

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 420 000,-
Fellesgjeld: Kr 284 293,-
Omkostn.: Kr 295 084,-
Total ink omk.: Kr 11 999 377,-
Felleskostn.: Kr 7 192,-
Selger: Speaker Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 105/113 kvm
Tomtstr.: 679.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 50
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1007260062

3-roms med stort, separat kjøkken | Begge soverommene mot rolig bakgård | Sentralt

Velkommen til Bygdøy allé 62C – en lekker og tiltalende leilighet beliggende i en klassisk bygård på attraktive Frogner! Boligen har en romslig planløsning med store oppholdsrom, gode lysforhold og flere moderne oppgraderinger. Store vindusflater bidrar til et lyst og luftig uttrykk, samtidig som klassiske bygårdskvaliteter gir boligen særpreg og karakter. Begge soverommene vender inn mot rolig og skjermet bakgård, og i stuen bidrar peis til en lun og hyggelig atmosfære.

Høydepunkter:

- Peis i stuen
- Kjøkken fra 2025
- Loft -og kjellerbod
- Romslige oppholdsrom
- Flere nyere oppgraderinger
- Attraktiv beliggenhet på Frogner
- Store vindusflater m/brede karmar
- Begge soverom vender mot rolig bakgård
- Utsyn fra stuen mot Bygdøy allé med de ikoniske kastanjetrærne langs alléen

Styret har gjennomført fullstendig fasaderehabilitering i 2022 og det har vært påfølgende etterarbeid grunnet skade. Asfaltering av gate og trappeinngang er gjennomført.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	69
Offentlige forhold	74
Byggetegninger	76
Formuesverdi	79
Energiattest	80
Boliginfo	85
Årsmøte 2025	89
Protokoll årsmøte 2025	109
Vedtekter	112
Husordensregler	118
Reguleringskart	120
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 113 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 105 kvm Entré, bad, 2 soverom, stue med peis og kjøkken

5. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod på loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

679.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med blant annet busker, asfalt, belegningsstein og sykkelparkering m.m.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Frogner, i en av Oslos mest etterspurte og representative bygater. Området er preget av klassiske bygårder, vakker arkitektur og brede, grønne gateløp, og byr på en sjelden kombinasjon av rolig bomiljø og umiddelbar nærhet til byens pulserende tilbud. Her bor du sentralt, samtidig som omgivelsene oppleves skjermede og etablerte.

Fra boligen er det kort gangavstand til blant annet Bogstadveien, Karenslyst allé, samt Aker Brygge, med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. Nabolaget rundt byr på et variert serveringstilbud med populære steder som Villa Paradiso Frogner, Alex Sushi og Jewel of India, i tillegg til hyggelige kaffebarer som Kaffebrønneriet og Åpent Bakeri. Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker i umiddelbar nærhet.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Like i nærheten ligger Frognerparken, kjent for Vigelandsparken, med store grøntarealer, turstier og aktivitetsmuligheter året rundt. Videre har du kort vei til Bygdøy, som tilbyr populære badeplasser som Huk og Bygdøy Sjøbad, samt flotte tur- og sykkelmuligheter. Her finner du også kjente kulturinstitusjoner som Norsk Folkemuseum og Frammuseet.

Det er gode kollektivforbindelser i området med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Schafteløkken Menighets barnehage: ca. 0.3 km
Frogner International Pre-School (3-5 år): ca. 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år): ca. 0.4 km

Uranienborg skole (1-10 kl.): ca. 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.): ca. 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.): ca. 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.): ca. 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.): ca. 1.9 km
Hartvig Nissens skole: ca. 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium: ca. 1.3 km

Skolekrets

Ruseløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Odins gate (Linje 20): ca. 0.1 km
Trikk: Nobels gate (Linje 13): ca. 0.4 km
Skøyen stasjon: ca. 1.5 km
T-bane: (Linje 1,2,3,4,5): ca. 1.6 km
Oslo S: ca. 4.8 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak teknet med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent - oppdragets dokumentasjon er tapt

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble fullstendig revet og bygd på nytt av et profesjonelt rørleggerselskap.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt helt nytt.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Bygården er gammel og vinkelene mellom vegger kan ikke alltid forventes å være nøyaktig 90 grader.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

2

I 2024 ble det oppdaget vannlekasje fra varmtvannsbreder på leilighetens kjøkken.

Vannet hadde trengt inn under parketten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: 1. Parketten ble fjernet 2. Vifter ble satt inn for nøye tørking/ utlufting 3. Ny

varmtvannsbreder ble installert 4. Nytt gulv ble lagt I etterkant ble også

kjøkkeninnretningen byttet.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: EL & Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny kjøkkenbenk med ny servant og ny oppvaskmaskin, og med vannlås /lekasjesensor. Ny vannlås med tilhørende rør og slanger.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: EL & Rør Service

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter kjøkken. Nye dimmere til taklamper, kjøkken, gang, og stue

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Zemaitis Tjenester

Beskrivelse av arbeidet: Legging av lister og gipstak på kjøkkenet.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, soverom 2, stue og kjøkken. Entréen har en praktisk utforming med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og gir videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater, gode møbleringsmuligheter og peis som bidrar til en lun atmosfære. Kjøkkenet ble oppgradert i 2025 og har et stilrent uttrykk med glatte fronter, integrert oppvaskmaskin og god plass til spisebord.

Begge soverommene vender inn mot rolig bakgård. Hovedsoverommet er av svært god størrelse med gode innredningsmuligheter og skyvedørsgarderobe, mens soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er flislagt og innredet med veggmontert wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer også loftsbod og kjellerbod.

Standard

Bolig med normal innvendig standard. Boligen er oppgradert i senere tid, blant annet med nytt kjøkken fra 2025 med integrert oppvaskmaskin, bereder og lekkasjevarsler, samt oppgraderte overflater med nytt gulv, himling og listverk. Det er også utført el-arbeider på kjøkkenet og noe elektrisk arbeid i gang og stue. Badet er flislagt og deler av røropplegget er fra 2010.

Utvendig:

Vinduer: Det er 2-lags vinduer med trekarm fra 1988 i boligen.

Dører: Det er glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er etasjeskillere med bjelkelag i bygningen.

Pipe og ildsted: Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peis med innsats i stue.

TG2

Vinduer

Det er trege låsemekanismer på vinduer.

Konsekvens/tiltak: Smøring/justering må påregnes.

Overflater

Det er stedvis slitasje, knirk og glipper i gulv. Det er ujevnheter på overflater.

Konsekvens/tiltak: Utbedringer kan vurderes.

Innvendige dører

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak: Oppussing kan vurderes.

2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er stedvise løse silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør utbedres.

2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er hakk i flis og noe manglende silikonfuger på gulv.

Konsekvens/tiltak: Flis bør skiftes og fuger som mangler bør erstattes.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også

membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2 Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

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.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For komplett info se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og oppvaskmaskin medfølger handelen. Hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er oppgradert i senere tid, blant annet med nytt kjøkken fra 2025 med integrert oppvaskmaskin, bereder og lekkasjevarsler, samt oppgraderte overflater med nytt gulv, himling og listverk. Det er også utført el-arbeider på kjøkken og noe elektrisk arbeid i gang og stue. Badet er flislagt og deler av røropplegget er fra 2010.

Modernisert/Påkostet år

2025

Parkering

Vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa , polisenummer 88983263

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 11 420 000

Omkostninger kjøper

11 420 000 (Prisantydning)

284 293 (Andel av fellesgjeld)

11 704 293 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

1 094 (Innflyttingsgebyr + fakturaomkostninger)

292 600 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

295 084 (Omkostninger totalt)
306 984 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
309 784 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 999 377 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 011 277 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 014 077 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

I tillegg:

Ny seksjonseier faktureres med et innflyttingsgebyr kr. 1000,- + fakturaomkostninger kr. 94,- som opplyst under omkostninger. Ved utleie vil bli eier fakturert for samme beløp. Gebyret skal dekke sameiets utgifter til postkasseskilt, navneskilt ved ringeapparat samt diverse andre navneregistre ved eierskifte / utleie av boligseksjoner. Faktura sendes kjøper.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 901 512 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 573 589 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

118/2290

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, vaktmestertjenester m.m.

Lån/Renter: kr 1 176,00,-

Kabel-tv: kr 357,00,-

Felleskostnader: kr 5 659,00,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 192

Andel Fellesgjeld

Kr 284 293

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2026

Andel fellesformue

Kr 28 604

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bygdøy Alle 62

Organisasjonsnummer

987 780 339

Om sameiet

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Bygdøy Allé 62, gnr. 212 bnr. 50 i Oslo kommune. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987780339, og ligger i bydel Frogner. Sameiet består av i alt 24 seksjoner hvorav 15 er boligseksjoner.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:vibbo.no) eller på e-post bygdoyalle62@styrerommet.no.

Ny seksjonseier faktureres med et innflyttingsgebyr kr. 1000,- + fakturaomkostninger kr. 94,-. Ved utleie vil blir eier fakturert for samme beløp. Gebyret skal dekke sameiets utgifter til postkasseskilt, navneskilt ved ringeapparat samt diverse andre navneregistre ved eierskifte / utleie av boligseksjoner. Faktura sendes kjøper.

Fra årsmøtet 2025

Vedlikehold

Styret har gjennomført fullstendig fasaderehabilitering i 2022 og det har vært påfølgende etterarbeid grunnet skade. Asfaltering av gate og trappeinngang er gjennomført. Arbeidet med fasaden fortsetter inn i 2025 da det er større slitasjen ved bakkeplan, langsmed næringslokalene.

Fremtidige planer

- Nytt låsesystem og eventuell ny ytterdør (hindre så mye vedlikeholdskostnader)
- Ny beplantning
- Oppgradering av det elektriske ref. sikkerhet
- Sjøppelskjul
- Sykkelskur

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207717975

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 385 270,00

Innfrielsesdato: 30.09.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208040197

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 1 733 187,00

Innfrielsesdato: 30.11.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Regnskap/budsjett

Hentet fra sameiets årsregnskap for 2024:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 223 456 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 362 992.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra sameiets husordensregler:

Det er tillatt å holde hund eller katt, under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes på gårdsplassen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 50, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/50/13:

22.01.1898 - Dokumentnr: 903145 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1935 - Dokumentnr: 990624 - Erklæring/avtale

ang atelier på loft

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1952 - Dokumentnr: 300248 - Bestemmelse om bebyggelse

ang skur

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2026 - Dokumentnr: 459124 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

12.07.1989 - Dokumentnr: 46032 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 118/2290

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1899 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Det foreligger ferdigattest som omfatter forandringsarbeid, datert 12.03.1993.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "spesialomr.bevaring (bolig)". Etter reguleringsbestemmelser S-3330, datert 28.10.1992. Se reg. best.

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Elisenbergveien 10 - bruksendring av loft til bolig, installasjon av heis og fasadeendringer

Saksnummer: 202513798

Siste bevegelse

Siste dok. 14.04.2026

Elisenbergveien 10 - rehabilitering av leilighet - H0502

Saksnummer: 20252347

Siste bevegelse

Siste dok. 29.01.2026

Elisenbergveien 7 - bruksendring av forretningslokale i 1. etasje til bolig og fasadeendring

Saksnummer: 202507916

Siste bevegelse

Siste dok.

Bygdøy allé 63 A - odins gate 1 B - Avslag - Ombygging av boligetasjer, påbygg og fasadeendring

Saksnummer: 202508952

Siste bevegelse

Siste dok.

Bygdøy allé 63 C - utvidelse av restaurantlokale, uteservering og fasadeendring

Saksnummer: 202516888

Siste bevegelse

Siste dok. 07.04.2026

Adgang til utleie

Hentet fra sameiets vedtekter:

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut. Salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
Totalt kr: 202 267

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 54 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

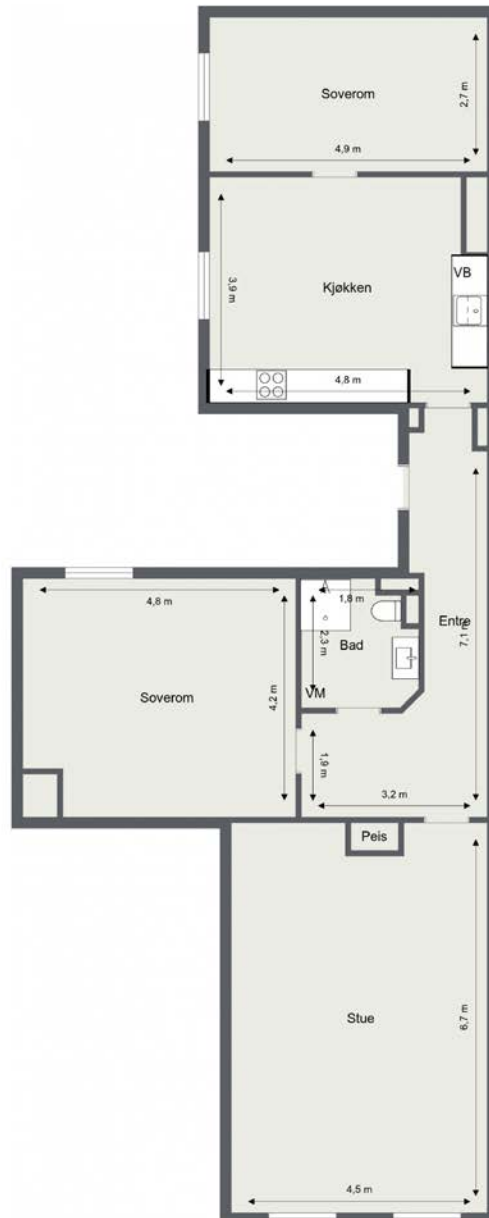
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.05.2026

Bygdøy Allé 62 C

2. Etasje



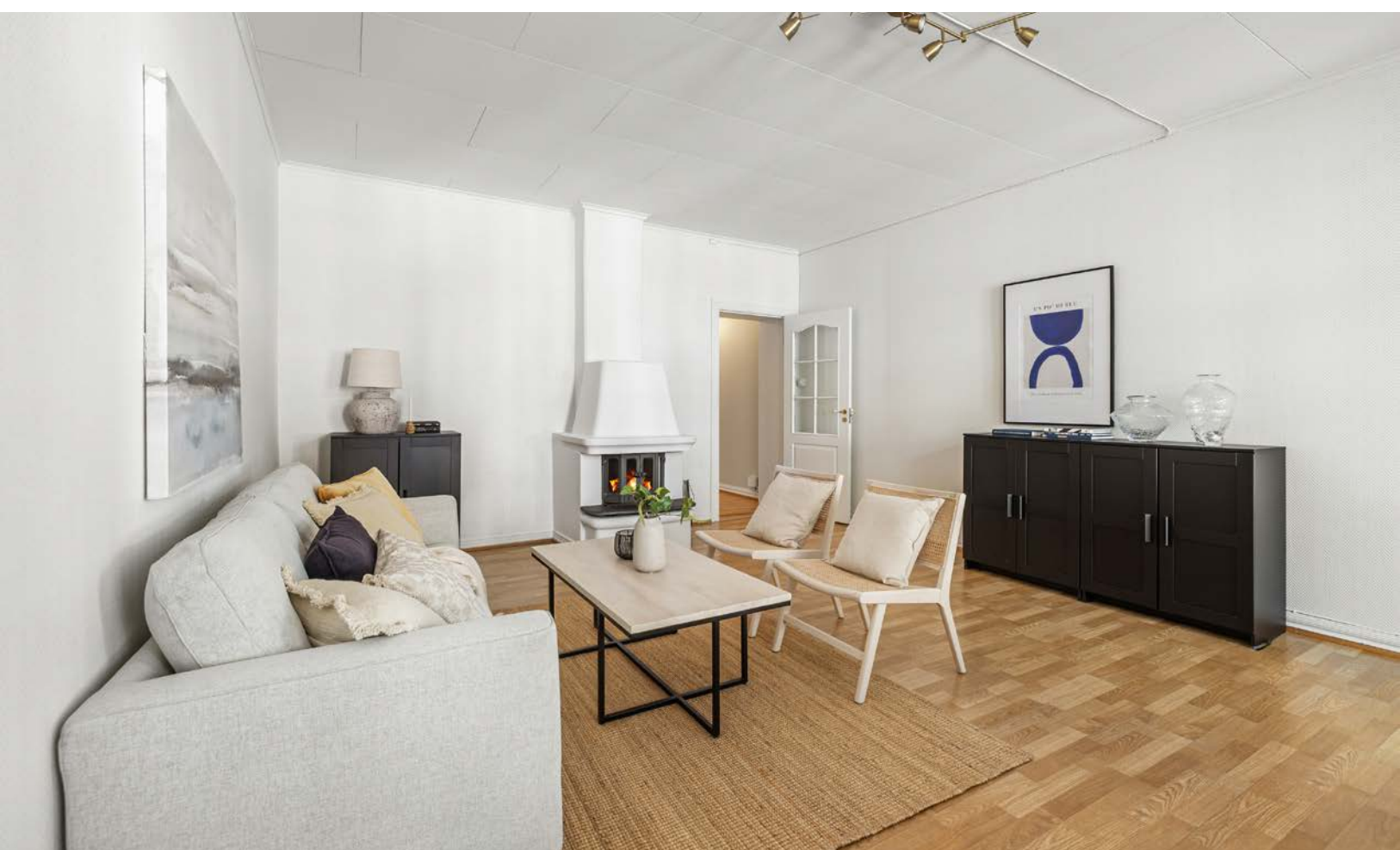
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















renje











































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bygdøy allé 62C , 0265 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 50, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 11114-2192

Eiendomsverdi ref nr: OK8517

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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 • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal innvendig standard.

Boligen er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, bereder, lekkasjevarsler, gulv, himling og listverk på kjøkken, el-arbeider på kjøkken, og noe elektriske arbeider i gang og stue m.m. i 2025, fliselagt bad og deler av røropplegg i 2010 m.m.

Vinduer er fra 1988.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er 2-lags vinduer med trekarm fra 1988 i boligen.
Det er glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med takess og malte flater.
Det er etasjeskillere med bjelkelag i bygningen.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peis med innsats i stue.
Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt badrom fra 2010 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet.
Dusjdører er i glass.
Det er naturlig ventilasjon fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har oppvaskum og integrert oppvaskmaskin.
Det er ventilator fra 2025 med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er en blanding av eldre kobberrør og rør i rør opplegg fra 2010 i boligen. Koblingspunkt til rør i rør er i himling på bad.
Det er en blanding av eldre avløpsrør, og avløpsrør i plast fra 2010 i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen.
Det er bereder på 110 liter, produsert i 2024 i benkeskap på kjøkken.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med nyere automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

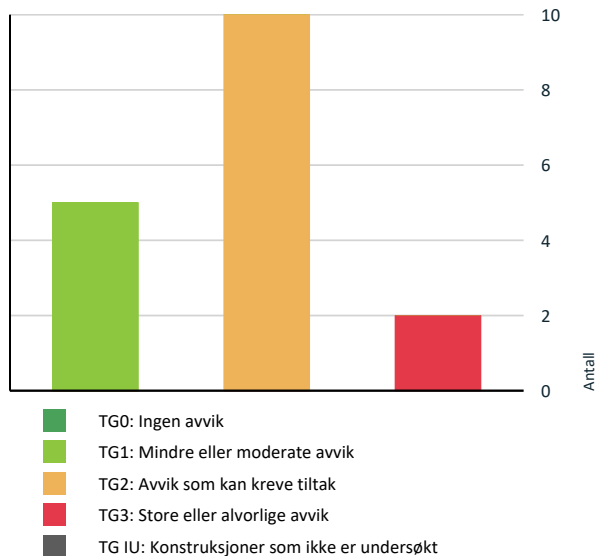
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

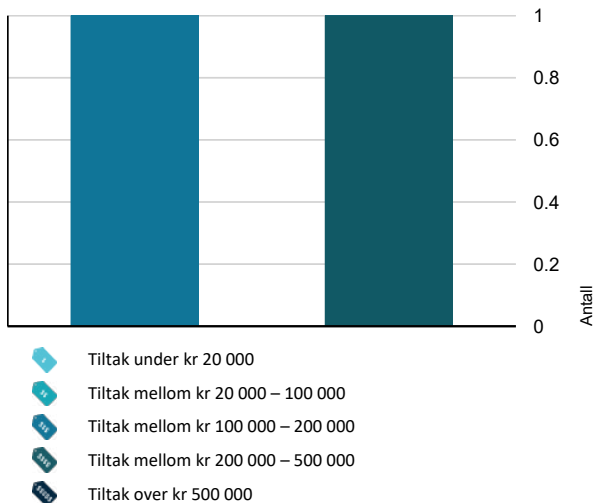
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1898	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags vinduer med trekarmen fra 1988 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trege låsemekanismer på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smøring/justering må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med takess og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, knirk og glipper i gulv. Det er ujevnheter på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med bjelkelag i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing kan vurderes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt badetrom fra 2010 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvise løse silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør utbedres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk i flis og noe manglende silikonfuger på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis bør skiftes og fuger som mangler bør erstattes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2010

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2025



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator fra 2025 med avtrekk ut.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er en blanding av eldre kobberør og rør i rør opplegg fra 2010 i boligen. Koblingspunkt til rør i rør er i himling på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er en blanding av eldre avløpsrør, og avløpsrør i plast fra 2010 i boligen.

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 110 liter, produsert i 2024 i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2024

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med nyere automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider på kjøkken, gang og i stue fra 2025. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

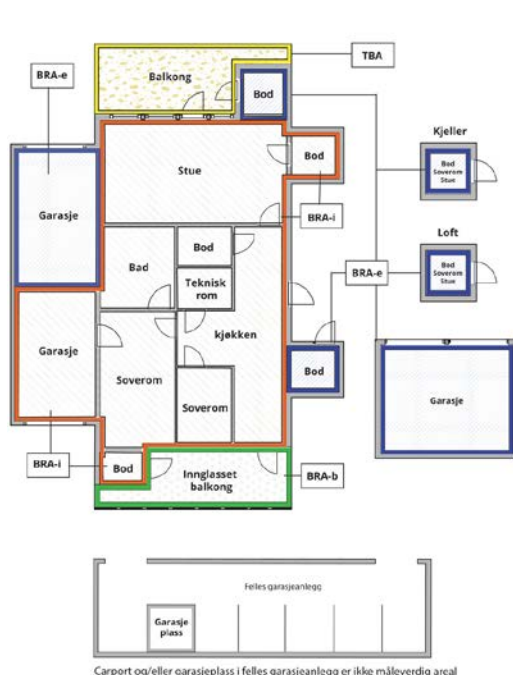
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		5		5			5
2 Etasje	105			105			105
Loft		3		3		1	4
SUM	105	8				1	114
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det er skiftet bereder, kjøkken, kjøkkengulv, lekkasjevarsler, diverse elektrisk m.m.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	50		13		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bygdøy allé 62C

Hjemmelshaver

Speaker Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Frogner.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, belegningsstein, sykkelparkering m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Johan Røegh Edwardsen

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bygdøy Allé 62C

0265 Oslo

0301-212/50/0/13



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Ukjent - oppdragets dokumentasjon er tapt

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble fullstendig revet og bygd på nytt av et profesjonelt rørleggerselskap.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt helt nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Bygården er gammel og vinkelene mellom vegger kan ikke alltid forventes å være nøyaktig 90 grader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**



I 2024 ble det oppdaget vannlekasje fra varmtvannsbreder på leilighetens kjøkken. Vannet hadde trengt inn under parketten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: 1. Parketten ble fjernet 2. Vifter ble satt inn for nøye tørking/utlufting 3. Ny varmtvannsbereider ble installert 4. Nytt gulv ble lagt I etterkant ble også kjøkkeninnretningen byttet.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: EL & Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny kjøkkenbenk med ny servant og ny oppvaskmaskin, og med vannlås /lekasjesensor. Ny vannlås med tilhørende rør og slanger.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: EL & Rør Service

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter kjøkken. Nye dimmere til taklamper, kjøkken, gang, og stue.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Zemaitis Tjenester

Beskrivelse av arbeidet: Legging av lister og gipstak på kjøkkenet.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

199
Blanc
C. J. J. J.
C. J. J. J.

189
98
98
98
98

Expeditions-Dokument

expedition *Voarungelen*
post Matr.-No. *62 Rode alle*
indleveret *Januar 98* Aftleveret *8 September 1899*

98
98

♦♦♦♦

Overenskommet mellem den danske og norske Regjering om at lade de to Regeringer udarbejde en Sammenlignende Oversigt over de i de to Riger foretagne Undersøgelser af de forskellige Slægter af Insekter, som angaaer de forskellige Grupper af de forskellige Slægter af Insekter.

Christians den 5^{te} Januar 1899
Leu Linthorpe

7/98

Indtæt og bemærk
7. u. s.
Frodox Gallus

11/11

Indtæt og bemærk
No 44

Overenskommet mellem den danske og norske Regjering om at lade de to Regeringer udarbejde en Sammenlignende Oversigt over de i de to Riger foretagne Undersøgelser af de forskellige Slægter af Insekter, som angaaer de forskellige Grupper af de forskellige Slægter af Insekter.

29
98

Gustava, 13^{de} januar 1898
Leu Linthorpe

Den danske og norske Regjering har ved et Overenskommet af den 10^{de} Marts 1898 besluttet at lade de to Regeringer udarbejde en Sammenlignende Oversigt over de i de to Riger foretagne Undersøgelser af de forskellige Slægter af Insekter, som angaaer de forskellige Grupper af de forskellige Slægter af Insekter.



Oslo kommune



Kaare Berg A/S
Skippergaten 33

0154 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	840101946	93/9629

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein Flaata	12. mars 1993

Arbeidssted : 212/0050 Bygdey alle 62
Byggherre : Kaare Berg A/S, Skippergaten 33, 0154 OSLO
Arbeidets art: FORANDRINGSARBEID

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

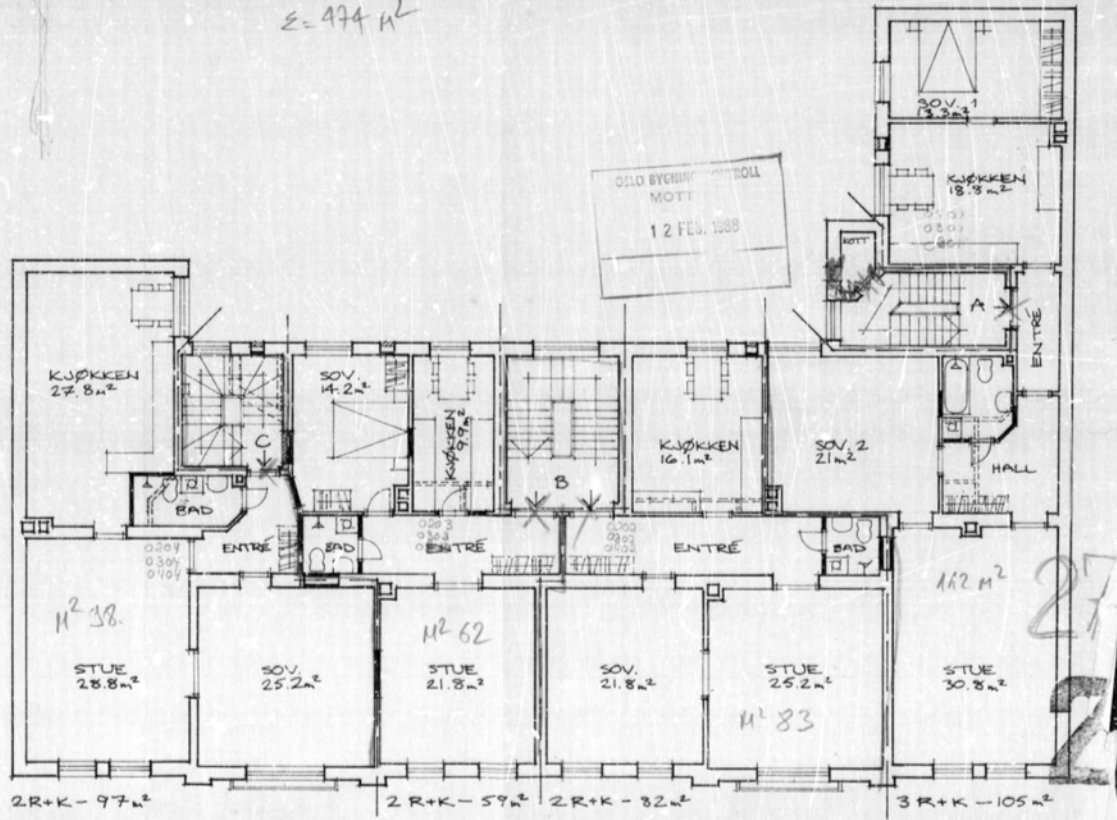
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleppsprosjektet

Stein Flaata
Saksbehandler

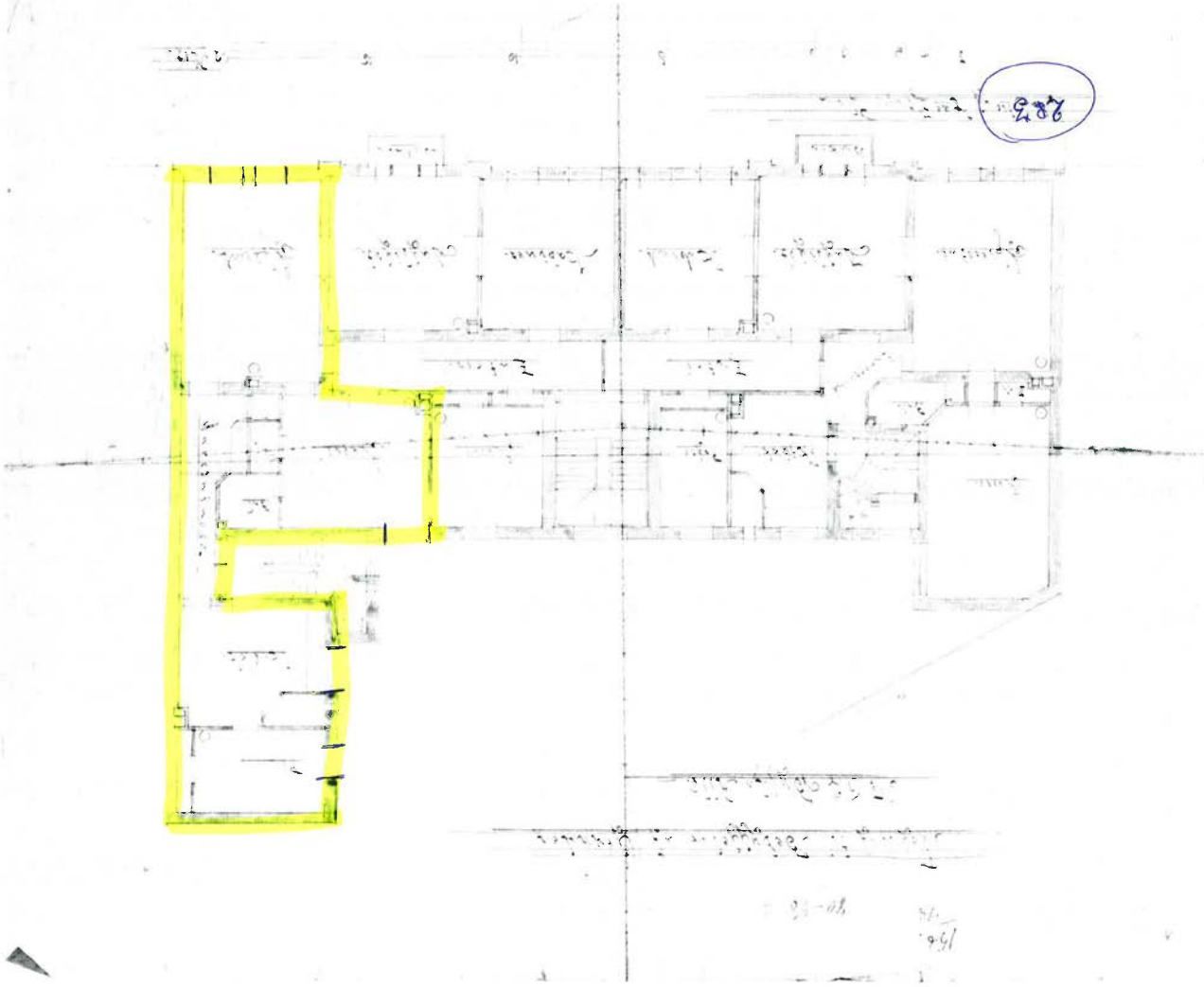
E=474 m²

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT
12 FEB. 1988



BYGDØYALLE 62 - OMBYGGING
PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, ODINS GATE 3, OSLO 2. TEL (02) 552322
MÅL - 1:10
DATO: 7.09.88

283





Skatteetaten

Dato
05.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 50 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Bygdøy allé 62C, 0265 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 2 901 512
Som sekundærbolig: kr 10 573 589

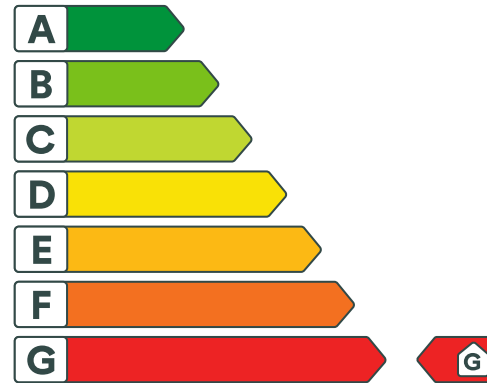
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse Bygdøy allé 62C, 0265 OSLO	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289152
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80495587
Gårdsnummer 212	Bruksnummer 50
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 113,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
286,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
286,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
30 067 kWh



Bygdøy allé 62C, 0265 OSLO



Detaljer

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



Bygdøy allé 62C, 0265 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Hedda Tengedal Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: hedda.tengedal.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260062 . Vår ref.: 7103-1-13

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bygdøy Alle 62
Organisasjonsnr: 987780339
Seksjonseier: Speaker Holding As
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Bygdøy Allé 62 C, 0265 OSLO
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 212
Bnr. 50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88983263.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Felleskostnadene for bolig og næring, samt innkreving til lån/renter øker med 28% fra 01.01.24. TV/bredbånd øker med 11% fra 01.01.24.

Kun gateparkering

Ny seksjonseier faktureres med et innflyttingsgebyr kr. 1000,- + fakturaomkostninger kr. 94,-. Ved utleie vil bli eier fakturert for samme beløp. Gebyret skal dekke sameiets utgifter til postkasseskilt, navneskilt ved ringeapparat samt diverse andre navneregistre ved eierskifte / utleie av boligseksjoner. Faktura sendes kjøper. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og e-post adr.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207717975
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 385 270,00
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208040197
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 733 187,00
Innfrielsesdato: 30.11.2052
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: 7 192,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 176,00	
Kabel-tv	357,00	
Felleskostnader	5 659,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 562,-
Fradragsberettigede kostnader: 20 713,-
Annen formue: 28 604,-
Gjeld: 285 896,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98207717975
Restsaldo:	146 489,99
Kapitalkostnader:	1 198,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98208040197
Restsaldo:	137 803,08
Kapitalkostnader:	938,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 284 293,07,-, 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 Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Nicoline Sundt, e-post: bygdoyalle62@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7103
SAMEIET BYGDØY ALLE 62

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 62

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 8. april kl. 19:00 og lukker 11. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7103>

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.

Fysisk møte

Det vil bli gjennomført et fysisk møte (sted kommer) tirsdag 8.april kl.19.00 for gjennomgang av saker. Avstemningen skjer digitalt på vibbo. Informasjon om sted til det fysiske møtet vil bli informert på vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 62

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

Nicoline Sundt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julie Holst Bertsen og Truls Kjernlie 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

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. Årsrapport 2024 til styrevernet.no - 7103.pdf
2. 7103 Sameiet Bygdøy Alle 62 Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 7103.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62 ønsker å fremme en sak angående potensialet for å skifte ut det nåværende låsesystemet. Vi har mottatt et tilbud på 135.000 kr eks. MVA, som omfatter alle dører med felles låsesystem.

Bakgrunn: Det nåværende låsesystemet har vært i bruk i flere år, større slitasje og flere knekte nøkler årlig, og vi mener det er på høy tid å vurdere en oppgradering for å sikre bedre sikkerhet og funksjonalitet for alle beboere.

Vi jobber aktivt med å hente inn flere og mer tilpassede tilbud for å sikre at vi får den beste løsningen til en konkurransedyktig pris. Per dags dato har vi ikke mottatt ytterligere tilbud, men vi forventer å ha dette klart ila våren.

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud.
- Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre stiller seg tilgjengelige til å fortsette styrevervene og ønsker å forsette med påbegynt arbeid. Ingen andre kandidater har meldt sin interesse for å stille til valg.

Innstilling

Kontinuitet i styret er positivt for sameiet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicoline Sundt

Vært styreleder i ett år og styremedlem i ett år tidligere. Stiller seg tilgjengelig for å forsette arbeidet.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henriette Høntorp

Vært styremedlem i ett år. Ønsker å fortsette påbegynt arbeid.

- Johan Halvorsen

Vært styremedlem i to år. Ønsker å forsette sitt påbegynte arbeid.

- Julie Holst Berntsen

Vært styremedlem i to år. Ønsker å forsette sitt påbegynte arbeid.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicoline Sundt	Bygdøy Allé 62 C
Styremedlem	Henriette Høntorp	Bygdøy Allé 62 A
Styremedlem	Johan Halvorsen	Bygdøy Allé 62 A
Styremedlem	Julie Holst Berntsen	Bygdøy Allé 62 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller på e-post bygdoyalle62@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 62

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987780339, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 50

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bygdøy Alle 62 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter:

Vi har hatt 6 styremøter i løpet av denne perioden, med generelt fokus på daglig drift, samarbeid og utbedringer ved behov. Arbeidet har vært fordelt iht. tilstedeværelse og ansvarsfordeling. Styreleder er primære kontakt for generelle spørsmål fra beboere og samarbeidsparter. Oversikt over felles styremøter og sakene som ble tatt opp:

- 2. des. 2024: Gjennomgang av pågående forsikringssaker, status på fyringsforbud og reparasjon av pipeløp i oppgang B grunnet røyklekkasje mellom leilighet nr. 14 og nr. 18. og reparasjon av inngangsdør til H0401 i oppgang A.
- 18. nov. 2024: Budsjettmøte med Obos: Kostnader og budsjettering for å møte et rettmessig kostnadsnivå. Ingen større kostnader budsjettert. Generell stor økning av markeds kostnader. Felleskostnadene som ble hevet i 2024 for å dekke dette holdes på samme nivå og sameiet har en sunn økonomi.
- 10. nov. 2024: Planlegging budsjett- og regnskapsmøte og vedlikehold gjennom vinteren; vann, blomsterkasser, snømåking, takras og fyring. Nytt initiativ: Planlegge julegrantenning, første søndag i advent; innkjøp av lys, tre og servering (10 oppmøtte, ønske om gjentakelse).
- 16. sept. 2024: Gå gjennom økonomien, oppfølging av forsikringssaker og kartlegge hvilke muligheter som finnes for nye avtaler. Reforhandlet en del avtaler og fått ned rente på lån. Planlegging av høstdugnad, arbeid i bakgård, søppel og avfall.
- April 2024: Planlegging av vårdugnad.
- 8. jan. 2024: Brannanlegg, inngåelse av ny driftsavtale, fyringsforbud i seksjon 14 grunnet røk- og os lekkasje i leilighet over. Vifte og befaring er gjennomført, forbudet gjelder til utbedringer er gjennomført med tredjeparts bekreftelse. Snørydding, dør- og låssystem og tiltak til faste kostnader og bedre avtaler, og dialog om endring i styret da Ane Sofie flytter.

Vedlikehold

Styret har gjennomført fullstendig fasaderehabilitering i 2022 og det har vært påfølgende etterarbeid grunnet skade. Asfaltering av gate og trappeinngang er gjennomført. Arbeidet med fasaden fortsetter inn i 2025 da det er større slitasten ved bakkeplan, langsmed næringslokalene.

Styret har blitt enige med bygården i Elisenbergveien 14 som deler fasadevegg og innsyn til næringslokaler i Bygdøy Alle62 om å tilbake stille skillevegg etter rivning pga. fasadearbeidet, da det slippes sterkt blålys fra næringslokaler inn i bakgård og vinduer til bygården. Det har gjentatte ganger blitt enige om at lyset slås av på kvelden, uten hell da næringsvirksomheten også driftes på kveldstid. Ny skillevegg er satt opp.

Utbedringer av bakgård med nye blomsterkasser for å øke den «grønne og frodige» opplevelsen. Disse er bygget og satt sammen av styremedlem, Johan, og blomster er bestilt og sammensatt av styremedlem, Julie. Ønsket er å fortsette arbeidet for et helhetlig uttrykk av bakgårdens inventar. Blomster og busker har dessverre på år 2 ikke trivdes i skyggen og vi jobber med en utbedret plan for 2025 om nye vekster som krever mindre sollys og vedlikehold.

Endringer i avtaler

Ingen større endringer i driftsavtaler utover fornyet avtale med Renholdseksperter hvor vi har nedjustert behovet for vaktmestertjenester og kuttet noe ned på antall renholds-dager ved sommerhalvåret.

Skadedyrbekjempelse

Vi har hatt utfordringer med rotter i bakgård og i kjeller. Styreleder har vært i jevnlig dialog med Rentokil i løpet av 2024. Et tiltak Rentokil har anbefalt er å tette under boden til restauranten i bakgård. Restauranten benytter eksklusivt denne boden og sameiet har stilt arealet på fellesområdet disponibelt, derfor har eier av lokalet vedlikeholdsansvar. Per nå benyttes sprekken under boden som tilholdssted for rotter. Vedlikeholdet er ikke gjennomført.

Rentokil har også lagt ut feller for maur i bakgård og ved sprekker til fasade. Disse må skiftes når mauren våkner til liv til våren.

Reparasjon av pipeløp i oppgang B

Etter gjentatte forsøk på å finne feil ved kobling til pipeløp i oppgang B, leilighet nr. 14 har vi nå lyktes i å kartlegge feil, innhente ekspertise til å gjennomgå behov, og reparere og utbedre skader. Pipeløpet er nå friskemeldt og fyringsforbudet er opphevet. Det jobbes med å få dette dekket av de som i utgangspunktet er ansvarlige for feilen, for å redusere utgifter vi har hatt med dette. Det kommer til å komme nye retningslinjer for all endring av pipeløp i sameiet for å sikre at lignende ting ikke skjer igjen.

Avfallshåndtering og Oslo kommune

Styret har hatt noen utfordringer med renovasjonsetaten som har gått på skader forårsaket av de som tømmer avfall. Senest ble deler av ytterveggen der krok til utgangsdør var festet revet av, og det ble observert av beboer. Klage er sendt, og vi vil kreve at kostnaden dekkes av renovasjonsetaten. Dette har skjedd en gang tidligere også. Styret følger opp saken.

Låsesystem

Flere ganger i løpet av 2022-2024 har dørens låssystem ikke fungert, døren går i klem eller ikke mulig å låse. Styreleder har snakket med R. Bergersen, som er vår leverandør av nøkler og låsesystem, som anbefaler å bytte ut hele låsesystemet pga. alder. Mange nøkler er gamle, og vi har ved flere anledninger opplevd at nøkler knekker samt at vi har erfart at låsen "henger seg opp". Det har tidligere ikke vært likviditet til en slik endring, men vi ser nå på muligheten for en slik utbedring og innhenter tilbud på ulike muligheter. Se til at all snø, is, sand og annet smuss ikke samler seg i dørkarmen. Styret fjerner daglig dette på vei ut og inn, og håper samtidig at andre beboere er oppmerksomme på det samme.

Dugnad

Vi har gjennomført to dugnader i 2024: Vår- og høstdugnad. Dugnadene er vår felles mulighet til å gjennomføre større tiltak der sameiet ønsker å skape et innbydende bofelleskap. Styret oppfordrer alle til å delta på dugnadene, og om det i så fall kun er en liten time for å bidra til felleskapet.

Fremtidige planer

- Nytt låsesystem og eventuell ny ytterdør (hindre så mye vedlikeholdskostnader)
- Ny beplantning
- Oppgradering av det elektriske ref. sikkerhet
- Sjøppelskjul
- Sykkelskur

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 223 456 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 362 992.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert for normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og feiegebyret er uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil øke noe.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger med en generell økning på 20%, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 62.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 62 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Styret har vedtatt å beholde felleskostnadene på tilsvarende nivå da det ble justert i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 62.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 13:02:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MSJX-WDOW-TCS3B-ALEST-LSEZE-003ZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 20

SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 437 576	1 130 436	1 436 000	1 438 000
Andre inntekter		0	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 437 576	1 132 436	1 436 000	1 438 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 248	-9 104	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-56 079	-53 331	-56 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-10 723	-35 812	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-104 521	-155 622	-156 000	-146 000
Forsikringer		-232 057	-217 792	-240 000	-288 000
Kommunale avgifter	8	-273 797	-227 433	-269 000	-313 000
Energi/fyring	9	-8 080	-7 564	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 040	-61 020	-64 000	-67 000
Andre driftskostnader	10	-95 696	-152 456	-159 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-921 700	-977 183	-1 066 500	-1 130 500
DRIFTSRESULTAT		515 876	155 253	369 500	307 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 415	22 199	0	0
Finanskostnader	12	-321 834	-290 953	-318 000	-308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-292 419	-268 754	-318 000	-308 000
ÅRSRESULTAT		223 456	-113 501	51 500	-500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-113 501		
Reduksjon udekket tap		223 456	0		

SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 835	60 507
Forskuddsbetalte kostnader		14 969	14 188
Driftskonto OBOS-banken		338 700	200 152
SUM OMLØPSMIDLER		408 505	274 847
SUM EIENDELER		408 505	274 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 864 728	-4 088 184
SUM EGENKAPITAL		-3 864 728	-4 088 184
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 227 720	4 309 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 227 720	4 309 812
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 437	12 356
Leverandørgjeld		25 379	12 020
Påløpte renter		1 696	28 110
Annen kortsiktig gjeld		0	732
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 512	53 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 505	274 847
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
 Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62

Nicoline Sundt/s/

Johan Oscar Halvorsen/s/

Julie Holst Berntsen/s/

Henriette Kristina Høntorp/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	854 280
Seksjonert lokale	285 444
Lån/Renter	233 592
Kabel-tv	64 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 437 576

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 723
SUM KONSULENTHONORAR	-10 723

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 583
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 917
Kostnader dugnader	-7 847
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 521

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-193 087
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-76 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-273 797

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 080
SUM ENERGI / FYRING	-8 080

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 103
Vaktmestertjenester	-36 844
Renhold ved firmaer	-44 195
Andre fremmede tjenester	-505
Andre kontorkostnader	-314
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 604
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 696

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	23 966
Renter bank	1 176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 273
SUM FINANSINNTEKTER	29 415

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-321 833
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-321 834

NOTE: 13**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 låneopptaket 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-2 900 000

Nedbetalt i år

62 709

-2 468 110

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-1 800 000

Nedbetalt tidligere

21 007

Nedbetalt i år

19 383

-1 759 610

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 227 720

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 7103 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 62

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Nicoline Sundt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Julie Holst Bertsen og Truls Kjernlie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62

Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Nicoline Sundt

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Henriette Høntorp

Johan Halvorsen

Julie Holst Berntsen



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 62

Organisasjonsnummer: 987780339

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 19:00 til 11. april kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

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:

Nicoline Sundt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Julie Holst Bertsen og Truls Kjernlie er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vurdering av nytt låsesystem for Sameiet Bygdøy Alle 62

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62 ønsker å fremme en sak angående potensialet for å skifte ut det nåværende låsesystemet. Vi har mottatt et tilbud på 135.000 kr eks. MVA, som omfatter alle dører med felles låsesystem.

Bakgrunn: Det nåværende låsesystemet har vært i bruk i flere år, større slitasje og flere knekte nøkler årlig, og vi mener det er på høy tid å vurdere en oppgradering for å sikre bedre sikkerhet og funksjonalitet for alle beboere.

Vi jobber aktivt med å hente inn flere og mer tilpassede tilbud for å sikre at vi får den beste løsningen til en konkurransedyktig pris. Per dags dato har vi ikke mottatt ytterligere tilbud, men vi forventer å ha dette klart ila våren.

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud.
- Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar til etterretning styrets arbeid med å vurdere nytt låsesystem. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud. Styret får mandat til å ta en endelig beslutning om valg av låsesystem, basert på de innhentede tilbudene, og eventuelt iverksette tiltak for å implementere det nye systemet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre stiller seg tilgjengelige til å fortsette styrevervene og ønsker å forsette med påbegynt arbeid.
Ingen andre kandidater har meldt sin interesse for å stille til valg.

Innstilling

Kontinuitet i styret er positivt for sameiet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicoline Sundt (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nicoline Sundt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Holst Berntsen (8 stemmer)

Johan Halvorsen (8 stemmer)

Henriette Høntorp (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Holst Berntsen

Johan Halvorsen

Henriette Høntorp

Sameiet BA 62

VEDTEKTER

Fastsatt på sameiemøtet 19. april 2007. Revidert på sameiemøtene 23. april 2009, 29. april 2010, 25. april 2013, 24. april 2014, 22. april 2015, 20. april 2016, 23. april 2018 og 23 mars 2021.

Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med lov av 16. juni 2017, nr. 65 om eierseksjoner.

§1

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Bygdøy Alle 62, Gnr. 212 Bnr. 50, i Oslo kommune.

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 24 seksjoner hvorav 15 er boligseksjoner.

§2 Eierforhold m.v.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. §5 i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for hans seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens seksjoner som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 12. juli 1989, 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.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut. Salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved salg eller utleie betales et innflyttingsgebyr fastsatt av årsmøtet. Det er seksjonseierens ansvar at leietaker og/eller kjøper setter seg inn i disse vedtekter og de gjeldende husordensregler. Det er også seksjonseiers ansvar at nye eiere/leietakere blir instruert i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer. Dersom alarmer utløses på grunn av mangelfull opplæring eller uaktsomhet belastes seksjonseier med et gebyr på kr. 1.000,-

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler.

Seksjonene må ikke brukes på noen som helst måte som medfører sjenanse for øvrige beboere

av eiendommen.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte. Etter nærmere avtale har man plikt til å påta seg konkrete oppgaver delegert av styret.

Nye eiere/beboere må erklære skriftlig at vedtekter og husordensregler er lest og forstått.

§3 Ordinært sameiemøte

Sameiemøte er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

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

Revisor kan innkalles og ha rett til å være tilstede på sameiemøtet og rett til å uttale seg. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiemøtet og har rett til å uttale seg.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever to tredjedels flertall, skal kunne behandles, må hovedinnholdet i det være gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Er det tvil om fullmakten skal godkjennes, avgjør det sittende sameiemøte dette.

Sameiemøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Ordinært sameiemøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styret
5. Valg av revisor.
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen.

Fra og med 2013 skal rutiner for internkontroll drøftes på årsmøtet.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiemøtet har hver seksjon en stemme.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til 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, krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen.

§4 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§ 3, ledd 7, 8 og 12 – 15 gjelder tilsvarende.

§5 Styret

Styret består av fire medlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektivere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsføreren.

Styret er ansvarlig for forsvarlig drift m. v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er ett år og vervet opphører etter neste årsmøte. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov, eller når forretningsfører eller minst to styremedlemmer krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme utslagsgivende.

I felles anliggende for sameierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne. Styret skal føre referat fra sine møter. Referatene

skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

Hvis en sameier driver virksomhet eller igangsetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet med alminnelig flertall vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret et månedlig à konto beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetaling av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiemøte.

§6 Forretningsfører

Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes av styret, jfr. eierseksjonsloven § 61.

Forretningsføreren avgjør alle spørsmål vedr. den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller i sameiemøte, og har de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsføreren lager forslag til resultatregnskap og balanse, driftsbudsjett og fordeling av fellesutgiftene.

Forretningsføreren skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og styret har til enhver tid rett til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiemøtet.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i.h.t. sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler, eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse er det i oppdelingsbegjæringen forbeholdt panterett i den enkelte seksjon for et beløp på kr. 5.000,-/10.000,-. For disse beløp plikter den enkelte seksjonseier å utstede en pantobligasjon som blir å tinglyse på seksjonen. Obligasjonen utstedes til forretningsføreren.

Hvis en seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser, kan obligasjonen benyttes som tvangsgrunnlag for inndriveise av sameiets tilgodehavende.

§8 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold.

Økonomiske mislighold foreligger når en sameier ikke i rett tid betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f. eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkeringsbestemmelser, atferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

§9 Inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjøre i spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§10 Vedlikehold

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang, ytre vindusrammer, franske balkonger og hovedinngangsdør, skal besørges og bekostes av sameiet.

Styret skal utpeke en person i styret eller i sameiet som vil være ansvarlig for oppfølging, sluttbefaring og dokumentasjon av reparasjoner og skader.

Utskifting av vinduer m/ytre ramme og balkong-/terrasedører m/ytre ramme, vindusglass, og dører inn til den enkelte seksjon, er den enkelte sameiers ansvar.

Den enkelte sameier skal besørge og holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Autorisert rørlegger og elektriker må brukes der dette er pålagt. Renovering av kjøkken og bad skal varsles styret og dokumentasjon for gjennomført arbeid leveres, jf. eierseksjonsloven § 32.

Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, innvendige balkonger, terrasser, rekkverk, overliggende balkong-/terrassetak, m.m.

Når det gjelder vedlikehold av balkonggulv, gjelder fagmessig legging av fliser eller påføring av to-komponent membranbelegg som må gjentas ved behov.

Sameiere med bruksenheter som ligger ekstra værhardt til er ikke unntatt for vedlikeholdsplikten.

Den enkelte sameier har særlig ansvar når det gjelder våtrom og el-installasjoner, samt brannvernutstyr. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og

med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger/installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at skader unngås.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han/hun har overlatt bruksenheten til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Egenandelen der skaden dekkes av sameiets forsikring må betales av seksjonseier der skadeårsaken ligger utenfor sameiets ansvar.

Innvendig forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Heri inngår skifting av dører og vinduer og montering av reklameskilt. Styret kan i slike saker pålegge sameieren å velge løsninger som allerede er bestemt av styret, f.eks. skilting, vindus- eller dørtype, markise og léskjermer, samt farger.

Alle som pusser opp i et omfang som påvirker andre beboere, plikter å melde fra til styret i forkant. Dette gjelder også ved utskifting av ildsted. Utstyr og bygningsmateriale plassert i fellesarealet må ryddes vekk umiddelbart etter avsluttet arbeide. Dersom avfallscontainer bestilles er man ansvarlig for opprydding på fortauet etter denne. Seksjonseier har erstatningsansvar dersom skade påføres detektorer som er knyttet til brannvarslingsanlegget.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder endringer som styret ikke har godkjent, eller vil godkjenne.

Fremtidig vedlikehold av balkongene mot bakgården og eventuelle følgeskader skal fordeles på utbyggerne, jfr. ekstraordinært sameiemøte 17. mars 2004

§11

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo tingrett. Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse.

Oslo 23.04.2018

Sameiet BA 62

HUSORDENSREGLER for Sameiet Bygdøy allé 62, Oslo,
av 19.04.2007, revidert 23.04.2009, 22.04.2015, 20.04.2016 og 23.04.2018

Trivselen i et boligsameie er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Det er viktig at alle bidrar til et godt miljø.

1. Fellesrom, som gårdsplass, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsgang må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, og skal til enhver tid holdes ryddig.
2. Sykler skal plasseres i sykkelskuret, eller så nær dette som mulig, dersom alle plasser der er opptatt. Sykler skal ikke låses fast i andre gjenstander i bakgården. Sykler som ikke er i daglig bruk, bør settes i kjellerbod.
3. Maksimalt to mopeder/motorsykler kan plasseres i gårdsrommet, fortrinnsvis i sykkelskuret. Plass tildeles etter ansiennitet blant sameierne (gjelder ikke leietakere). Ellers er ingen andre motorkjøretøyer tillatt plassert på gårdsplassen.
4. Barnevogner i daglig bruk kan stå på grunnplanet, men må ikke være til hinder for ferdsel
5. Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer eller balkong eller terrasser er ikke tillatt.
6. Uten tillatelse fra styret må det ikke anbringes plakater og oppslag på eiendommen, ikke settes opp skilter, automater, antenne, parabol etc. samt ikke settes opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Det henstilles til de som driver forretningsvirksomhet å unngå glorete plakater på fortauet.
7. Enhver forsøpling av gårdsplass, inngangsparti, oppgang, kjeller og andre fellesarealer og fellesrom er forbudt.
8. Alt avfall skal pakkes forsvarlig før det legges i avfallsbeholder (f.eks. i plastposer som knyttes igjen). Ethvert søl rundt søppelkassen må unngås. Avfallsbeholder for restavfall er beregnet for avfall fra husholdningene. Forretningsdrivende skal ikke bruke denne. Den skal heller ikke brukes til større gjenstander i forbindelse med opprydding/flytting. Dette må man selv besørge bortkjørt, eventuelt lagret i egen kjellerbod til anledningen byr seg. Glass, hermetikk og miljøfarlig avfall bringes til de kommunale oppsamlingsplassene. Drikkekartonger skylles og brettes før de plasseres i beholder for papp og papir. Når denne beholderen er full, må beboere selv oppbevare papiravfall til beholder er tømt.

Søppelposer må ikke settes utenfor døren i oppgangen eller ved inngangspartiet.
9. Har leiligheten egen balkong/terrasse, plikter beboeren å fjerne snø og is straks. Likeledes må sluk/avløpsrør fra balkong/terrasse alltid holdes rent, slik at smeltevann og regn får fritt avløp og ikke samler seg på balkong/terrasse med de følger dette kan få ved at vannet trenger inn i bygningen til naboer.

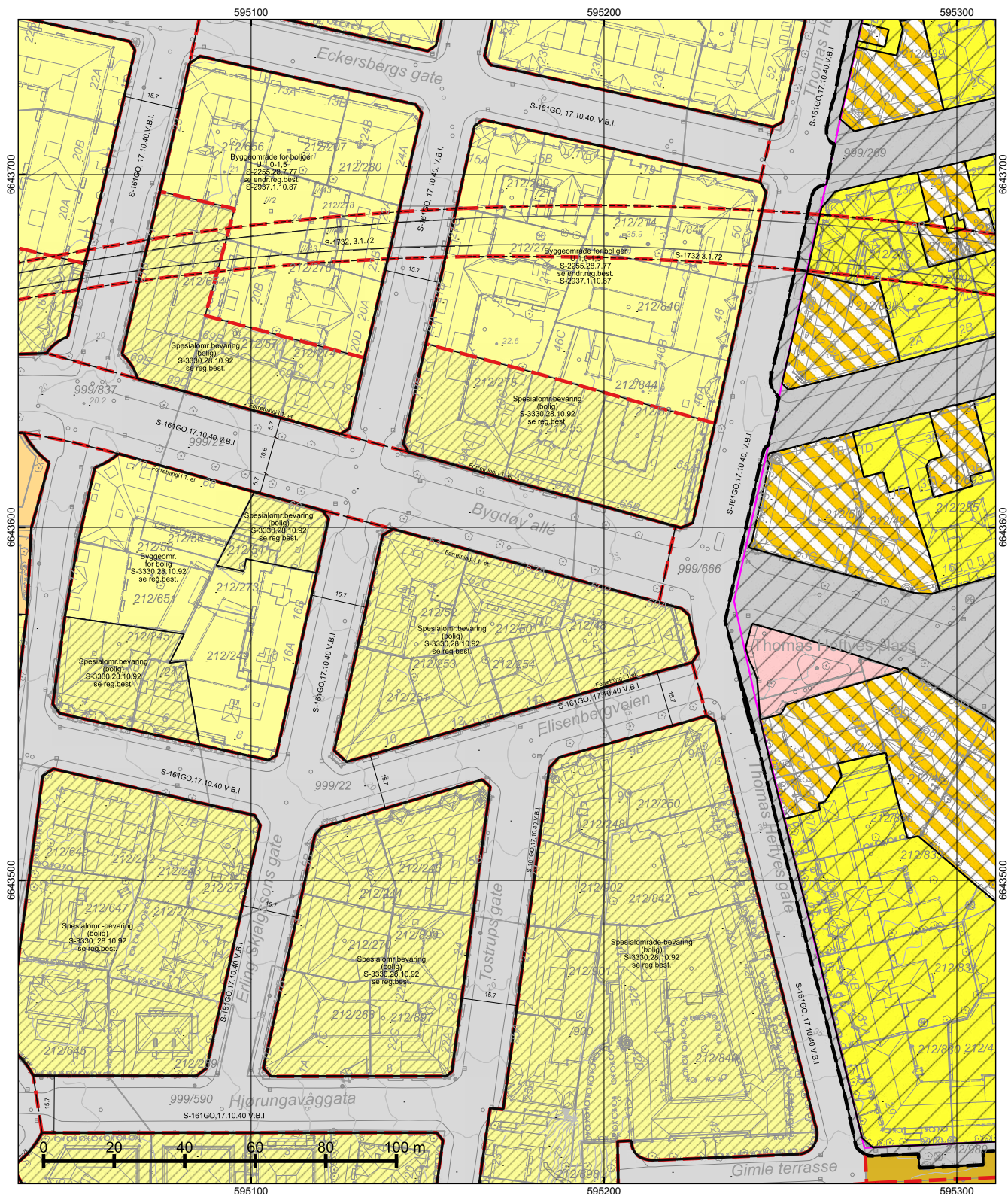
Hvis renholdet ikke utføres, blir beboeren ansvarlig for skade som følge av dette.

10. Utgangsdøren til Bygdøy allè skal holdes låst hele døgnet. Enhver er ansvarlig for de personer som man slipper inn på eiendommen, og man skal derfor ikke lukke opp for andre enn egne besøkende.
11. Av hensyn til rotteplage er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler.
Dør til kjeller må av samme grunn alltid holdes lukket
12. Bruk av bart lys i kjeller og på loft er forbudt.
13. Kun klistrelapper med «nei til uadressert post» er tillatt på postkassene. Klistrelapp på ringeapparat i forbindelse med visning er tillatt. Ut over dette må det ikke forekomme klistrelapper på postkasse eller ringeapparat. Navneskilt til callinganlegg og postkasse bestilles hos styret.
14. Det er tillatt å holde hund eller katt, under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes på gårdsplassen.
15. Mellom kl. 23 og 07 skal det være nattero i leiligheten.

Skal det ved spesielle anledninger drives støyende selskapelighet i leiligheten, eller på annen måte drives med noe som kan forstyrre naboer utover kl. 23, skal beboerne av de øvrige leiligheter varsles på forhånd. Et nabovarsel fritar likevel ikke beboeren fra å vise hensyn. Unødig sjenanse av naboer må unngås.

Man må være varsom ved bruk av stereoanlegg. Høytalere skal være innstilt/plassert slik at de ikke sjenerer naboene. Det er heller ikke tillatt med vedvarende uro/støy fra boligen på dagtid uten at dette er avtalt med naboer.
16. Ved oppussing eller annet arbeid som medfører støy eller inn-/utbæring av materialer fra leilighet, skal sameier informere både styret i egen henvendelse samt øvrige sameiere ved oppslag. Denne informasjonen skal omhandle hvilken leilighet arbeidet skal foregår i, type arbeid, muligheter for støy, antatt tidsperiode og kontaktperson med telefonnummer. All oppussingsaktivitet skal avsluttes innen kl. 22.00 på kvelden.
17. Alt utstyr som oppbevares i felles sportsbod i kjelleren må merkes med eieres navn. Umerket utstyr risikerer å bli kastet ved opprydding.
18. Sameierne forplikter seg til å sette seg inn i instruksen for brannvarslingsanlegget og instruere husstandsmedlemmer og eventuelle framleiere om det samme. Alle som oppholder seg i huset, plikter å møte ved alarmstasjonen når alarmen utløses.
19. For eiendommen gjelder også de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Bygdøy alle 62 og politivedtektene for Oslo.
20. Brudd på husordensregler og ovennevnte, kan medføre at sameieren blir pålagt å flytte og selge seksjonen, jfr. vedtektene § 8

NB! Sameierne er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden og vedtekter følges av personer i egen husstand, av framleiere og av de personer som sameieren gir tilgang til bolig og eiendommen for øvrig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000



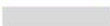























Originalformat: A3

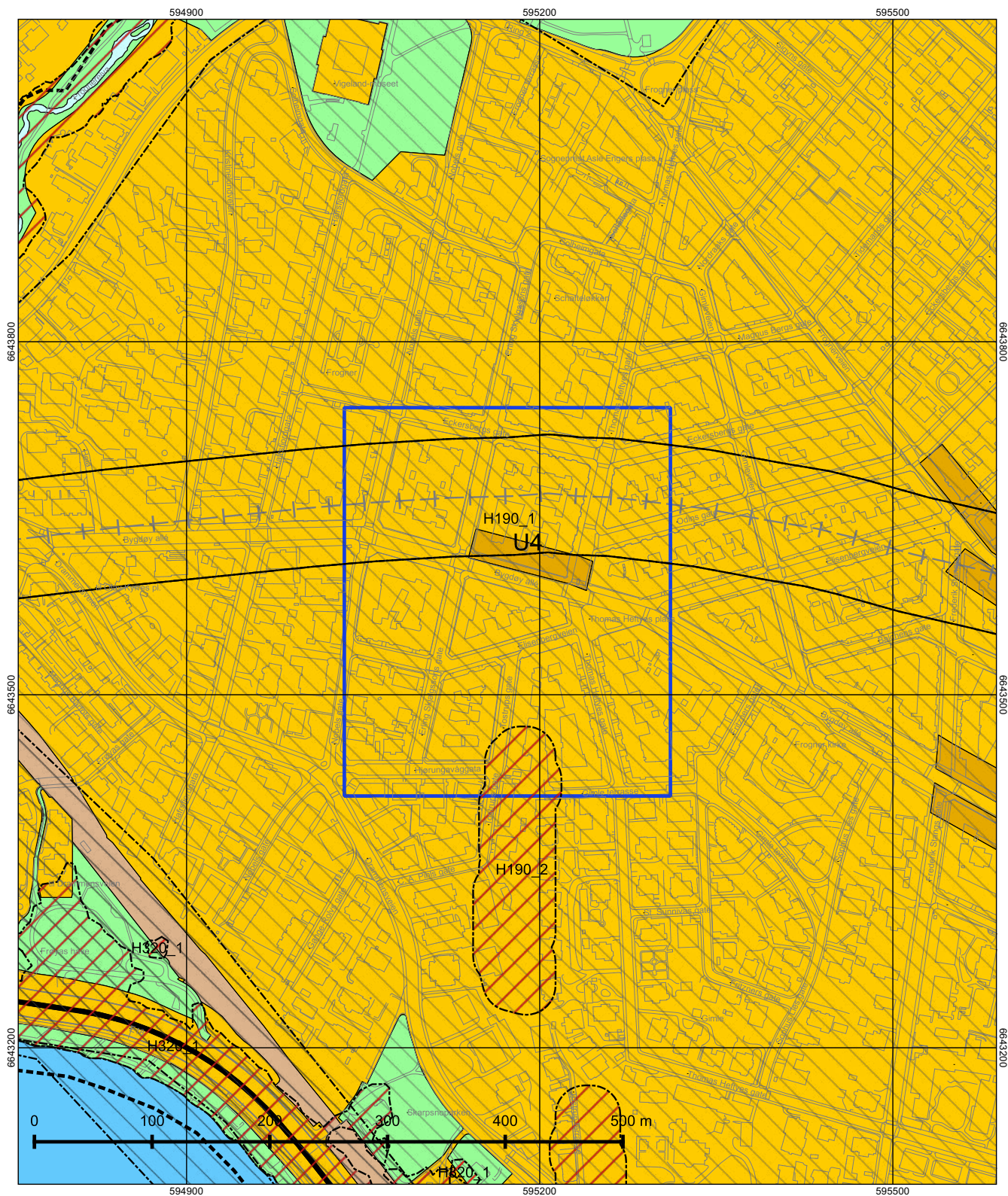
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156980/ 86531713	Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 62	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/50	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 29.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156980/86531713

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 62C - Nabolaget Frogner - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Odins gate Linje 20	2 min 0.1 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

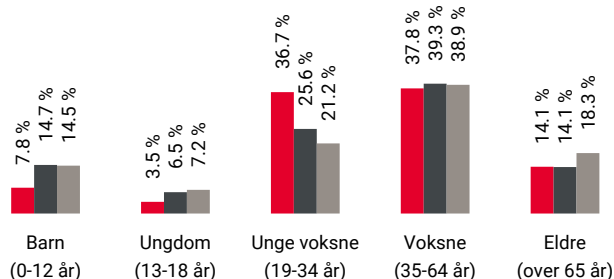
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Schafteløkken Menighets barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Prix Bygdøy Allé	2 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



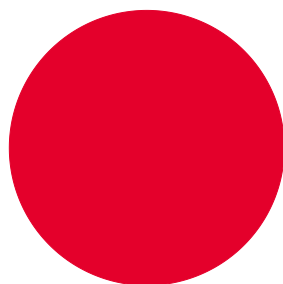
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min	1 km
Tennis		
Frogner stadion	13 min	1.1 km
Fotball, friidrett		
EVO Sjølyst	12 min	
SATS Sjølyst	12 min	

Boligmasse



100% blokk

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

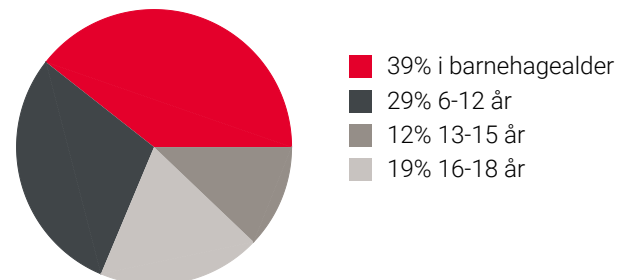
Sitat fra en lokalkjent



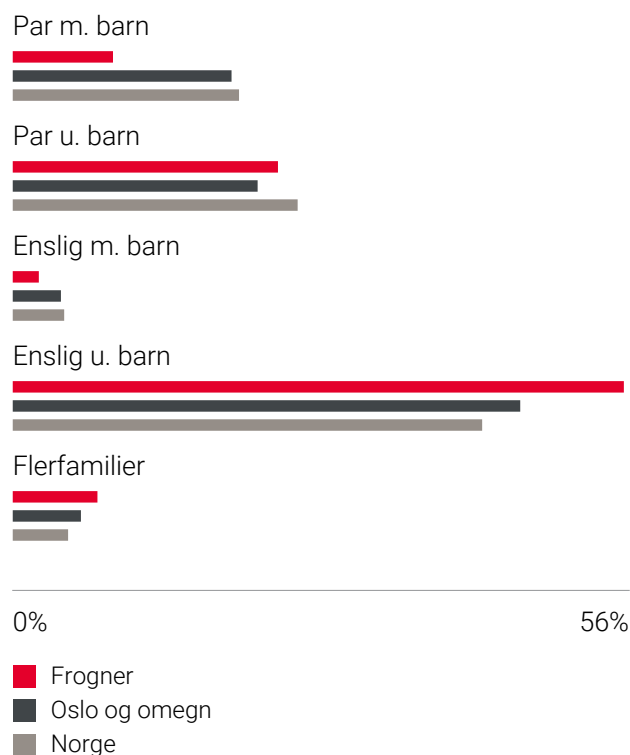
Varer/Tjenester

Tårnhuset	13 min
Apotek 1 Frogner	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

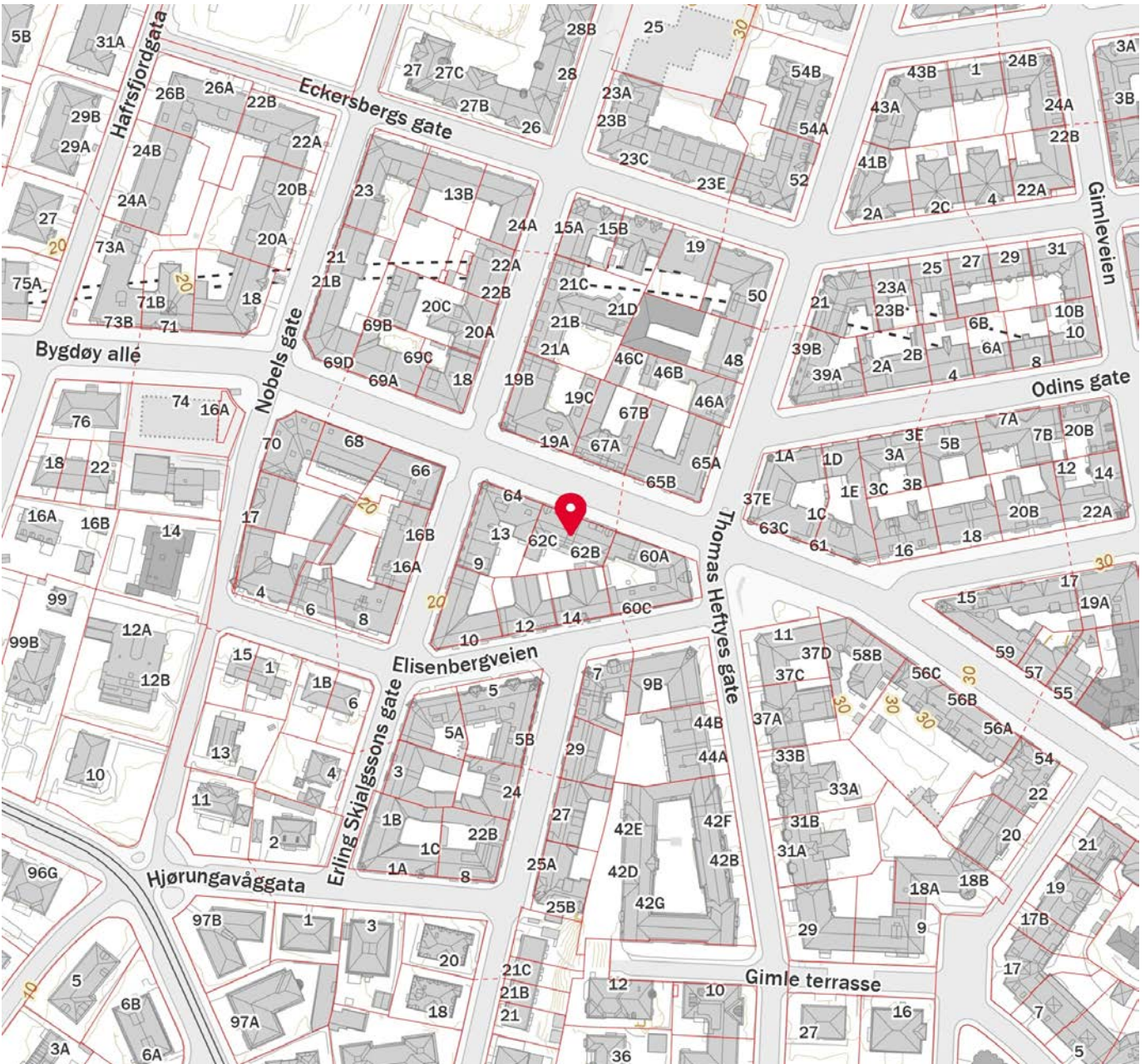


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bygdøy allé 62C
0265 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen**Telefon:** 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre