nesten daglig kommunikasjon. Det har prøvd å holde beboere og eiere kontinuerlig oppdatert på de mest vesentlige sakene i sameiet, men har registrert at det til tider ønskes noe hyppigere deling.

Vedlikeholdsarbeid i fjor var stort sett reaktivt, for å adressere feil som skader ved diverse lekkasjer i rør og sprinkleranlegg, utbedring av fuktskader, vedlikehold av dørene, kontroll av brannvernutstyr og fiksing av lys i kjeller og baktrappen. I tillegg har man begynt å ta fatt i problemet med rotter i kjelleren, men dette er ikke ennå helt løst. Større prosjekter som er blitt etterspurt som fasadeoppussing og utbedring av soilrør har det ikke vært mulig å vurdere gitt sameiets økonomiske situasjon.

Styret har fulgt opp en del skadesaker (reparasjon og forsikring der det har lønnet seg, gitt en egenandel på NOK 5 000), håndtert driftsutfordringer med heis og dører, tyverier og generell opprydning der beboere og vaktmester har kommet til kort. Styret har merket effekten av heisservice utført under forrige styreperiode og har hatt mindre driftsutfordringer enn tidligere. I tillegg har styret byttet strømleverandør for en bedre tariff.

Dugnad våren 2024 ble først utsatt så avlyst da vaktmester ikke fant ut hvordan å skru på kranen i bakgården i tide. Dette vil prioriteres så snart det er lav sannsynlighet for frost slik at det er klart til dugnad på våren.

Sameiets økonomiske situasjon har vært krevende. Etter noen år med omfattende vedlikeholdsarbeid kom en kald vinter med flere kostbare lekkasjer og andre skader som gjorde det nødvendig å kreve inn to ekstra måneders felleskostnader for å dekke fakturaer og bygge opp en sunn buffer. Uten dette hadde avviket fra budsjettet vært signifikant. Revisor hadde imidlertid ingen bemerkninger til årsregnskapet.

I tillegg varslet Oslo kommune økning i kostnader på vann og avløp på 18 prosent, og andre tjenester har også økt en del det siste året i tråd med generell prisøkning i samfunnet. Samtidig har vi lavere felleskostnader i 2024 enn i 2018 gitt en reduksjon under pandemien, mens prisnivået ligger over 23 prosent høyere. Styret valgte derfor å øke felleskostnadene med 20 prosent fra januar 2025, og vurderer en ytterligere økning om det ser nødvendig ut i juli., om det blir en ekstra kald vinter eller omfattende arbeid med soilrørene trengs.

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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET BYGDØY ALLE 65
ORG.NR. 985 243 131, KUNDENR. 7047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 022 972	1 926 660	2 023 000	2 305 151
Andre inntekter	3	414 099	67 085	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 437 071**	**1 993 745**	**2 088 000**	**2 370 151**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 050	-7 500	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 023	-96 073	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-76 783	-39 094	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-303 804	-225 521	-130 000	-301 000
Forsikringer		-364 239	-313 771	-345 000	-414 000
Kommunale avgifter	9	-514 999	-441 529	-492 000	-567 000
Energi/fyring		-63 357	-23 811	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 330	-118 872	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-180 939	-163 804	-178 000	-188 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 852 698**	**-1 487 649**	**-1 479 500**	**-1 931 600**
DRIFTSRESULTAT		**584 373**	**506 096**	**608 500**	**438 551**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 034	44 008	30 000	0
Finanskostnader	12	-313 508	-289 697	-295 000	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-271 474**	**-245 689**	**-265 000**	**-286 000**
ÅRSRESULTAT		**312 899**	**260 407**	**343 500**	**152 551**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		312 899	260 407		

SAMEIET BYGDØY ALLE 65
ORG.NR. 985 243 131, KUNDENR. 7047

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		146 638	39 219
Forskuddsbetalte kostnader		13 708	13 890
Andre kortsiktige fordringer	13	15 885	0
Driftskonto OBOS-banken		498 757	218 940
Sparekonto OBOS-banken		2 206	510 520
SUM OMLØPSMIDLER		**677 194**	**782 570**
SUM EIENDELER		**677 194**	**782 570**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 363 217	-3 676 116
SUM EGENKAPITAL		**-3 363 217**	**-3 676 116**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 961 323	4 258 988
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 961 323**	**4 258 988**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 726	9 594
Leverandørgjeld		43 740	138 227
Påløpte renter		1 623	27 591
Påløpte avdrag		0	24 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		**79 089**	**199 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**677 194**	**782 570**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025
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	1 409 652
Lån leiligheter	613 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 022 972**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telenor Infra AS	65 500
Oppgjør 2023 forsikring	11 439
Kapitalinnkalling	337 160
SUM ANDRE INNTEKTER	**414 099**

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 869
Inspect AS	-19 695
SUM KONSULENTHONORAR	**-76 783**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 622
Drift/vedlikehold VVS	-26 591
Drift/vedlikehold elektro	-46 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 353
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 523
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-303 804**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-357 574
Feieavgift	-10 336
Renovasjonsavgift	-147 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-514 999**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-656
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 149
Håndverktøy	-449
Lyspærer og sikringer	-5 177
Vaktmestertjenester	-41 840
Vakthold	-2 985
Renhold ved firmaer	-53 615
Snørydding	-11 608
Andre fremmede tjenester	-18 854
Telefon u/mva	-6 628
Bank- og kortgebyr	-2 978
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-180 939**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 788
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 874
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 279
Andre renteinntekter	92
SUM FINANSINNTEKTER	**42 034**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-309 306
Renter på leverandørgjeld	-4 202
SUM FINANSKOSTNADER	**-313 508**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oppgjør fra forsikring mottatt i 2025	15 885
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 885**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 363 217
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-3 363 217**

NOTE: 15
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, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-6 273 800	
Nedbetalt tidligere	2 014 812	
Nedbetalt i år	297 665	
		-3 961 323
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 961 323**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
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 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 årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 65

Organisasjonsnummer: 985243131
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, Schafteløkken / Frogner Menighets Hus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
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.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Thomas Wiik fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Eva Rødseth og Eline Røsvik foreslått.
>
> ✓ **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 instilling er at styrehonoraret holdes på kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

✓ **Vedtatt.**

7. Seksjonering av leilighet nr. 11

Styrets innstilling
Omgjøring av hybel til selvstendig leilighet ved å etablere inngangsparti via fellesareal. Nytt inngangsparti vil bli til venstre for seksjon 11 sin inngangsdør i dag. Utover etablering av inngangsparti er det ikke planlagt for øvrige oppussingsarbeider.

Jfr Eierseksjonsloven (§ 20) og sameiets vedtekter krever samtykke to tredjedels flertall. Ved samtykke følger en søknad til Plan og bygningsetaten som må godkjennes.

Eier av seksjon nr. 11 sitter i styret. Styret velger derfor å ikke legge frem en innstilling til dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Sameiet samtykker at seksjonseier kan søke om seksjonering av leilighet nr. 11.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Torske

Følgende stilte til valg:
Magnus Torske

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Eva Rødseth /s/
Navn: Eline Røsvik /s/

Etter valg på ordinært sameiermøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Asif Sahota	2024 - 2026
Styremedlem	Magnus Torske	2025 - 2026
Styremedlem	Halvor Heggenes	2024 - 2026

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

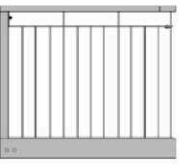
Årsmøtet godkjenner at eier av seksjon 25 søker om og gjennomfører seksjonering av eksisterende hybel til egen boenhet. Ferdigattest, samsvarserklæringer og endelig seksjoneringsdokumentasjon oversendes styret senest én måned etter ferdigstillelse.



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!

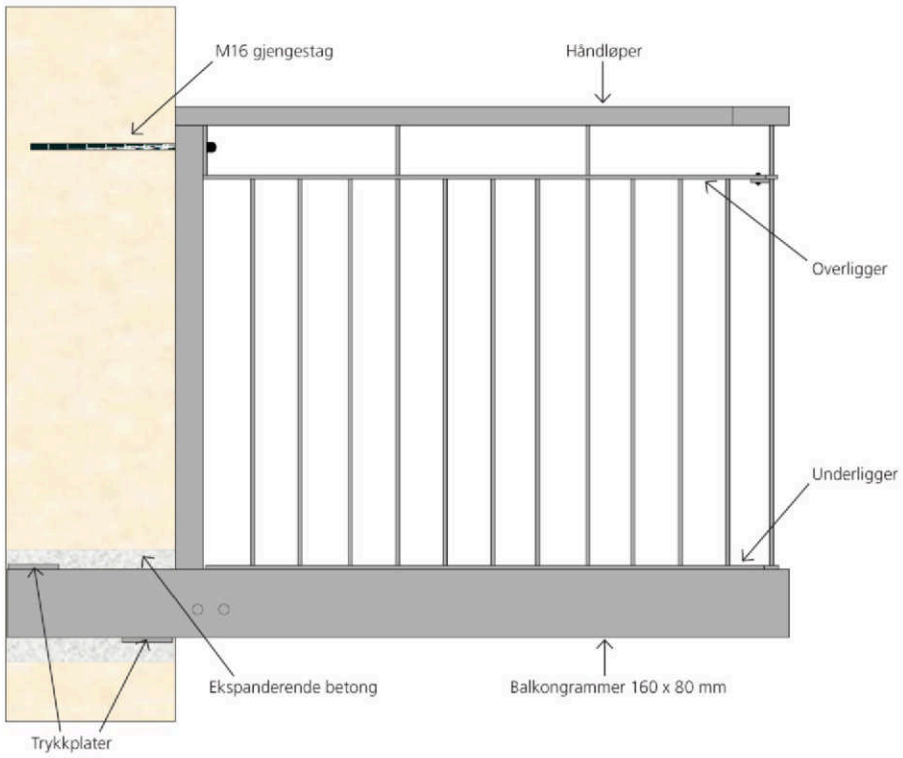
2.3 Gulv

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.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



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?

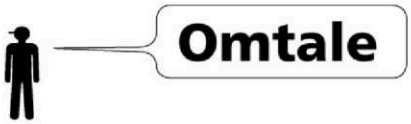
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle 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.



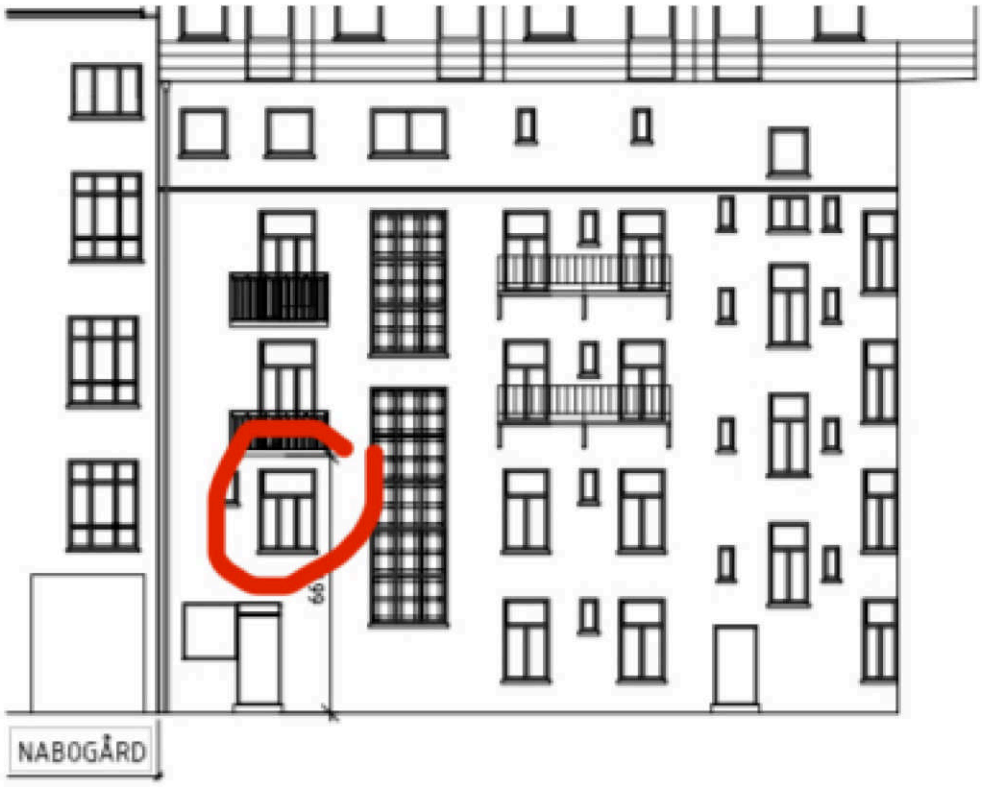
Bra!

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.

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.

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.

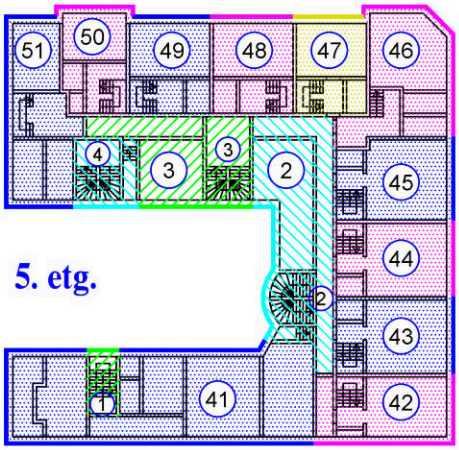
- Husk nøkkel når du går ut i bakgården for å kaste søppel eller parkere sykkel, da man behøver nøkkel for å komme inn igjen.
Fra oppgangen i Thomas Heftyes gate er det en bryter rett på innsiden av døren ut mot bakgård som holder døren oppe i ca. 45 sekunder.

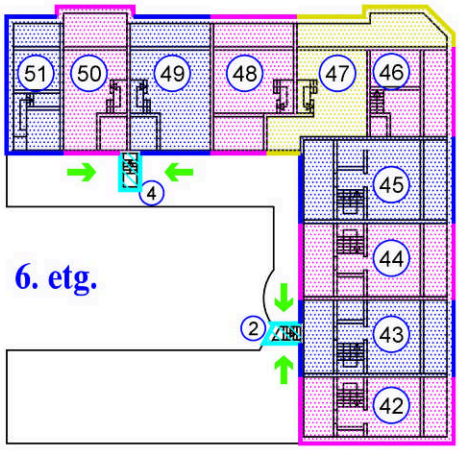
- Strøm leses av automatisk av Hafslund Nett.
Vi anbefaler å bestille en billigere strømleverandør, f. eks. NorgesEnergi som vi har i bygget.
Ta kontakt med styret for å få en måned gratis strøm.
Eget strømskap er enten inne i leilighten eller i samme etasje i fellesoppgangen.
Hoved-strømskapet er nede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

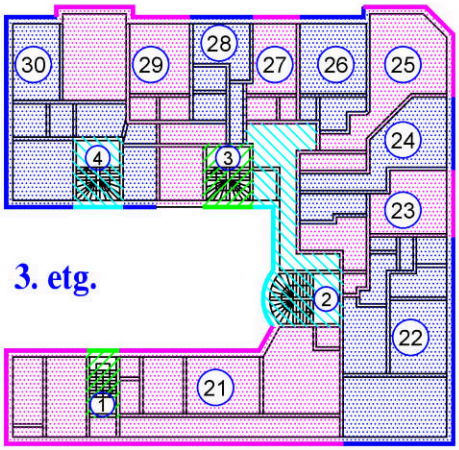
Vi håper at du/dere vil trives her hos oss, bidra til et positivt naboskap, og delta aktivt i de årlige sameiermøtene.
Det er bare å ta kontakt skulle det være noen spørsmål :)

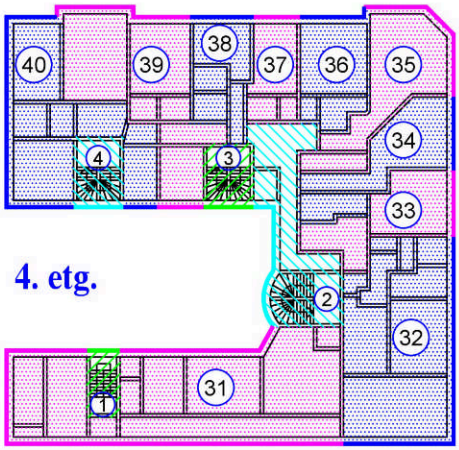
Hilsen oss i styret.

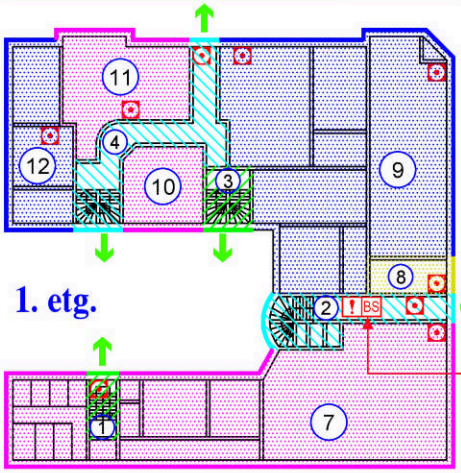
ORIENTERINGSPLAN

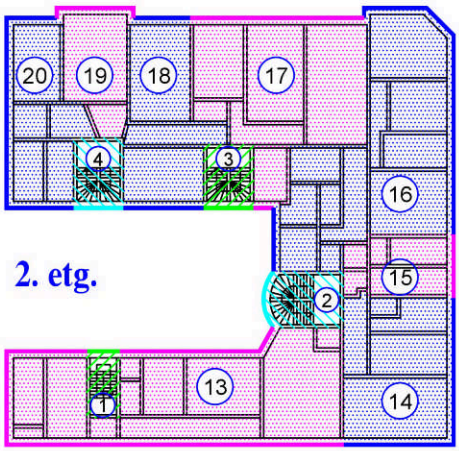


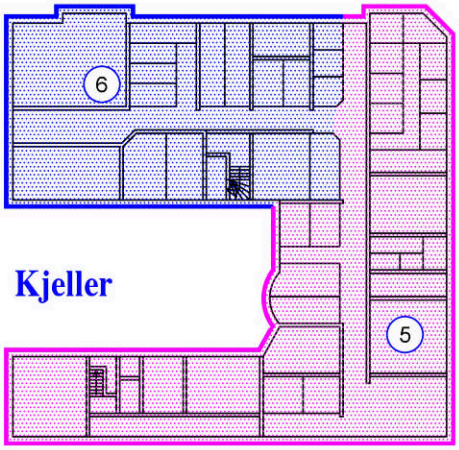












Du står her
Brannsentral

Tegnforklaring

- BS — BRANNSENTRAL
- MANUELL MELDER
- XX — SONENUMMER
- RØMNINGSVEI

Bygdøy allè 65

NØDNUMMER	
BRANN	: 110
POLITI	: 112
AMBULANSE	: 113

Romerike Svakstrøm a/s
Sikkerhet og Kommunikasjon

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

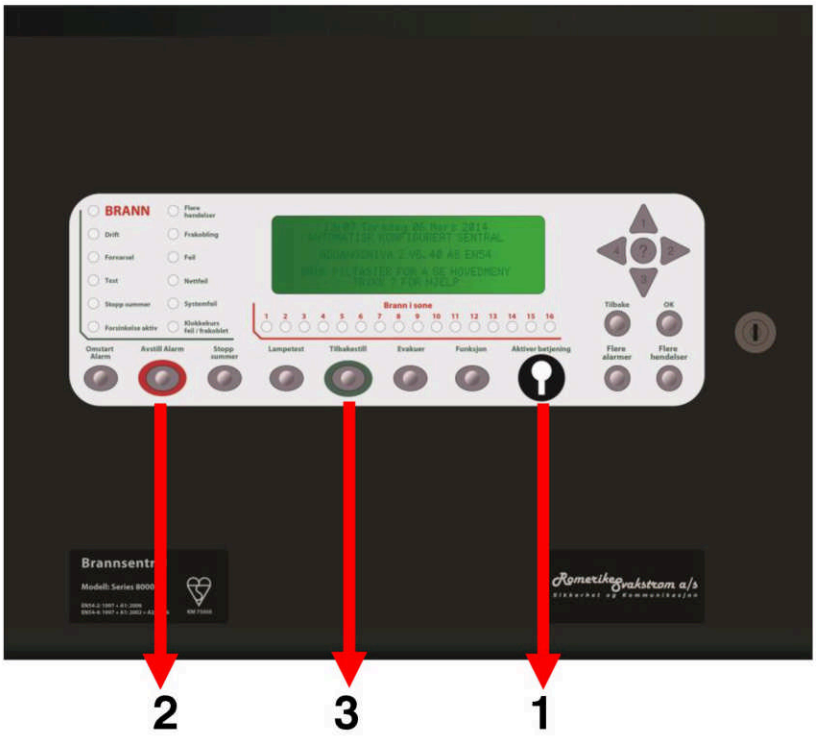
Anl. nr.: 11777 Tegnet : 07.02.15 JAPE

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.

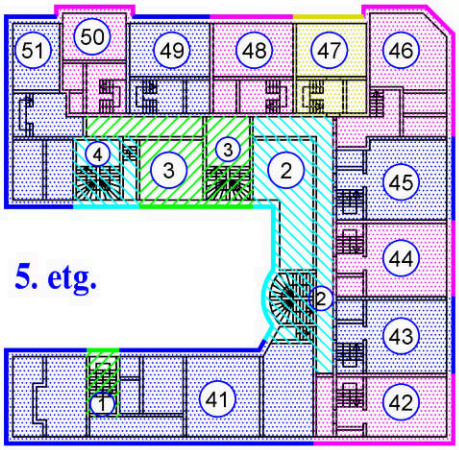
Detektoren kan reagere på bygge støv og lignende ved oppussing. Dekk til detektoren med en plastpose for å unngå at den utløses. Detektoren kan også reagere på damp/vann.

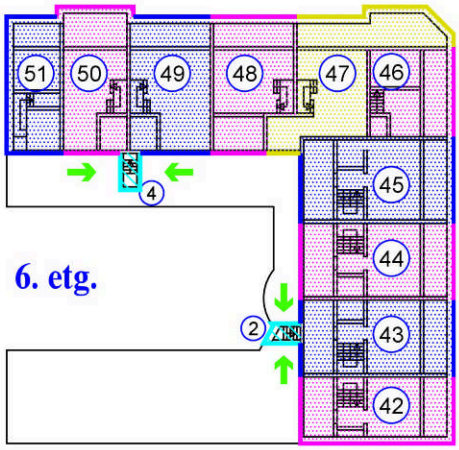
Detektorene skal i normal tilstand blinke rødt. Dette indikerer at systemet er i drift. Dersom detektoren blir utløst, vil den lyse stabilt rødt. Dette indikerer at det er den detektoren som er utløst. Det betyr at dersom alarmen går, men detektoren i din egen leilighet blinker, er det en annen detektor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

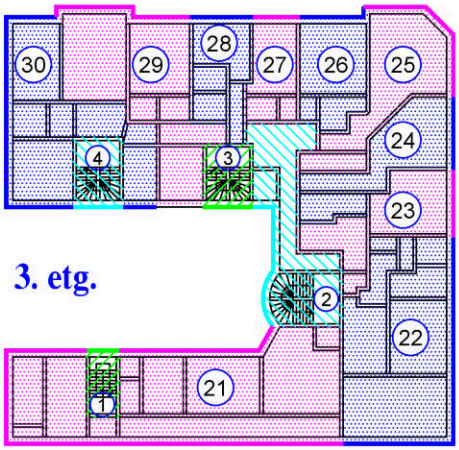
Prosedyrer ved brannalarm henger ved sentralen.
Ved normal drift er det 2 lamper som skal lyse på sentralen: Drift (grønn) og
Forsinkelse aktiv (gult). Ved feil på sentral, varsle styret.

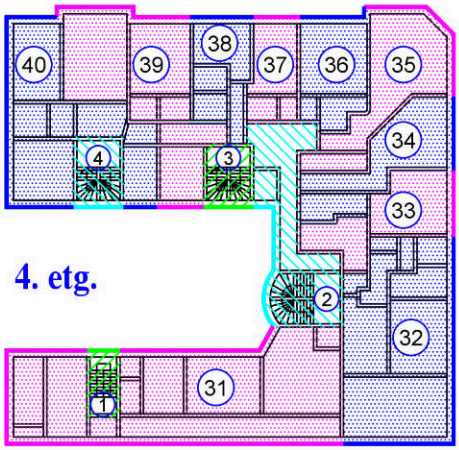
Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesenet, det er derfor viktig å varsle ved å ringe 110 ved en reell hendelse/brann.

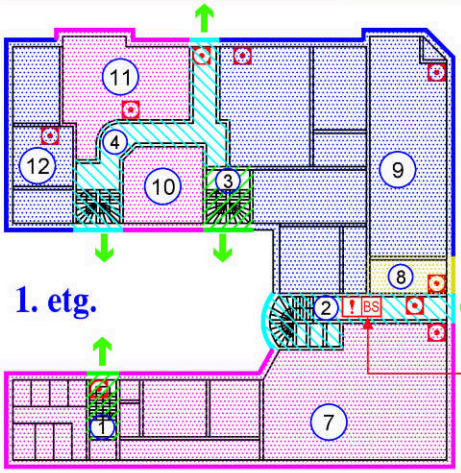
ORIENTERINGSPLAN

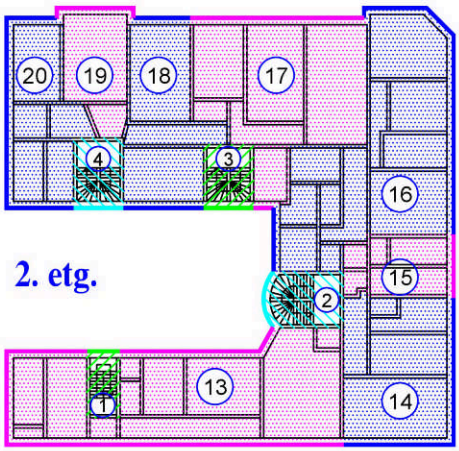


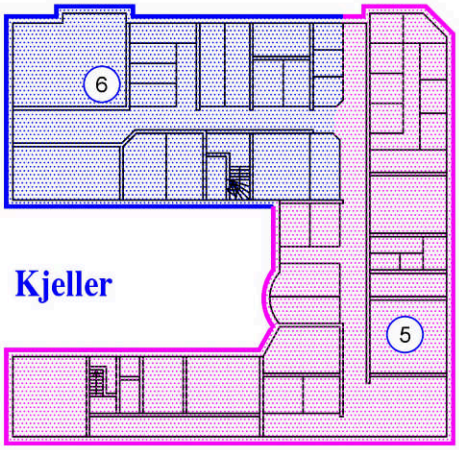












Du står her
Brannsentral

Tegnforklaring

- BS — BRANNSENTRAL
- MANUELL MELDER
- XX — SONENUMMER
- RØMNINGSVEI

Bygdøy allè 65

NØDNUMMER	
BRANN	: 110
POLITI	: 112
AMBULANSE	: 113

Romerike Svakstrøm a/s
Sikkerhet og Kommunikasjon

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

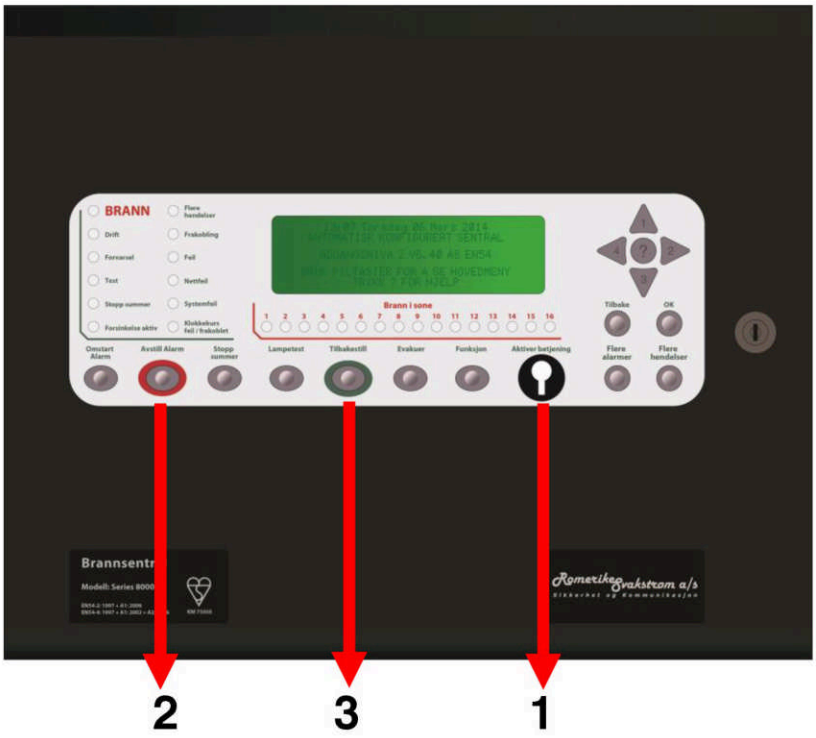
Anl. nr.: 11777 Tegnet : 07.02.15 JAPE

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.

1881/98 2061/98 2276/98 2482/98

Anmeldelse
Bygning.
Forbindelse.
10 Tegninger
5/7 2 Tegninger
12/1-98. Kvitteret
2 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Bygningsloven.

paa Matr.-No. 65 Bygdø, Ullø

Indleveret 10 Mc. 98. Attesteret 25 September 18 98

Overendes D. Kr. Bygningsvæsen og Communikationen med ærbødigst
meddelelse at ovenstaaende Forslag til Bygningsloven ikke
vil være nødvendig at foranledige
Christiania den 11te Mai 1898
Hans Linthoe

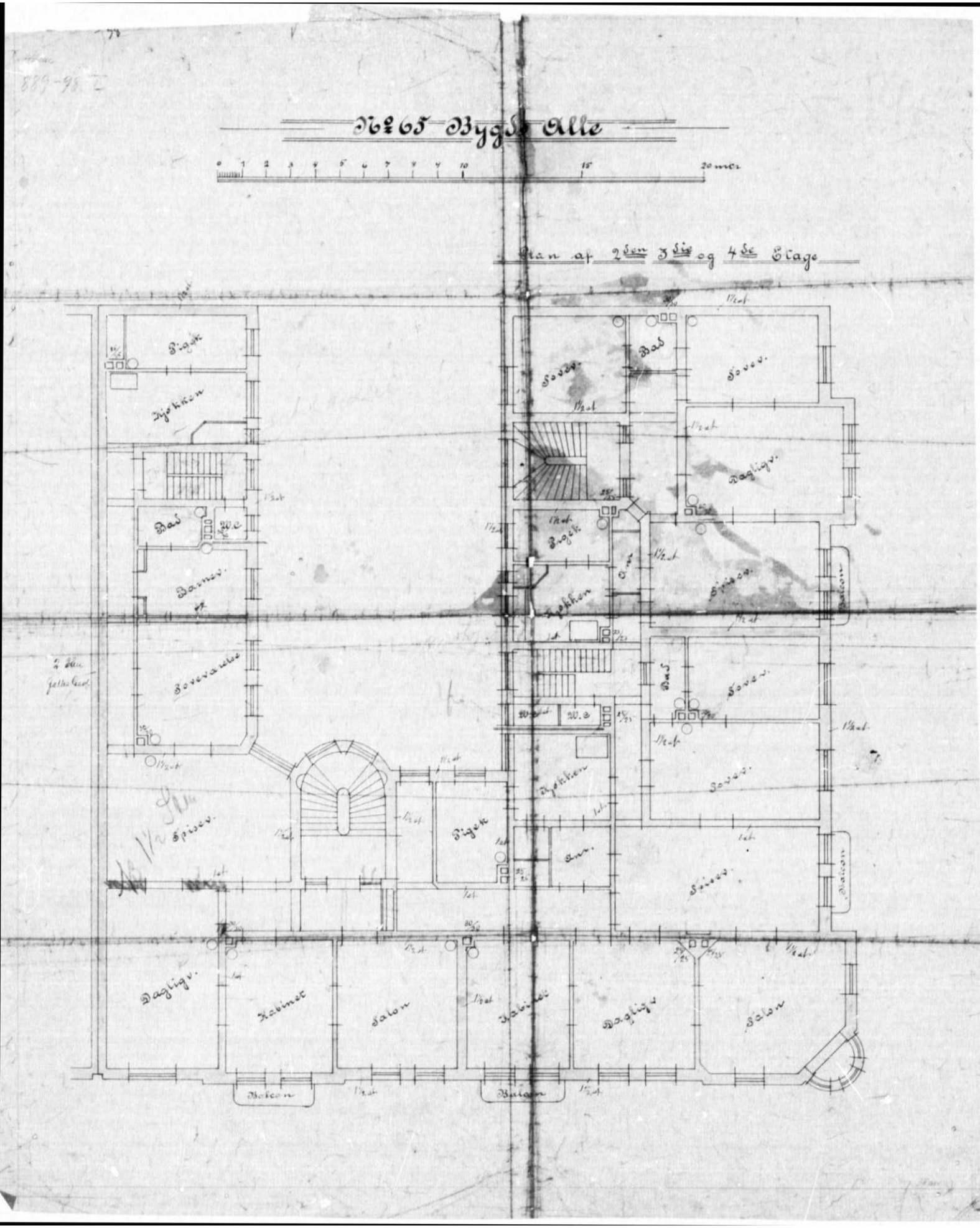
342/98
Tilbake til Communen
– Kra. 13/5 – 98.
– Kaaas Tøtt

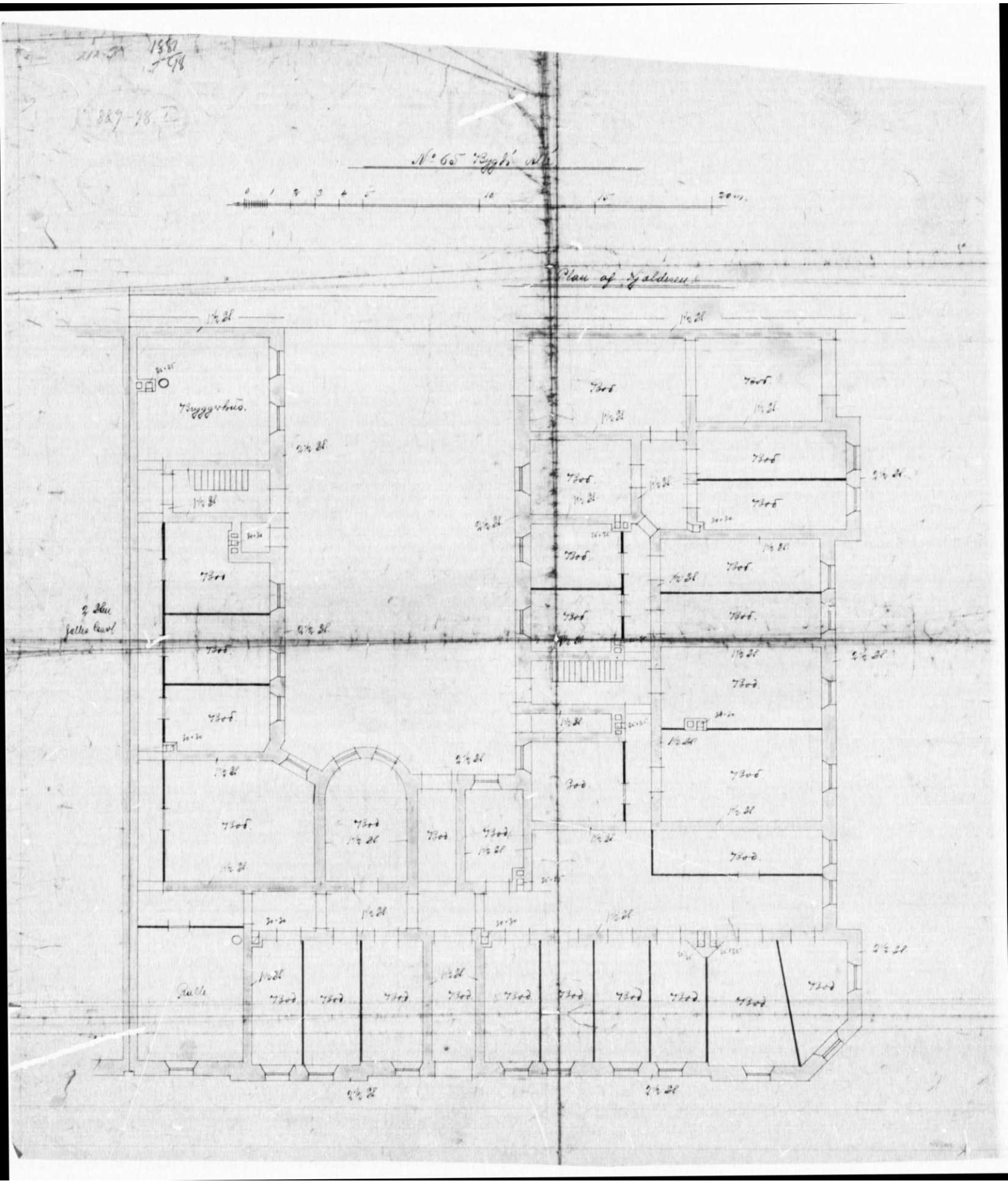
Den 3,18 m. tilbagebrukne Bygning mod Thomas Heftyes Gade med Tømrerning og indtil 1,0 Meter nu godkjendt Bygdø Allé har en Bredde af 22,0 Meter, Thomas Heftyes Gade af 15,70 Meter.

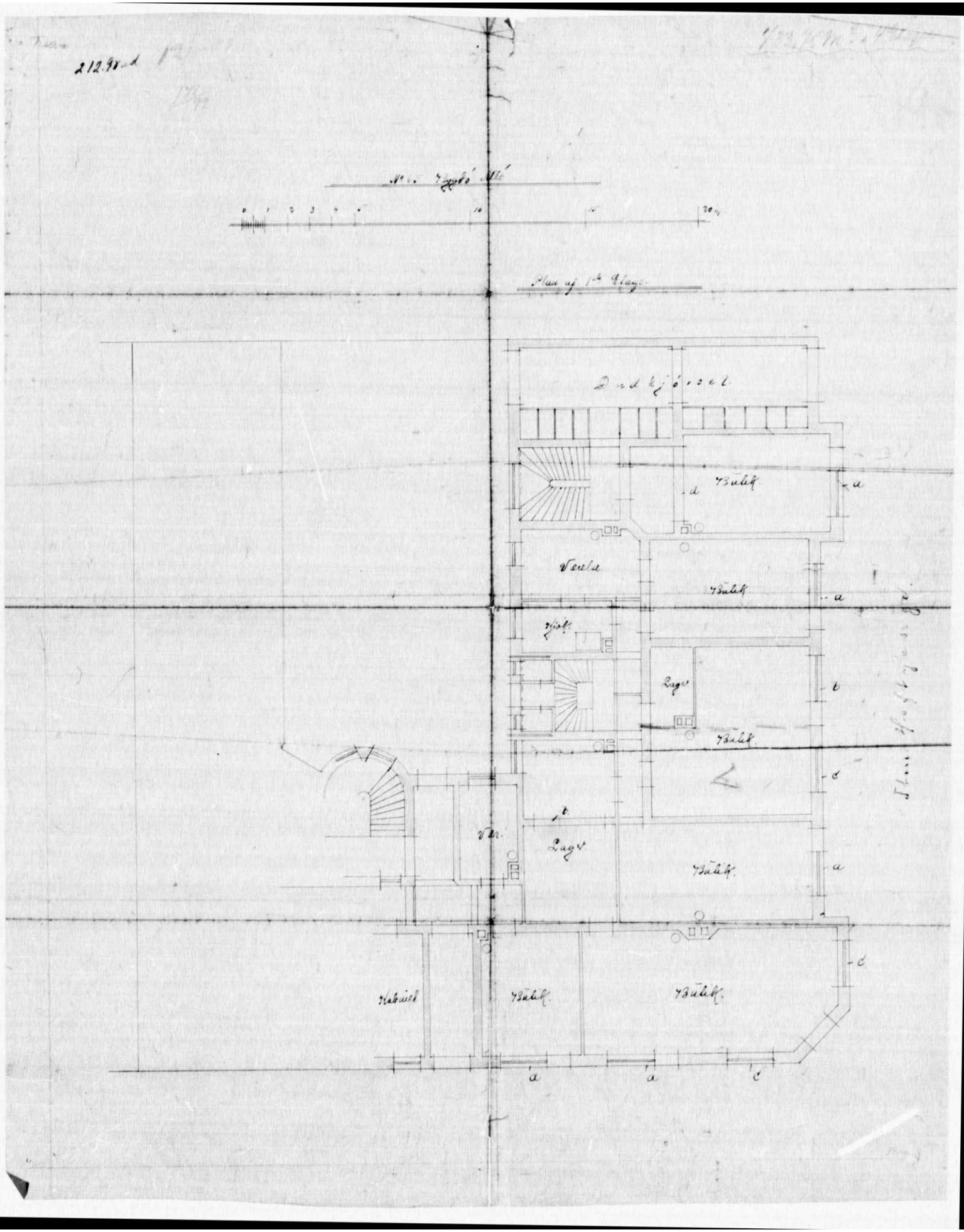
S. u. s.

Theodor Claussen

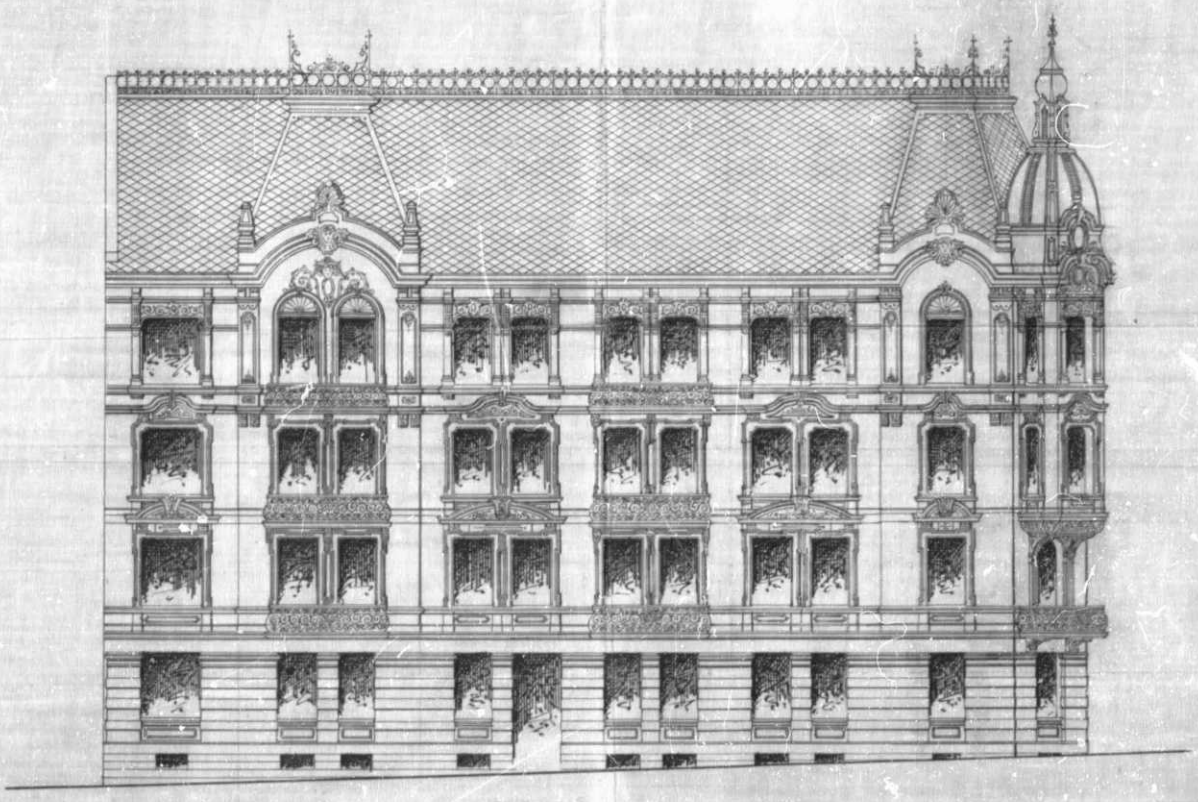
Overensstemmer med dette Sundhedskommissionen.
Kr. 16. 5. 98.
Hans Linthoe


№ 65 Bygd Alle
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 mtr.
Plan af 2den 3die og 4de Etage
Pige k.
Kjøkken
Bad
W.C
Børnev.
Sovevalse
Spisev.
Dagligv.
Kabinet
Salon
Balcon
Sovev.
Bad
Dagligv.
Pigek.
Kjøkken
W.C
Spisev.
Balcon


Plan af Gaarden
Brygghus.
Stalle


Plan af 1ste Etage.
Trappehul
Gang
Gang
Gang

Bygdö Alle No. 65



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 07.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201610641-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 65	Eiendom:	212/53/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bygdøy alle 65	Adresse:	V/Michael Angelo Nicolaisen Justiniano, Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 65

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 6 balkonger, mottatt 30.6.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	22.11.2016	11/2
Plan 3. etasje	B1624-01	08.06.2016	11/3
Plan 4. etasje	B1624-02	08.06.2016	11/4
Snitt A-A	B1624-04	08.06.2016	11/5
Snitt B-B	B1624-05	08.06.2016	11/6
Fasader	B1524-03	08.06.2016	11/7

Klagefristen er tre uker

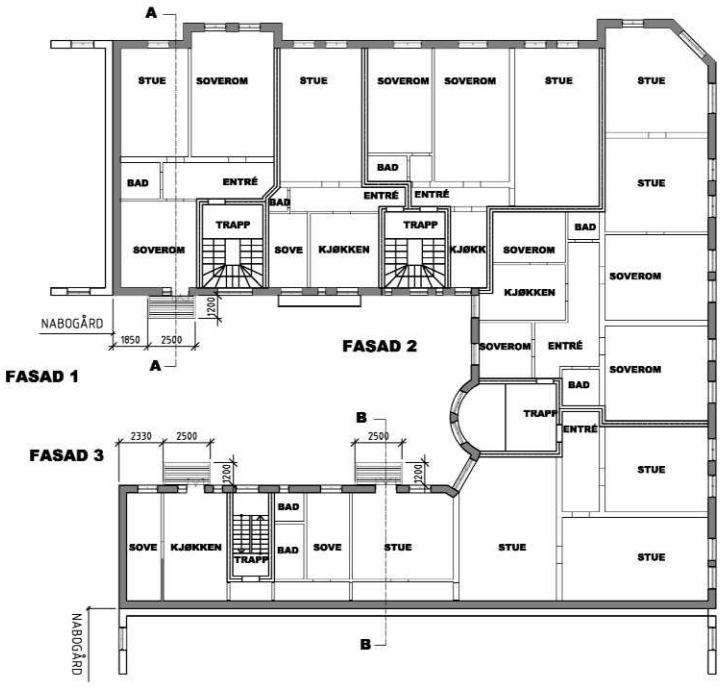
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Bygdøy alle 65, V/Michael Angelo Nicolaisen Justiniano, Bygdøy Allé 65, 0265 OSLO, m@justiniano.no

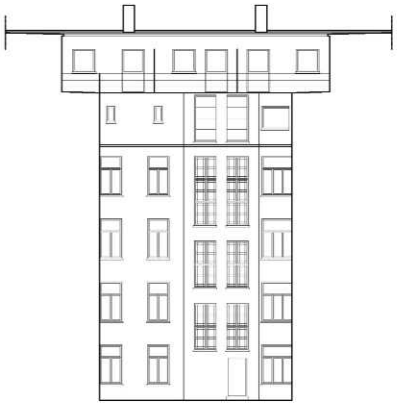


B	REVIDERING AV BALKONGER	20.12.2016	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	08.11.2016	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

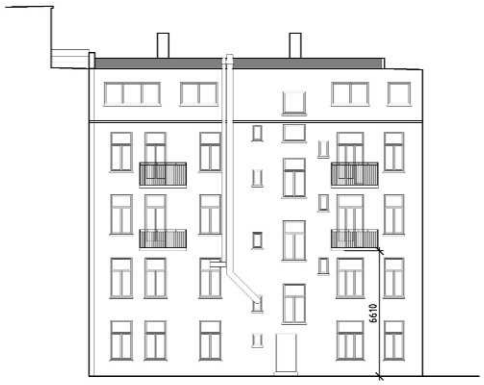
Prosjekt	BYGDØY ALLÉ 65			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato: 08.06.2016	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:200	Revisjon: B
Tegningsnr: B1624-02				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrettigheter			



FASAD 1



FASAD 2



FASAD 3

A	REVIDERING AV BALKONGER	08.11.2015	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	BYGDØY ALLÉ 65		
Tegning	NY SITUASJON - FASADER		
Orginaldato: 08.06.2016	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:200
Tegningsnr: B1524-03			Revisjon: A
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsverstt		

Arkitektgruppen as
Bygdøy Allé 65, 0262 Oslo
tlf: 22 43 13 14
fax: 22 43 13 15
post@arkitektgruppen.no
www.arkitektgruppen.no

Bygdö Allé 65

J. nr 764/1934

Utv. av bad i 4de et.

Anmeldelse
Tegning

VV 704
1934

1

Ekspedisjons-Dokument

angående ikbv. av bad

på matr.-nr. 65 Bygdø Alle

Innlevert 28 april 1934 Attestert 28/11-35

Overordnet Oslo helseråd

Oslo den 28de april 1934

O. Kielland

GM/VW.

Ad: 65 Bygdø Alle, jnr. 677/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo helseråd den 4. mai 1934.

Efter bemyndigelse

Aug. d Sundal

V.d. til innstilling

Oslo 4/5.34

Innstilles bifaldsmessig

5/5 34

2

Godkjennes.
Oslo 7/6-34

middelen 8/5-34 A. Lidland Ekh.

Oversendes Oslo helseråd i anledning fordybe-
sihtgelse
Oslo 22 oktober 1934

GL/VW.

Ad: 65 Bygdø alle, jnr. 422/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 1. november 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

By [illegible] as
mott 1 NOV. 1934

Hans Henriksen
Bygg- og tømmermester
Telefon 23049

AV 764 1934

Oslo, den 24.april 1934.
Engen 13

Herr

Bygningschefen i

Oslo.

Bygdø Alle 65.

Paa vegne av Bygdø Alle 65 A/S, tillater jeg mig aa anmelde utvidelse av et bad i 4.etasje:

Den rekkevegg som skiller mellem nuværende bad og klæskott fjernes hvorved kottet tillegges badet. Nevnte vegg er paa vedlagte tegning angitt med streket linjer. Gulvbordene fjernes, likesaa stubbeloft med lere, gulvbordene feldes ned mellem bjelkene og hvorefter der støpes paa forskriftsmessig maate. Gulvet belegges med fliser. Paa veggene settes fliser i 1.88 m. høide. Tak og veggene oventil pusses. Der anordnes friskluftstilførsel og innsettes støpejernsventil i luftpipen. Der monteres et vannklosett og badekar som innmures, samt monteres en servant.

Rørleggerarbeidet er anmeldt av A/S Rørlegger.

Ærbødigst

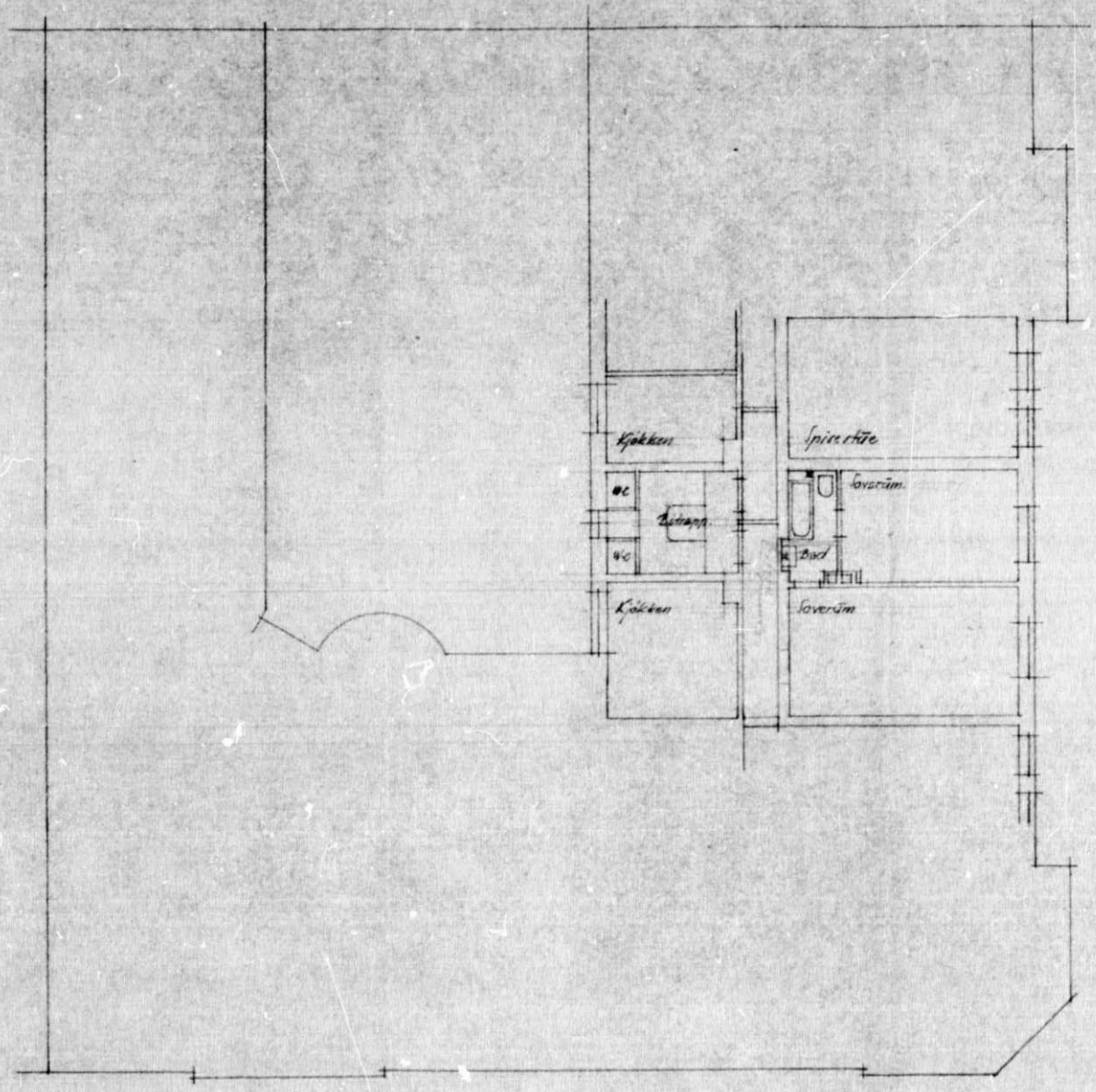
Hans Henriksen

Ansvarshavende.

Eiere:

a/s Bygdø Alle 65
v/ [illegible]
Grensen 17.

-19K7



TRE HEFTYEJENDOMMER

704
1934

BYGDØ ALLÉ

BYGDØ ALLÉ 65

INNREDNING AV BAD I 4DE ETG

M: 1:100. Oslo 27-4-34

Hans Henriksen

A N M E L D E L S E .

Tegning

V.D. 2188/38

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. leiligheter til hybler

på matr.nr. 65 Bygdø alle

Innlevert 10.desember 1938 Attestert 15/12-38.

Overrendes Oslo helseråd.

Oslo, den 10-12-1938

GM/TB

Ad: 65. Bygdø alle.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Helserådet har fattet følgende beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104 2 anbefales ikke efter den foreliggende plan." Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 16. desember 1938.

Efter bemyndigelse.

Ad: 65 Bygdø Alle.

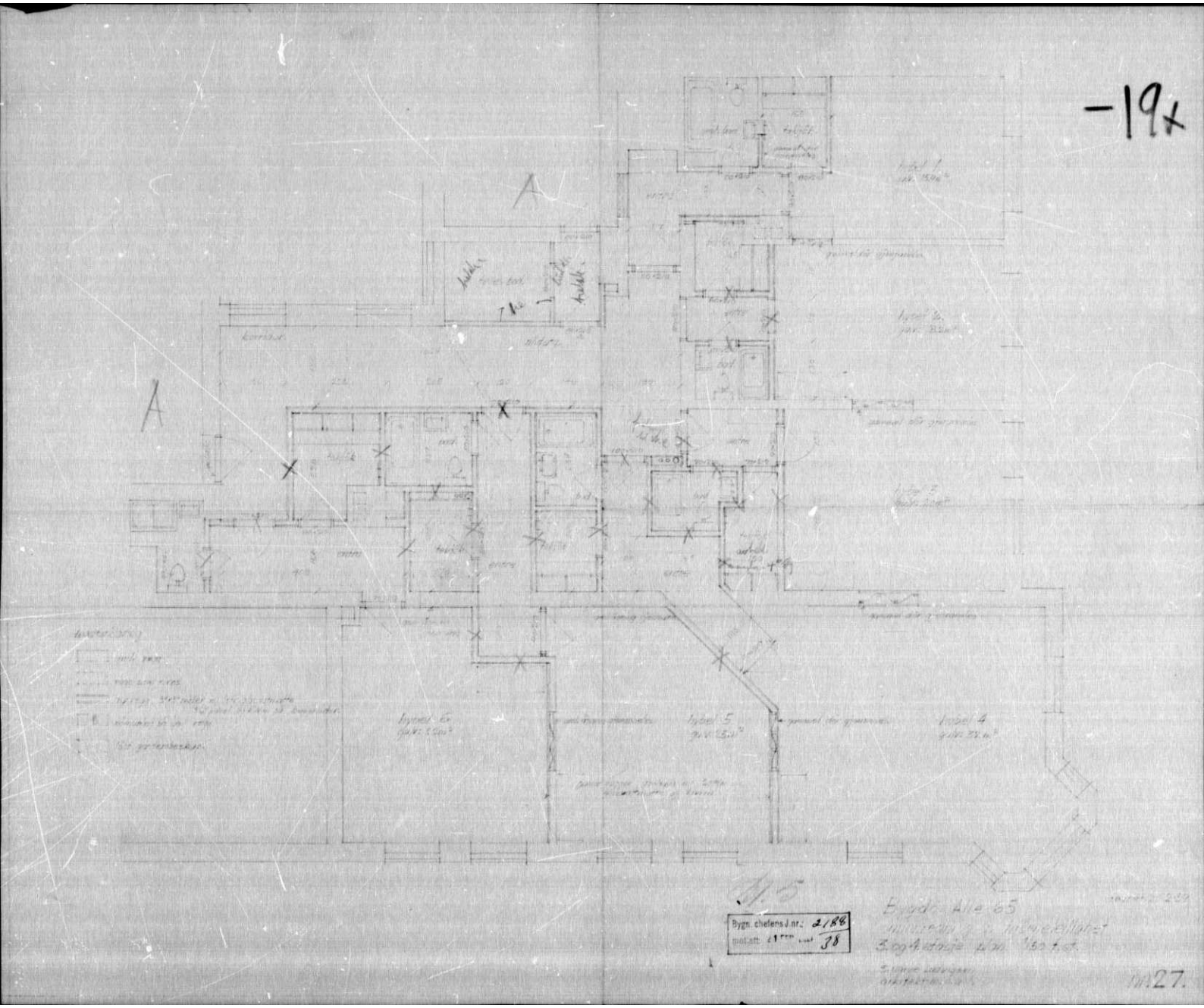
J.nr. 2188/1938. CB.

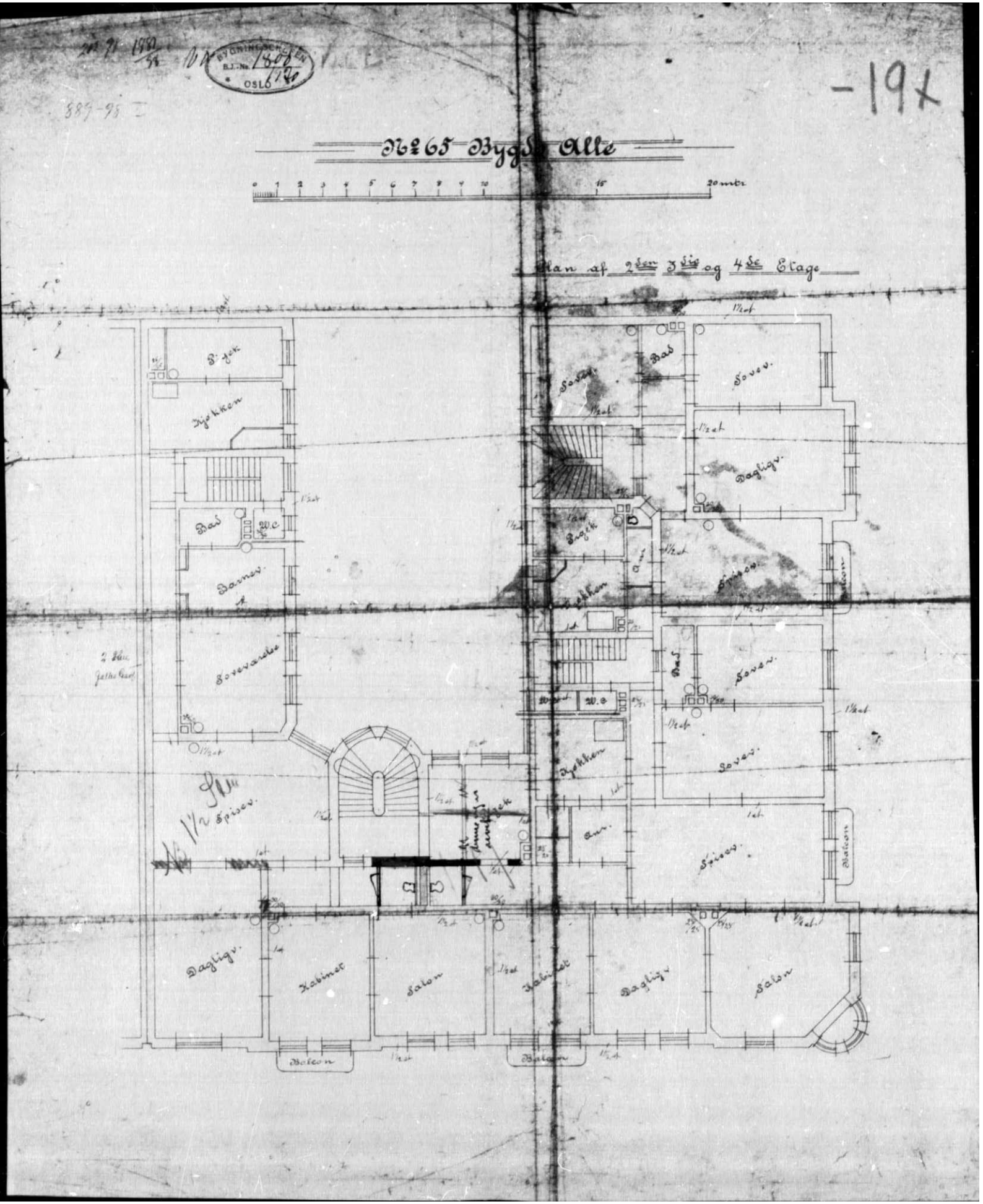
Helserådets påtegning meddeles.

Oslo den 17. desember 1938.

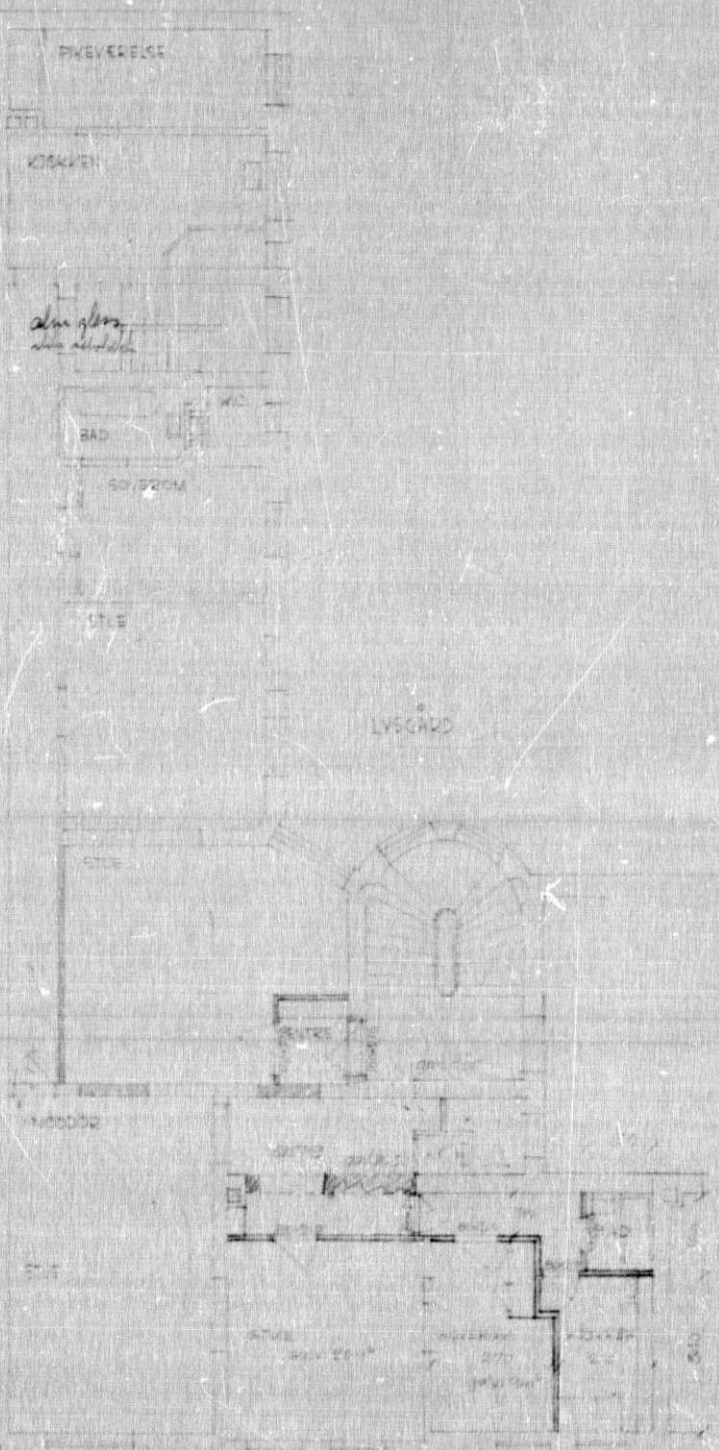
Meddelt 20/12-38

Ad: 2/8

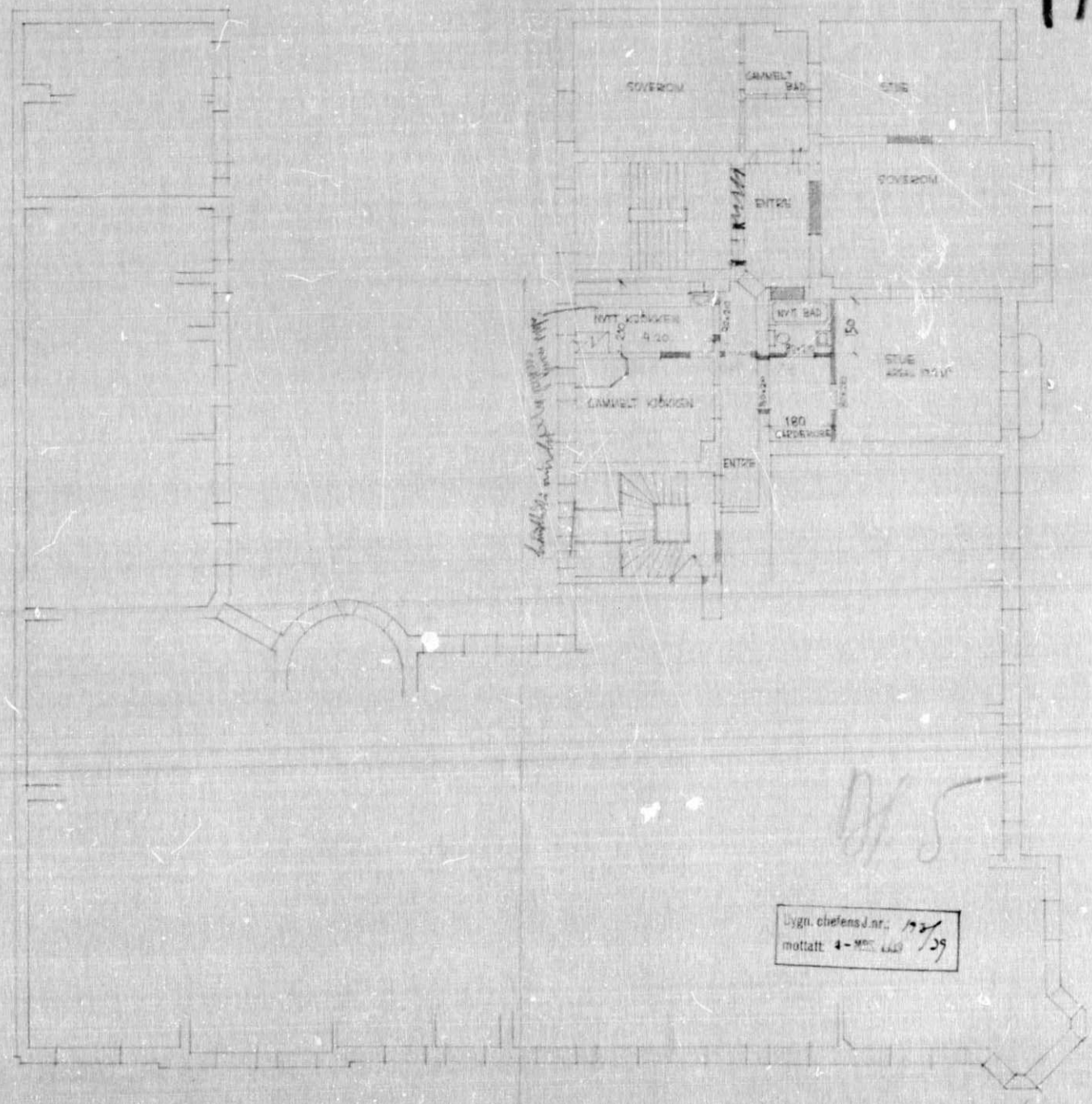

A
A
Bygn. chefens J.nr. 2186
motatt 1 FEB 1938
Byggn. A1a 65
1927.


BYGNINGSRÅDEN
B.J.-Nr. 1806/1870
OSLO
-197
№ 65 Bygdø Allé
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 mtr
Plan af 2den 3die og 4de Etage
Pigek.
Kjøkken
Bad
W.C.
Barnev.
Soveværelse
2. Etg.
Gathe Gaard
1½ Spisev.
Dagligv.
Kabinet
Salon
Kabinet
Dagligv.
Salon
Balcon
Balcon
Bad
Soven.
Dagligv.
Pigek.
Kjøkken
Soven.
Spisev.
Balcon
Bad
Soven.
W.C.
Kjøkken
Soven.
Gang
Spisev.
Balcon

-19+


PIKEVERELSE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
STUE
LYSGÅRD
STUE
GANG
GANG
STUE
GANG
GANG
GANG

-19x



Bygn. chefens J.nr.: 19x/39
mottatt 4 - MRS. 1939

tegnet: 2.3.39.

Bygdø Alle 65
ombygning av leilighet
4de 3. etasje plan 1/100 f. st.
S. Marie Ludvigsen
arkitekt m.n.a.l.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 11.11.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201911832-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 65 A-B	Eiendom:	212/53/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 65	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest
Bygdøy allé 65 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 08.11.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911832			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Foto	-	-	4/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Bekreftelse på eksklusiv bruksrett til bod

Oslo, 22. januar 2021

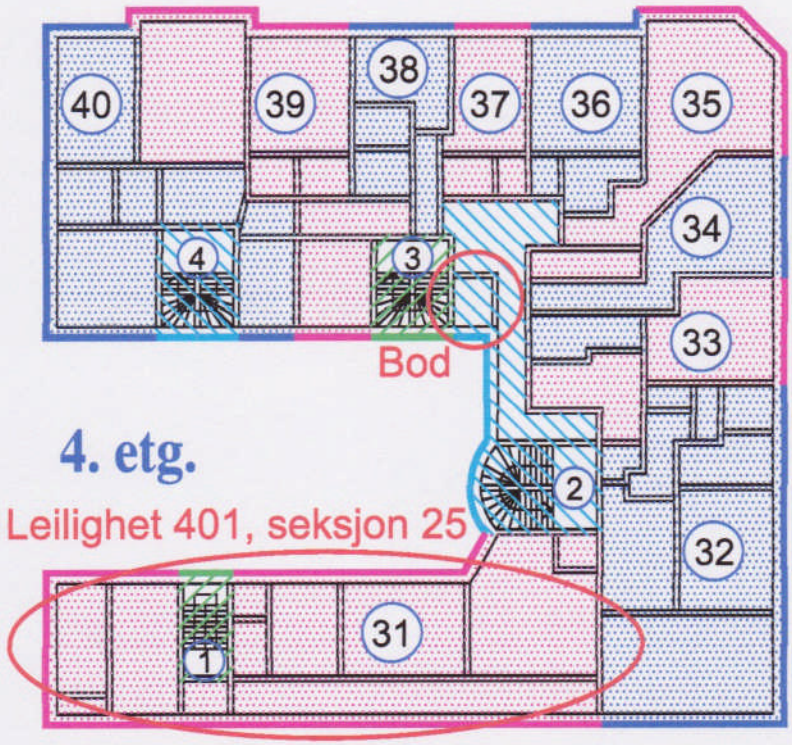
Fra: Styret i 985 243 131 Sameiet Bygdøy Allé 65, Bygdøy allé 65, 0265 Oslo
Til: Eier av leilighet 401, seksjon 25 i samme adresse, Michael Angelo Justiniano, 19.10.1983

Med dette bekrefter styret at den til enhver tid eier av leilighet 401, seksjon 25 er eier av og *således har eksklusiv bruksrett til bod / kontor i 4. etasje i mellomgangen mellom A- og B-*oppgangen ved heisen.

Boden fulgte med leiligheten ved nåværende eiers kjøp av leiligheten, og følger videre til neste eier i fremtiden dersom leiligheten selges.

Taymaz Hoseinian
Styremedlem

Axel Ryder Schøyen
Styremedlem



Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
	5

KVALITETSKONTROLL

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

Erklæringen gjelder

Eiendom / byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
212	53		25		Leilighet /	Oslo

Adresse	Postnr.	Poststed
Bygdøy Alle	0265	Oslo

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr
TK RØRTEKNIKK AS	997990897

Ansvarsrett erklært dato	05.09.2016	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet	☒ Ja	☐ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett

Funksjon (PRO, UTF)
UTF

Beskrivelse av ansvarsområde
Rør i rør,installasjon, vann og avløp.

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi

☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☑ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☐ Midlertidig brukstillatelse - Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

☑ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

☐ Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonkrav er oppfylt

☑ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
05.09.2016		Tahir Krasniqi

Blankett 5148 Bokmål © Kvalitetskontroll AS - Godkjennelse fra Direktoratet for byggkvalitet - Publisert 01.01.2016

TK Rør-Teknikk AS
Org.nr. 997 990 897 mva
Damfaret 45 A, 0682 Oslo
Mobil 930 44 110

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av

KVALITETSKONTROLL

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom / byggested	212	53		25		Leilighet 40	Oslo
	Adresse: Bygdøy Alle				Postnr.: 0265	Poststed: Oslo	

Foretak

Foretakets navn		Organisasjonsnr
TK RØRTEKNIKK AS		997990897
Adresse: Damfaret 45a	Postnr: 0682	Poststed: OSLO
Kontaktperson	Telefon: 93044110	Mobiltelefon: 93044110
E-post: tk.rorteknikk@gmail.com		

Foreligger sentral godkjenning ? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
	Rør installasjon	1	☐	☐	☐	☑
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☑ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☑ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1 og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
05.09.2016	

Gjentas med blokkbokstaver: TAHIR KRASNIQI

TK Rør-Teknikk AS
Org.nr. 997 990 897 mva
Damfaret 45 A. 0682 Oslo
Mobil 930 44 110

DNR 13/82 1974
avskrift 23/7

DGNR: 13182 23/7 74

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

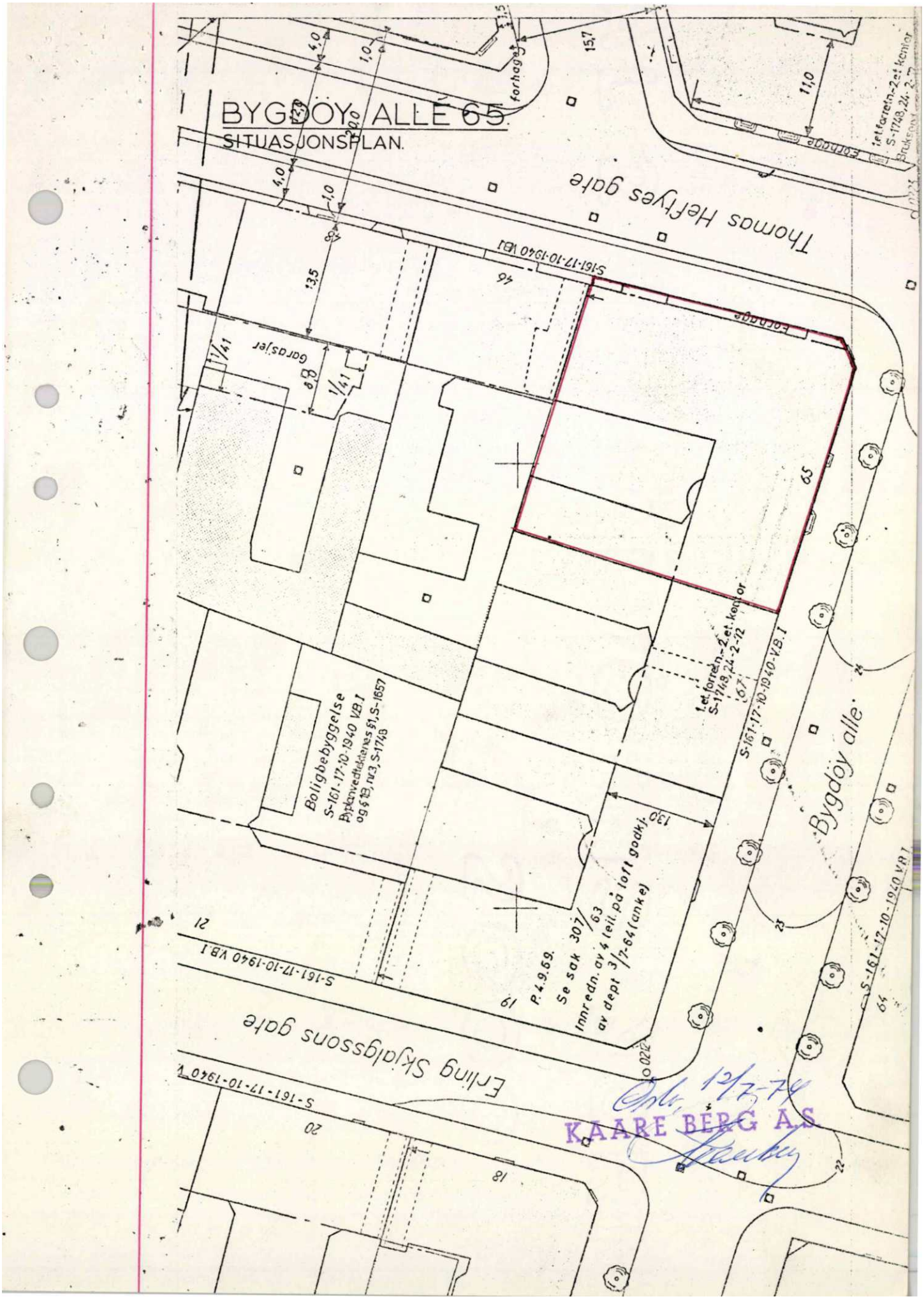
Seksj nr	Leil nr	Butikk nr	Etg	Br m2	Kjeller bod nr	Panterett for fellesutg.	Prioritert etter kr.	Sameie brøk
25	401	4		169	401	10.000,-	236.000,-	24/650
26	402	4		131	402 utgår	10.000,-	183.000,-	18/650
27	403	4		50	403	5.000,-	70.000,-	7/650
28	404	4		44	404	5.000,-	62.000,-	6/650
29	405	4		64	405	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

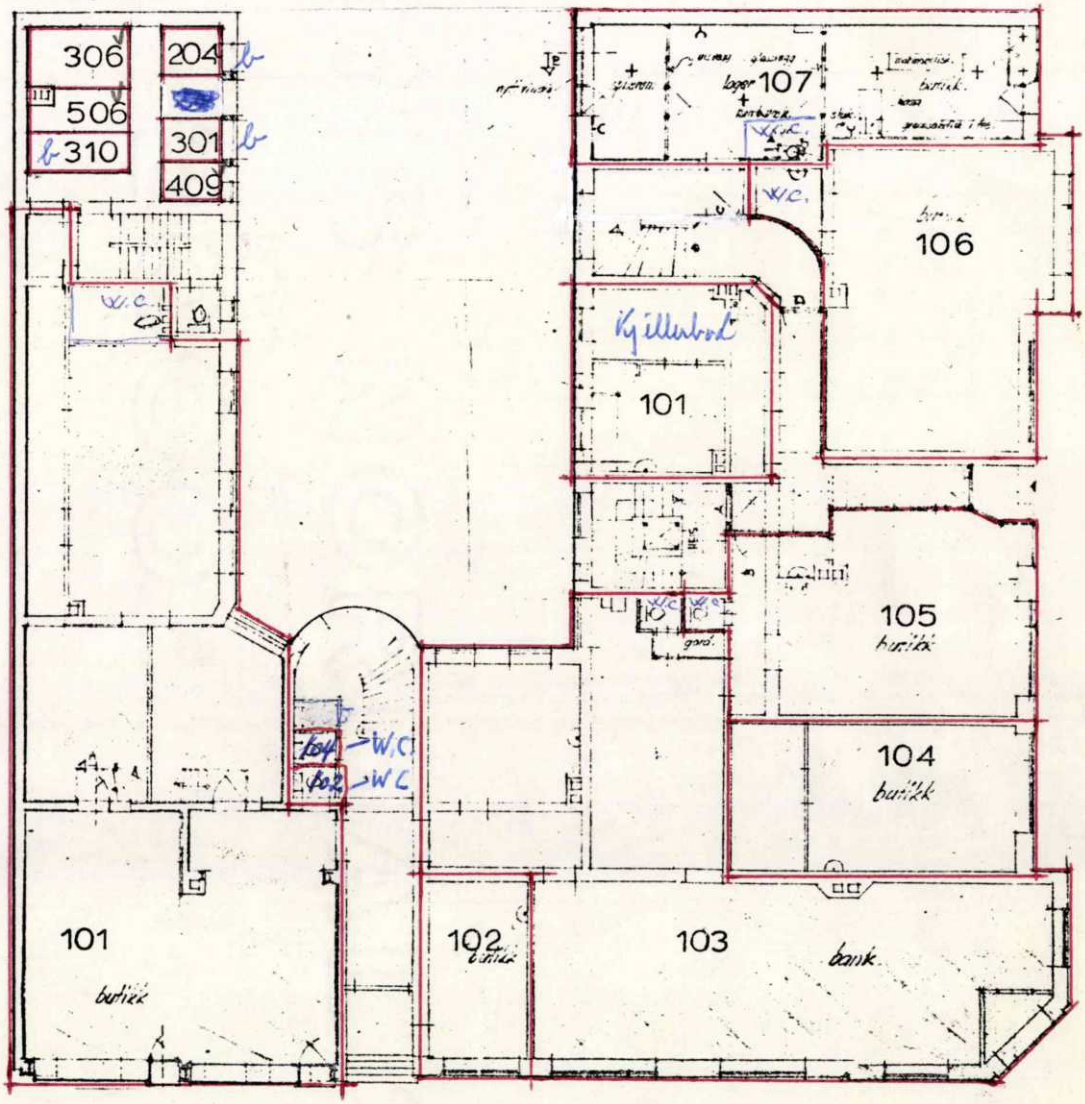
Kaare Berg A/S

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, nr 3, S-1748
1.et forretn.-2.et. kontor
S-1748, 24-2-72
S-161-17-10-1940-VB.I
P.4.9.69.
Se sak 307/63
Innredn. av 4 leil. på loft godkj.
av dept 3/7-64 (anke)
KAARE BERG A.S

BYGDÖY ALLÉ 65.

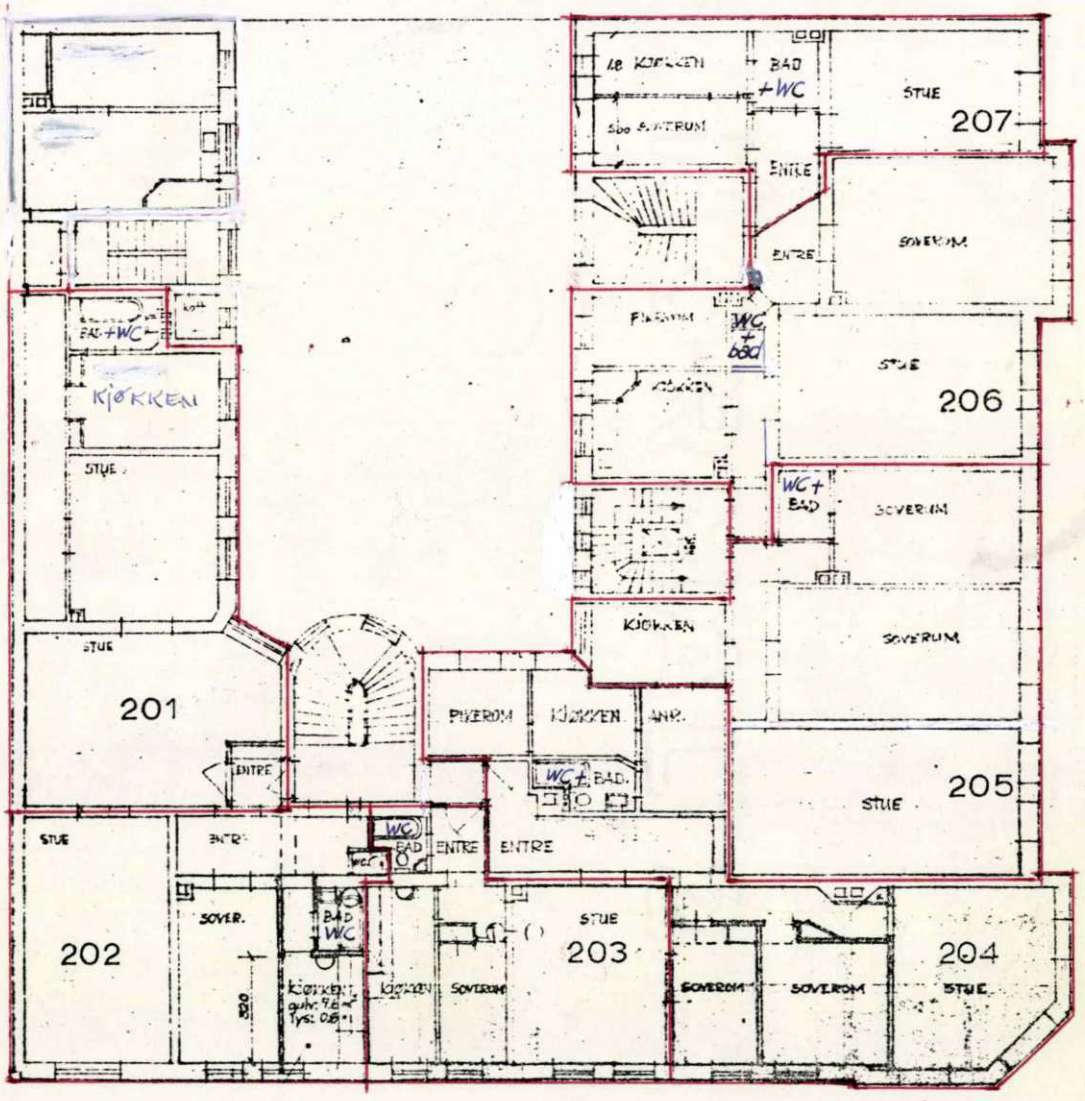
1. ETASJE PLAN



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

BYGDÖY ALLÉ 65.

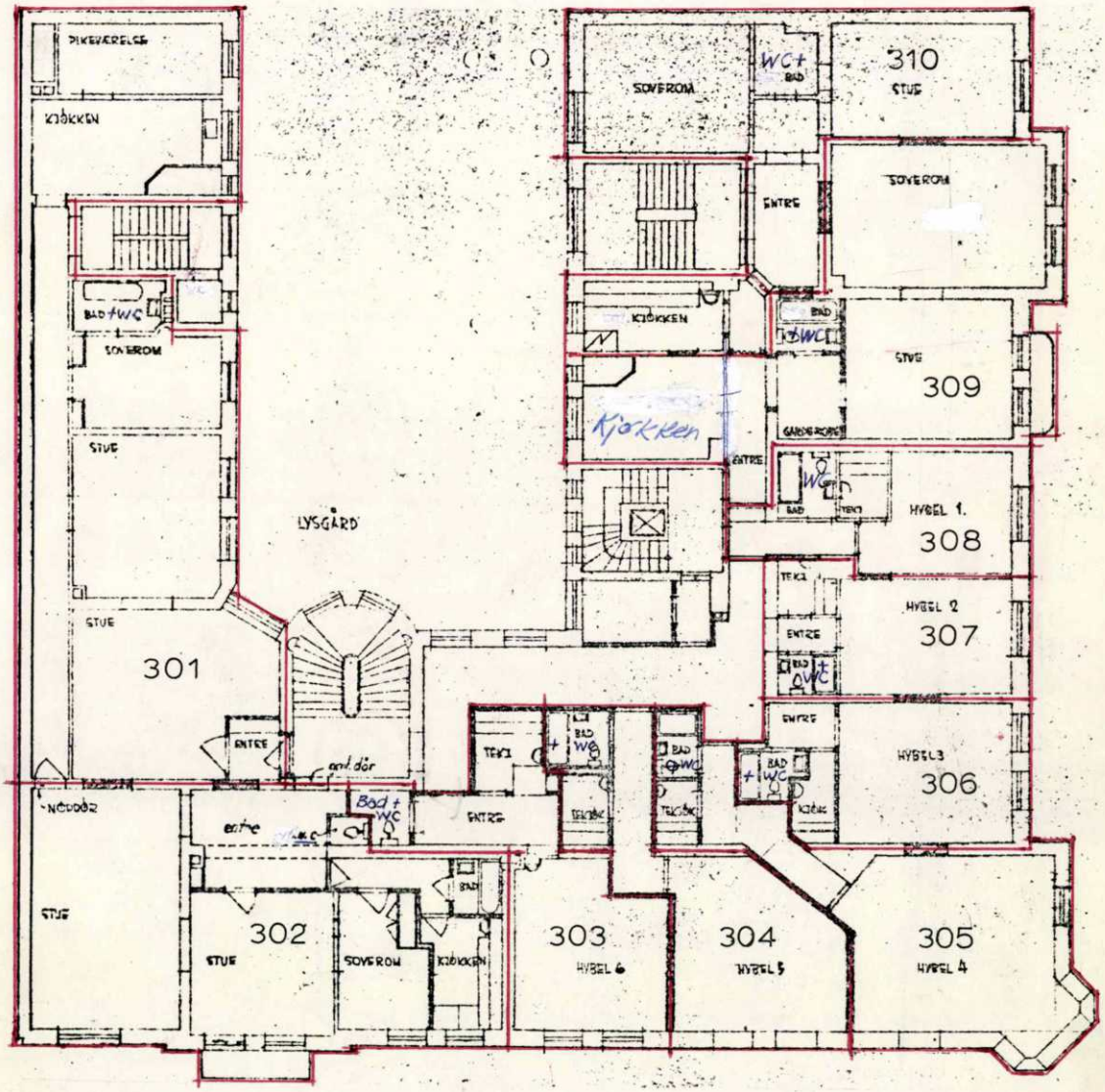
2. ETASJE PLAN.



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

BYGDÖY ALLE 65.

3. ETASJE PLAN.

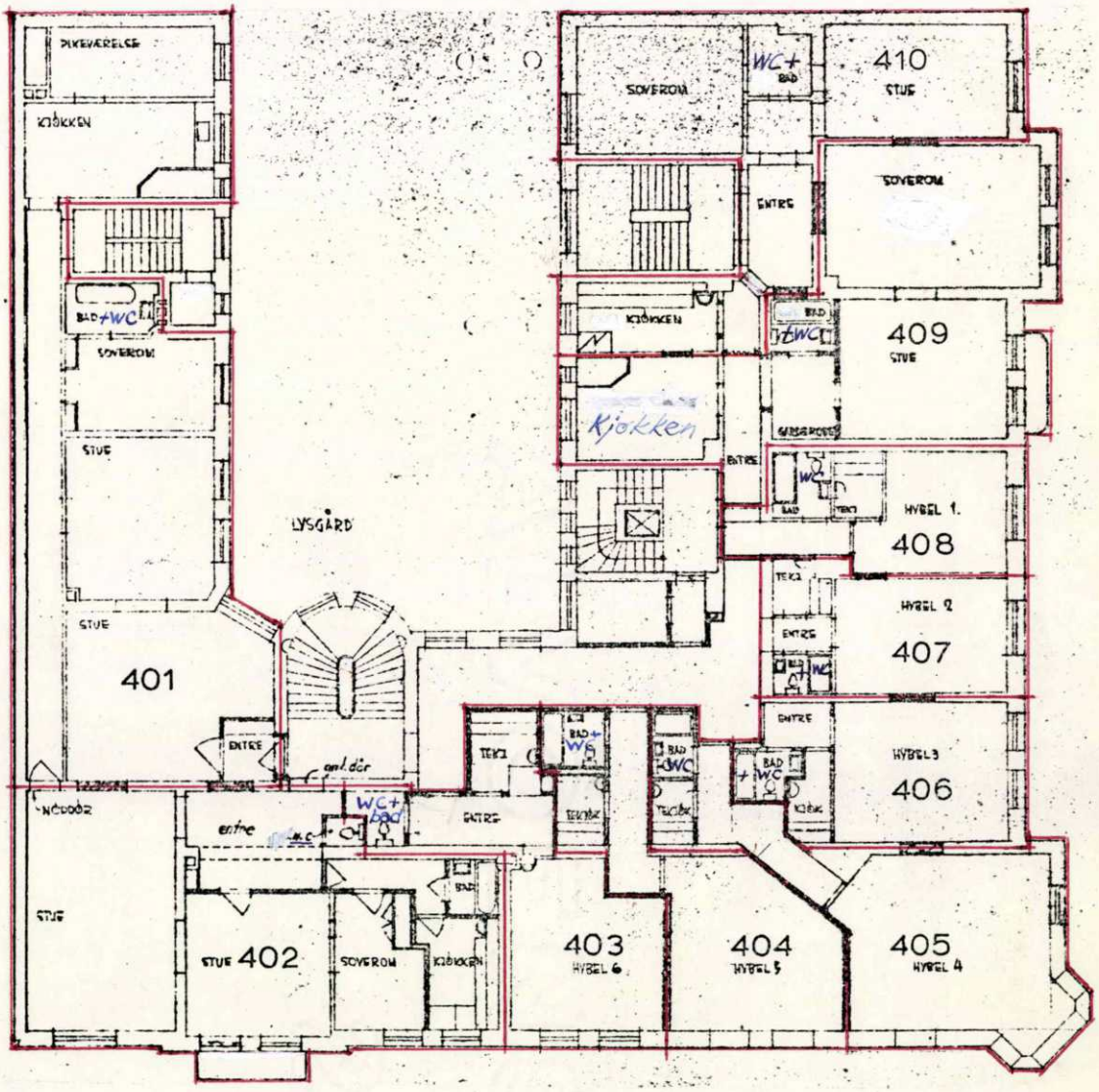


Oslo, 12/7-74.

KAARE BERG A.S.

BYGDÖY ALLE 65.

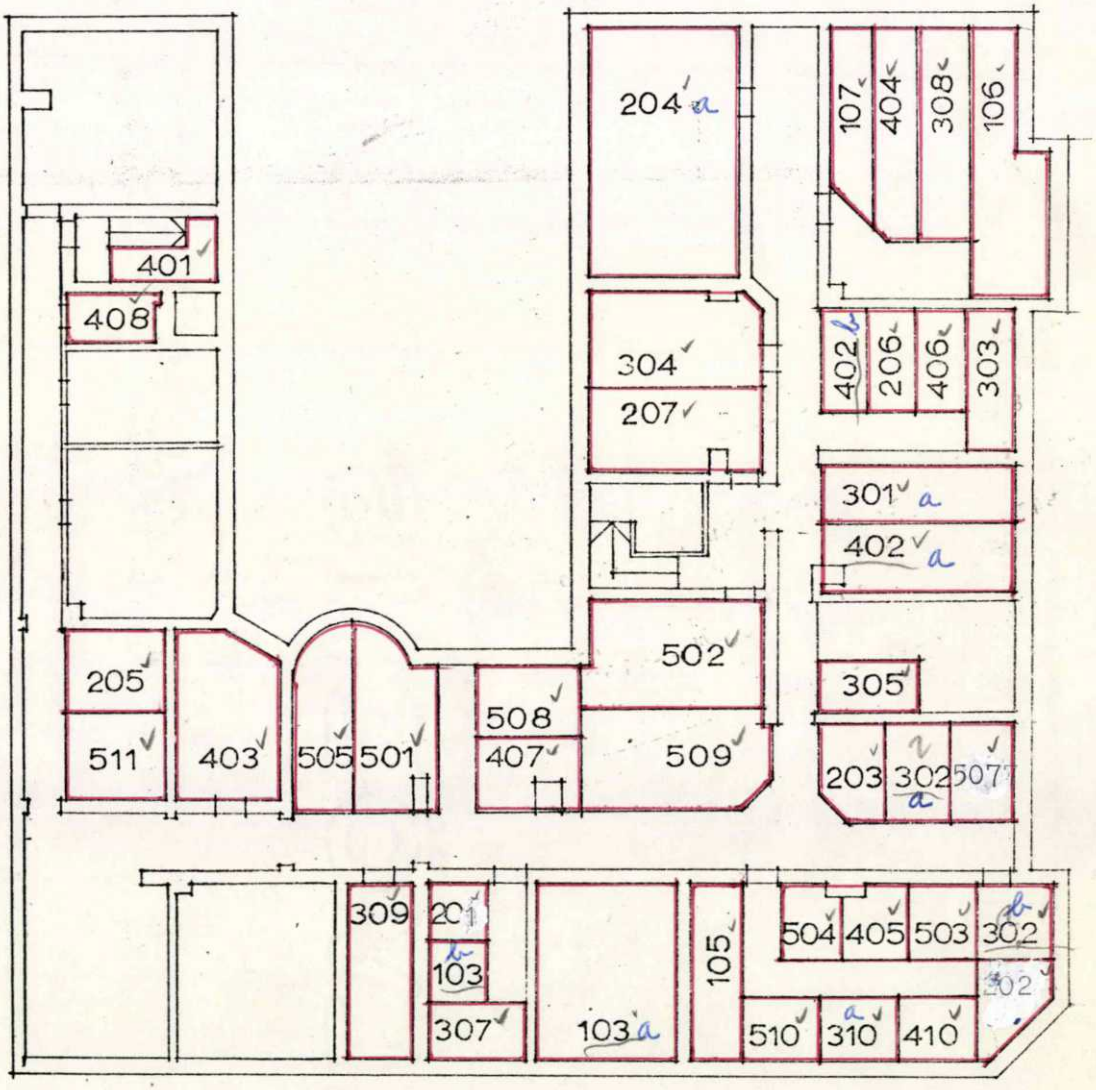
4. ETASJE PLAN.



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

BYGDÖY ALLÉ 65.

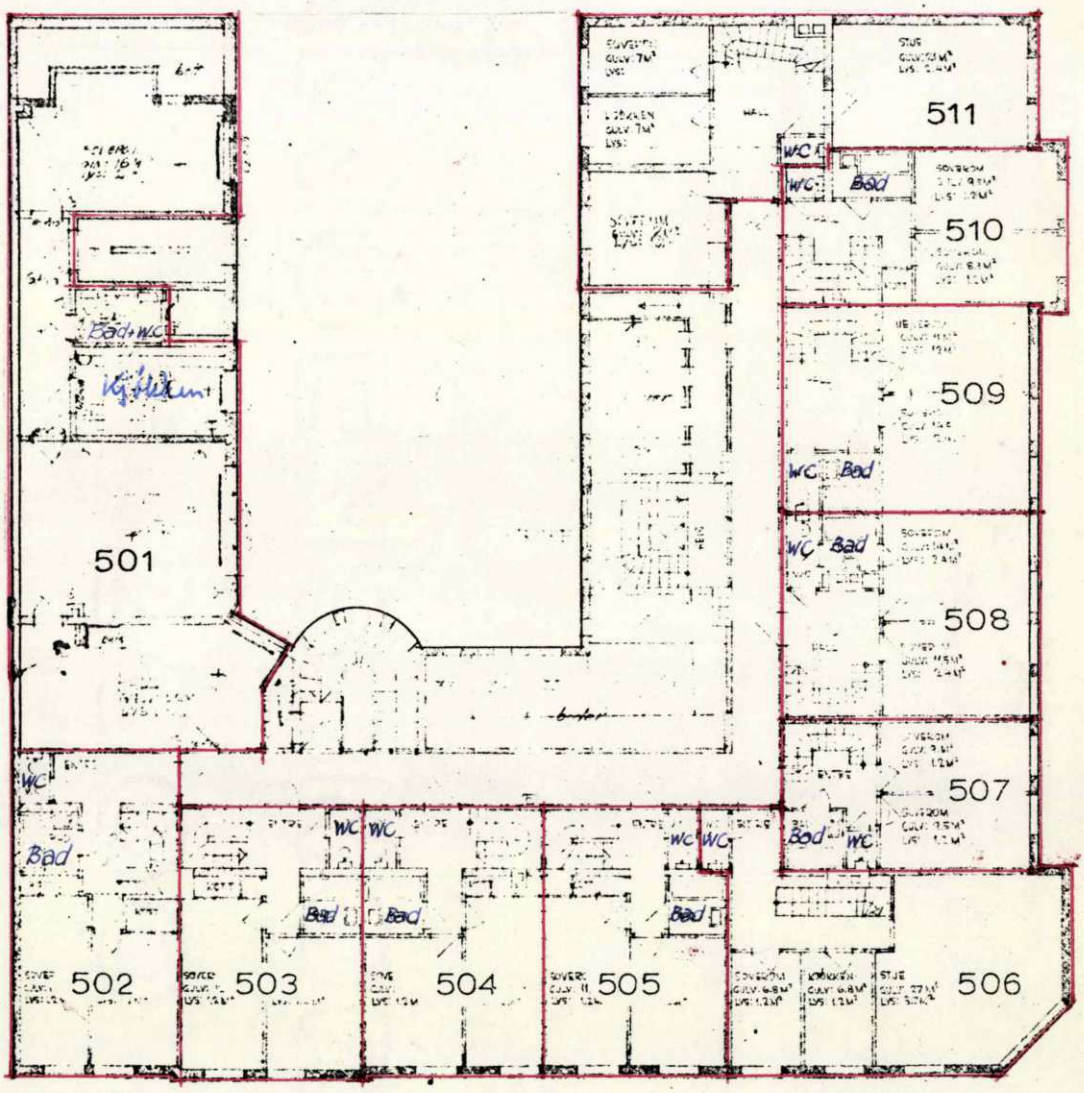
KJELLERPLAN.



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

BYGDØY ALLÉ 65.

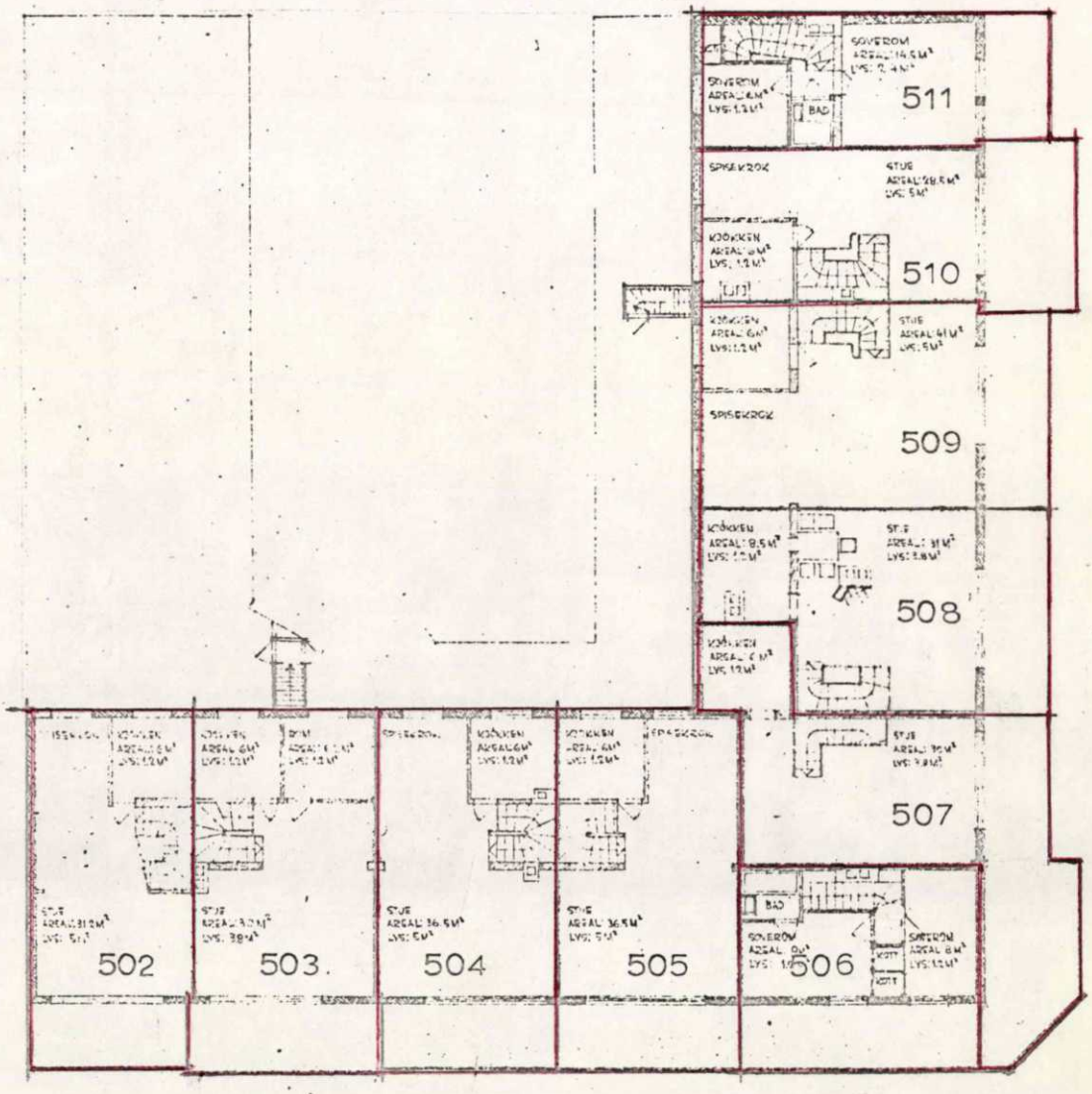
5. ETASJE PLAN.



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

BYGDØY ALLÉ 65.

6. ETASJE PLAN.



Okt 24/7-74
KAARE BERG A.S.

Til: Styret i Sameiet Bygdøy Allé 65
Fra: Herman Anker
Dato: 12. august 2025

Anmodning om behandling av seksjonering av hybel i leilighet nummer 25 på kommende ekstraordinære generalforsamling

---

1. Bakgrunn og formål

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).

---

2. 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.

Jeg stiller gjerne på styremøte og generalforsamling for å svare på spørsmål, og takker for at saken tas med til behandling.

Med vennlig hilsen,

Herman Anker
E-post: herman.j.anker@gmail.com
Telefon: +47 95 81 82 95

Vedlegg på neste side

Utfellbar brannstige



Illustrasjon



LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdøy allé 65B, 0265 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 53, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
