

Bygdøy allé 13A



Velkommen til

Bygdøy allé 13A



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Frogner

Unik og sjelden 3-roms loftsleilighet over 2 plan med fantastisk utsikt - Heis og peis - Gulvareal på 106 m2

Prisantydning	10 290 000,-
Fellesgjeld	71 481,-
Omkostninger	260 370,-
Totalpris	10 621 851,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 804,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1894
Ansvarlig megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no




FRAM



Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy allé 13A - En sjelden 3-roms loftsleilighet over to plan med fantastisk utsikt.
Leiligheten ligger usjenert og stille til på toppen av bygget, med lite innsyn og svært gode lysforhold. Den er påkostet de siste årene med nytt gulv i hele leiligheten, oppgradert kjøkken, nymalte flater og nytt baderomsinteriør. Planløsningen oppleves luftig og åpen, og utsikten strekker seg mot både Oslofjorden, Frammuseet og Holmenkollen. Beliggenheten er både fasjonabel og sentral - midt i hjertet av Frogner.

Høydepunkter:

- Gulvareal på 106
- Utsikt
- Over 5m takhøyde
- Rustikk stil med store takbjelker og mur
- Peis med Contura innsats
- Bredbånd og kabel-tv inkl. i felleskost.
- To soverom og alkove med vindu

Her kan du flytte rett inn - Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	97 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, loftstue, soverom og sovealkove.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.













































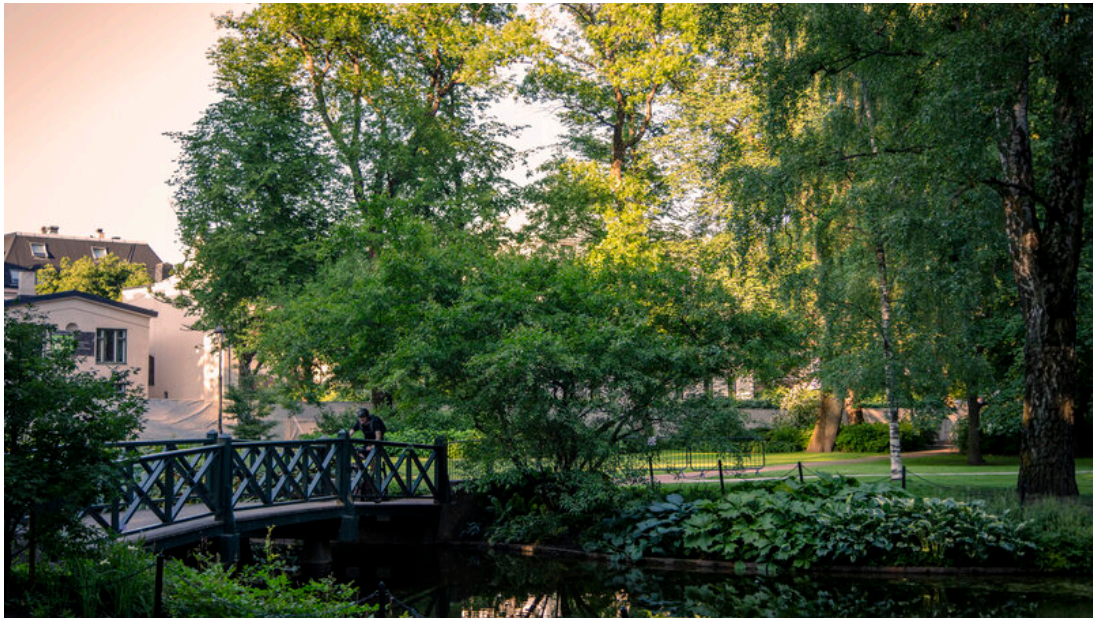






Nærområdet






BRIS
CHANEL
P
JCDecaux


EL CAMINO
BURRITOS,
TACOS
& BOWLS

Informasjon

Bygdøy allé 13A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0395/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 13A, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 24, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Liv Listog

Kjøpesum og omkostninger
10 290 000,- (Prisantydning)
71 481,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 361 481,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
259 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
260 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
273 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 621 851,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 634 551,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 51 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, loftstue, soverom og sovealkove.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loft: Innvendig romhøyde fra 1,20 til 2,82 meter i loftstue. Gulvareal på ca. 48 m².
5. etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,87 meter i stue. Gulvarealet er ca. 54 m²

Ikke målbare arealer:
Loft: 6 kvm.
5. etasje: 3 kvm.

Innhold

Entré
Velkommen inn!
Boligen har en romslig og lys entré med en praktisk, innebygd garderobeløsning med skyvedører. Her får man er godt førsteinntrykk av boligen.

Stue | Kjøkken

Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store takvinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.
Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig interiør - tilpasset dine behov.
Synlige takbjelker og en rustikk murvegg tilfører særpreg og karakter, mens nye detaljer som dørhåndtak og strømkontakter bidrar til et helhetlig, oppdatert uttrykk. På gulvet er det lagt pen eikeparkett, og veggene er malt i nyere tid. I stuen er det også en moderne peis med Contura innsats.

Kjøkkenet er levert av Schmidt (2024), med stilrene, slette fronter og en laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator med kullfilter.

Soverom
Boligen har to svært romslige soverom samt en praktisk sovealkove - en fleksibel løsning for ekstra sengeplass.
Begge soverommene er luftig og romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og har en stor. Soverom på hovedplan har innebygd garderobe med speilfronter som gir både god oppbevaring og ekstra romfølelse.
Boligen har en praktisk sovealkove - en smart løsning som gir ekstra soveplass, perfekt for gjester.

Loftstue:
En koselig loftstue gir deg ekstra oppholdsplass – ideell som TV-stue, leserom eller lekerom for barn. Et fleksibelt rom med mange bruksområder.

Bad
Lyst og funksjonelt bad fra byggeår med flislagte overflater og varmekabler i

gulvet for behagelig komfort året rundt.
Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjløsning i badekar. Det er opplegg for vaskemaskin, og naturlig ventilasjon.
Gulvet er oppgradert med «flis på flis»-løsning i nyere tid. Nye baderomsmøbler og blandebatteri gir et moderne og friskt inntrykk.

Bod
Boligen disponerer en kjellerbod på 4 kvm og en loftsbod på 3 kvm - perfekt for lagring av sesongutstyr og sportsutstyr, ute av syne men lett tilgjengelig.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trappe.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder

- Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom > 5. 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

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Utførte oppgraderinger:
- Nytt gulv i hele leiligheten
- Oppgradert kjøkken
- Nye dørhåndtak og strømkontakter
- Nytt gulv på bad (flis på flis)
- Nye baderomsmøbler og blandebatteri
- Hele leiligheten er nymalt
- Nytt vindu i loftsetasjen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: egen innsats, nye fliser på badegulvet.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: byttet stikkkontakter.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Listog Entreprenør AS, det er satt inn et nytt vindu på ett av soverommene.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i 2024, byggesøknad, det er satt inn et nytt vindu på ett av soverommene.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Det vil gjennomføres en kapitalinnhenting på omtrent 7 000 kroner, med forfall til betaling i oktober 2025.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig:
Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein i pusset og malt utførelse.
Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert direkte mot grunn.
Malte vinduer med isolerglass fra 1988.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid.

Innvendig:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje.
Etasjeskille: trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l.
Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Trapp: malt tretrapp fra nyere tid. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører: malte profilerte innerdører fra nyere årstall.

Våtrom
Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjløsning i badekar.
Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og blå banemembran med ukjent utførelse.
Det er naturlig ventilering. Hulltaking lot seg ikke utføre grunnet begrenset tilkomst og mulighet for hulltaking, men det ble tatt fuktmåling gjennom sponplate med pigger ned i bunnsvill. Ingen høy fuktprosent ble påvist på

befaringsdagen.

Kjøkken
Schmidt kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten
bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner
Vannrør fra ca. 2006 av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i benkeskap på kjøkken.
Avløpsrør av plast fra nyere tid. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.
Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler.
Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.
Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2024 plassert på kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på kjøkken.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.
Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem.

Innbo og løsøre

Oppvaskemaskin, platetopp/komfyr og kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper og vaskemaskin.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Varmekabler i gulv på bad
- Vedfyring i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kr inkl. nettleie.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 804,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia TV, internett, trappevask, kommunale avgifter, vaktmester, vedlikehold fellesområder, heis, felles forsikring, forretningsførsel m.m

Felleskostnadene økte med 20% januar 2026.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 156,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 407 414,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 629 656,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygdøy Allé 13, orgnr. 885 817 432

Om sameiet

Sameiet Bygdøy Alle 13 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 885817432. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

- Informasjon fra styret -

Årsmøtet 2025 vedtok å gi styret myndighet til å akseptere SpyleXpertens tilbud på å strømpekjøre begge avløpsrørene med et kostnadsestimat på kr 180.000. Styret må tilstrebe å gjennomføre over driftsbudsjettet for 2025. Samt å gi styret myndighet til å velge leverandør Vanntåke AS for iverksettelse av installasjon av vannmåler.

Følgende vedlikehold skal utføres dette året:
Utbedring av varmekabler i takrenner (nevnt i protokoll fra årsmøte 24. mars)

Sameiet har hatt kontroll av soilrør og at det vil bli utført spyling av soilrør og rør ut fra leilighetene senere i høst.

Heisen i oppgang A må rehabiliteres de neste årene, styret jobber med planlegging og kostnader. Det er derfor for tidlig å si nøyaktig når dette skal utføres, hvilken kostnad og hvilken fordeling på beboere.

Det er nødvendig med forbedringer ifm. brannsikkerhet, styret jobber med planlegging og kostnader. Det er derfor for tidlig å si nøyaktig når dette skal utføres, hvilken kostnad og omfang.
Styret holder fortsatt på med kartlegging og oppfølging av beboere, men så langt så treffer de ekstra kostnadene først og fremst noen få beboere.

Det nye styret jobber hardt med å få oversikt over vedlikehold og status og evt. behov for utbedring. Det har vært manglende kontroll og rutiner i det tidligere styret.
Det er ikke sikkert at dagens fellesutgifter er tilstrekkelig til å dekke planlagt vedlikehold og nært forestående utbedringer, det er mulig det blir en ekstra kapitalinnhenting.

Driftshistorikk:
2025: økning av felleskostnader med 20%
Spyling av avløpsrør ut til kommunalt nett, rørinspeksjon.
Detektorer tilkoplet gårdens brannvarslingsanlegg ble byttet, i fellesområder og leiligheter.
Årshjul, hms-rutiner og vedlikeholdsstatus i OBF-portalen tatt i bruk.
Kontrakter innhentet og lagret på OBF-portalen, dokumentasjon av rutiner og systemer og mye mer.
Internkontroll av brannslukkere i leiligheter.
Ekstraordinær kapitalinnkreving ifm vedlikehold.
Innførte Naborom (hjemmeside og app).
Videokontroll av skorsteiner satt til slutten av januar, det avdekker hvilke tiltak som er nødvendig etter glidestøp utført i 2021.
Sameiet har gått fra Telia til Global Connect fiber internett januar 2026.
Styret varslet at modernisering av heis vil bli lagt frem som en sak på årsmøte.

2024: økning av felleskostnader / ekstraordinær kapitalinnkreving.
2022: byttet porttelefonanlegg (nytt modulpanel og porttelefoner HT40).
2021: rehabilitering av piper og ildsteder (glidestøp). kontroll av elektrisk anlegg i leiligheter. Nytt låssystem branndører i kjeller.

2020: oppgradering av portrom og bakgård. Pussreparasjon og maling av arker. rehabilitering og maling av fasade og vinduer mot BA13. Videokontroll av skorstein (5 pipeløp).
2018: nye balkonger ut mot BA13 (3-4. etasje), lik de originale. maling av fasaden mot BA13.
2017: installasjon av vanntåkeanlegg. brannsikring av dører til leiligheter, tetting av kabelføringer, fjerning av hensatt rot ol, andre tiltak ifm brannteknisk rapport. brannslukkere i kjellere. Branndører i kjellere. Selvlukkere på dører i trapperom, inkludert de originale dørene i oppgang A.
2016: inspeksjon av alle avløpsrør. Rensing av ventilasjonssjakter.
2015: brannsikring av de originale entredørene i oppgang A (brannglass, brannmaling, nye dørterskler og lister, dørpumper og tetningslister). Det ble avholdt møte ifm farge på dørene, men det ble ikke enighet, derfor forble dørene hvite. vinduene på fasadesiden ble malt.
2014: installasjon av brannvarslingsanlegg og detektorer i alle fellesområder og leiligheter. Branndører av metall i kjeller.
2013: kontroll av elektrisk anlegg i gården (felles).
2011: brannteknisk rapport.
2009: maling av trappeoppganger.
2006: legging av sten i bakgård.
2005: bygging av utvendig heis.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 71 481,-pr. 01.07.2025

Lånenummer: 12134715209, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 17.06.2025: 602 232
Andel av saldo: 28 251
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2029)

Lånenummer: 16364280525, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 17.06.2025: 446 331
Andel av saldo: 20 938
Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.03.2041)

Lånenummer: 16367118575, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 17.06.2025: 168 627
Andel av saldo: 22 292
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.12.2041)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 572 422. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 223 420.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det er ikke inntatt begrensninger i dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83024146

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 679 kvm (Eiertomt)

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygdøy allé 13A ligger i et av Oslos mest ettertraktede og elegante boligområder - midt i den ærverdige bydelen Frogner. Nabolaget preges av velholdte eiendommer, ambassader og en rolig, fasjonabel atmosfære. Her bor du i et av byens mest prestisjefylte områder, med det beste Oslo har å by på rett utenfor døren.

Kun et steinkast unna finner du Solli plass - et pulserende knutepunkt med rikelig kollektivtilbud som trikk, buss og kort gangavstand til Nationaltheatret stasjon med T-bane og tog.
Sommerro - Oslos nye kulturdestinasjon med spa, restauranter, hotell og bibliotek - ligger bare noen få minutters gange unna, og bidrar ytterligere til områdets urbane og sofistikerte atmosfære.

Slottsparken ligger i kort gangavstand og gir deg grønne lunger midt i byen - perfekt for rekreasjon, joggeturer eller en rolig spasertur i vakre omgivelser. Frognerparken med sine vakre parkarealer, fotballbane og tennisbaner tar du deg til på 10 minutter til fots. Ca. 20 minutters spasertur til idylliske Bygdøy med naturskjønne turområder.

For den shoppingglade er det også verdt å merke seg at både handlegaten Bogstadveien og den ikoniske Karl Johans gate ligger i nærheten, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og serveringssteder.

Fra Bygdøy allé har du tilgang til et av Oslos mest komplette kollektivnettverk. Bare et par minutters gange unna finner du trikkestoppet Niels Juels gate, hvor trikkelinje 12 tar deg effektivt både til Majorstuen og videre mot Kjelsås, samt østover til sentrum og Oslos østlige bydeler. Busslinjer går også i nærområdet, og gir deg raske forbindelser til blant annet Skøyen, Aker Brygge, Lysaker og Tjuvholmen.

Innen 10 minutters gange når du Nationaltheatret stasjon, et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter. Her finner du T-bane med forbindelser til hele byen, flytoget, regiontog og flere buss- og trikkelinjer – perfekt for pendlere eller deg som ønsker sømløs reise i og utenfor Oslo.
I motsatt retning har du Majorstukrysset, som ligger kun et fåtall holdeplasser unna med trikk eller buss. Her møtes flere av Oslos største kollektivlinjer, inkludert T-banens linje 1–5, i tillegg til hyppige bussavganger.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1896 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men det er avvik fra disse.
Hems er registrert som stue, de øvrige vegger og rom er ikke registrert.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Saksnr: 202114191
Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Pågående byggesaker:
Bygdøy allé 8 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202104143

Niels Juels gate 25 - Fasadeendring
Saksnummer: 202206651

Skovveien 4 - Montering av markiser
Saksnummer: 202461599

Bygdøy allé 19 A og B - Oppføring av ti balkonger
Saksnummer: 202554039

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/24/20:
31.05.1894 - Dokumentnr: 900341 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1955 - Dokumentnr: 303181 - Bestemmelse om bebyggelse ang loft
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1955 - Dokumentnr: 509408 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1971 - Dokumentnr: 502121 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1971 - Dokumentnr: 504577 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1988 - Dokumentnr: 61676 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Rettighetshaver: AS Bygdøy Alle 13 v/Janor AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2003 - Dokumentnr: 12556 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 239/1963
Ny seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/2153

06.04.2021 - Dokumentnr: 384753 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92 Snr:1 til Snr:88
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om branntrapp/rømingsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 714,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eks. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900 2 ink kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 816,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. januar 2026

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bygdøy allé 13A

Bygdøy allé 13A

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	23 min 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Wang Toppidrett	18 klasser	8 min 0.7 km

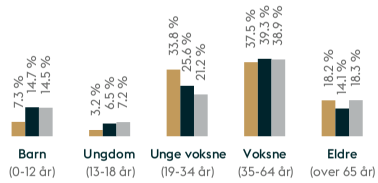
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	2 min 0.2 km
Niels Juels gate	Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min 0.2 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	68 barn	2 min 0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	12 min

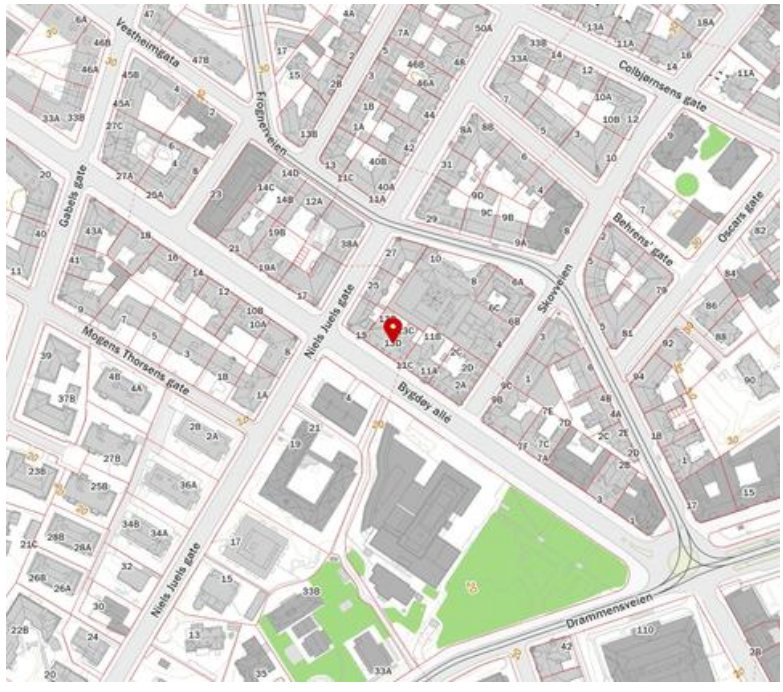
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 24, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2216 **Referansenummer:** RG1917

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1895, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600.
Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i bygårdens 5. etasje og loftsplan/hems. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Eldre bygårder:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein i pusset og malt utførelse. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameie er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Malte vinduer med isolerglass fra 1988. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malt tretrapp fra nyere tid. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malte profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjløsning i badekar. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og blå banemembran med ukjent utførelse. Det er naturlig ventilering. Hulltaking lot seg ikke utføre grunnet begrenset tilkomst og mulighet for hulltaking, men det ble tatt fuktmåling gjennom sponplate med pigger ned i bunnsvill. Ingen høy fuktprosent ble påvist på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Schmidt kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra ca. 2006 av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i benkeskap på kjøkken. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra nyere tid. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2024 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på kjøkken. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

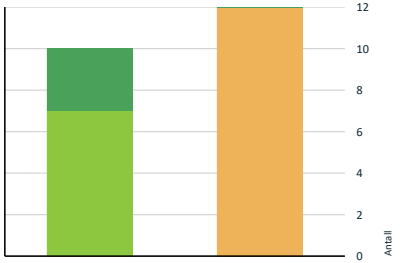
Boligbygg med flere boenheter

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

Krav til rømningsvei fra loft/hems er 2 stk. Innredet hems har kun 1 rømningsvei fra innvendig trapp. Det er kun loftstue som er registrert av rom på hems. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra 1988. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.

Tilstandsrapport



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra nyere tid. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Besiktigelse av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjløsning i badekar. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med flis på flis. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og blå banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusjløsning i badekar. Opplegg til vaskemaskin. Innredning fra 2006 og 2024.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking lot seg ikke utføre grunnet begrenset tilkomst og mulighet for hulltaking, men det ble tatt fuktmåling gjennom sponplate med pigger ned i bunnsvill. Ingen høy fuktprosent ble påvist på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utført fuktmåling.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Schmidt kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra ca. 2006 av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i benkeskap på kjøkken. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Aviøpsrør av plast fra nyere tid. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2024 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på kjøkken. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Skiftet ut stedvis lysbrytere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og varierende alder oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



Deksel på siden av automatsikringer bør opparbeides.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

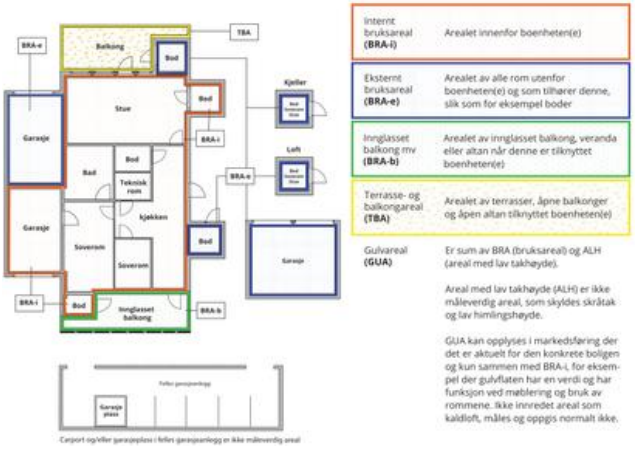
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	42			42		6	48
5. Etasje	51			51		3	54
Felles kjeller		4		4			4
SUM	**93**	**4**				**9**	**106**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Loftstue, Soverom, Sovealkove		
5. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Loft: Innvendig romhøyde fra 1,20 til 2,82 meter i loftstue. Gulvareal på ca. 48 m².
5. etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,87 meter i stue. Gulvarealet er ca. 54 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Krav til rømningsvei fra loft/hems er 2 stk. Innredet hems har kun 1 rømningsvei fra innvendig trapp. Det er kun loftstue som er registrert av rom på hems. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Liv Listog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	24		20	679 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdøy allé 13 A

Hjemmelshaver
Listog Liv

Boligselskap
Sameiet Bygdøy Alle 13

Eierandel
101 / 2153

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	
2	31.07.2025	
3	01.08.2025	
4	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bygdøy allé 13 A, 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 24
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RG1917

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Listog, Liv	9578-5997-4-501162	2026-01-16 15:42:47

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0395/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 13A, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Liv Listog

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: egen innsats, nye fliser på badegulvet

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: byttet stikkkontakter

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Listog Entreprenør AS, det er satt inn et nytt vindu på ett av soverommene.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i 2024, byggesøknad, det er satt inn et nytt vindu på ett av soverommene.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det vil gjennomføres en kapitalinnhenting på omtrent 7 000 kroner, med forfall til betaling i oktober 2025.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0395/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Listog, Liv	**2026-01-16**

Identifikasjon

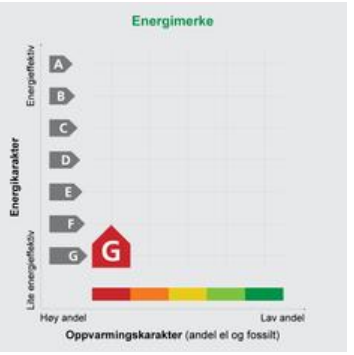
bankID Listog, Liv

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bygdøy allé 13 a
Postnr	0257
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	24
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1362808
Dato	24.02.2022



Innmeldt av	Anniken Bjørnøy Høiby

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 13 a
Postnr/Sted: 0257 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.02.2022 12:36:54
Energimerkenummer: A2022-1362808
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anniken Bjørnøy Høiby

Gnr: 211
Bnr: 24
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 13

Vedtatt i sameiermøte
den 14. april 2009
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret i sameiermøte 9. september 2014

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy allé 13. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 21 eierseksjoner, alle beliggende i Bygdøy Allé 13 i Oslo. Opprinnelig oppdelingsbegjæring er tinglyst den 20.12.01 (10 seksjoner), begjæring om reseksjonering den 12.12.02. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 211 bnr. 24 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 **Rettslig rådighet over seksjonen**
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameier. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Snr. 12 skal ha bruksrett til den minste bakhagen/bakgården. Det er ikke tillatt å sperre av denne bakhagen/bakgården i det den skal kunne benyttes som rømningsvei for de øvrige beboerne ved brann etc.

Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3 **Tilleggsareal**
Parkeringsplass 1 er i henhold til reseksjonering tilleggsareal til snr. 9
Parkeringsplass 2 er i henhold til reseksjonering tilleggsareal til snr. 7
Parkeringsplass 3 er i henhold til tinglyst tilleggsareal til snr. 4
Parkeringsplass 4 er i henhold til reseksjonering tilleggsareal til snr. 10

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (for eksempel kabel-TV, ringeklokke og videre).

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Flyttekostnad
Ved utleie eller salg av enhet vil det påløpe en flyttekostnad på kr. 1.500. Dette for å dekke utgifter som påføres sameiet i forbindelse med flytting. Ved salg vil faktura sendes til selger, ved utleie vil faktura sendes til seksjonseier.

4. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

4. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

4. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

I den utstrekning renhold og vedlikehold av fellesrom og fellesareal foretas ved dugnad, plikter sameiet å delta. Ved større dugnadsarbeider kan de som ikke deltar forpliktes til å yte tilsvarende økonomisk godtgjørelse til sameiet.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. MELDING OM ERVERV ELLER UTLEIE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag.

Ny/nye seksjonseiere vil ikke bli godkjente som seksjonseiere i sameiet så lenge fellesutgiftene og andre vedtatte utgifter for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskiftet. Ved utleie forplikter sameier seg til å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

7. STYRET

7. 1

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år. Varemedlem velges hvert år. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Som styremedlemmer og varerepresentant velges fortrinnsvis sameiere eller deres ektefeller/samboere. Kun fysiske personer, som fortrinnsvis bor i sameiet, kan være styremedlemmer. Styremedlemmer eller varamedlem som avhender sine seksjoner, trer vanligvis ut av styret. Styres leder velges særskilt. Styret foretar selv fordeling av arbeidsoppgaver.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. SAMEIERMØTET

8. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

8. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

9. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Håndverker'n Asker AS
v/ Kjetil Bø
Verkensveien 16
1385 ASKER

Dato: 23 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203047-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 13A	Eiendom:	211/24/0/ 1 og 2
Tiltakshaver:	Sentrum Legesenter v/ Holger Dahl	Adresse:	Fritjof Nansens plass 6, 0160 OSLO
Søker:	Anderssen + Fremming siv.ark.	Adresse:	Postboks 556, 2304 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 26.06.02

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Stian Pettersen
sidemannskontrollør

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe-nr.
Bygdöy alle 67		**73/3924**

Byggherre

Stein Haver
Bygdöy Alle 67

OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Finn Wiegaard
Colbjörnsensgate 8

OSLO 2

KR/AG
Dato

9.april 1975

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

Skl. C-14. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Ingiers vei 3A
1167 OSLO

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLE 13, C/O OBF AS, PB 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
arneruudolsen@hotmail.com

Dato: 02.10.2018

Deres ref.: RENY EIGILDATTER | Vår ref.: 201802980-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 13	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 13	Adresse:	C/O OBF AS, PB 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Ingiers vei 3A, 1167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bygdøy allé 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbakeføring av balkonger mot gate, mottatt 27. september 2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201802980			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		20.04.2018	7/5
Plan 3 og 4 etasje	20	01.04.2018	7/6
Fasade			8/3

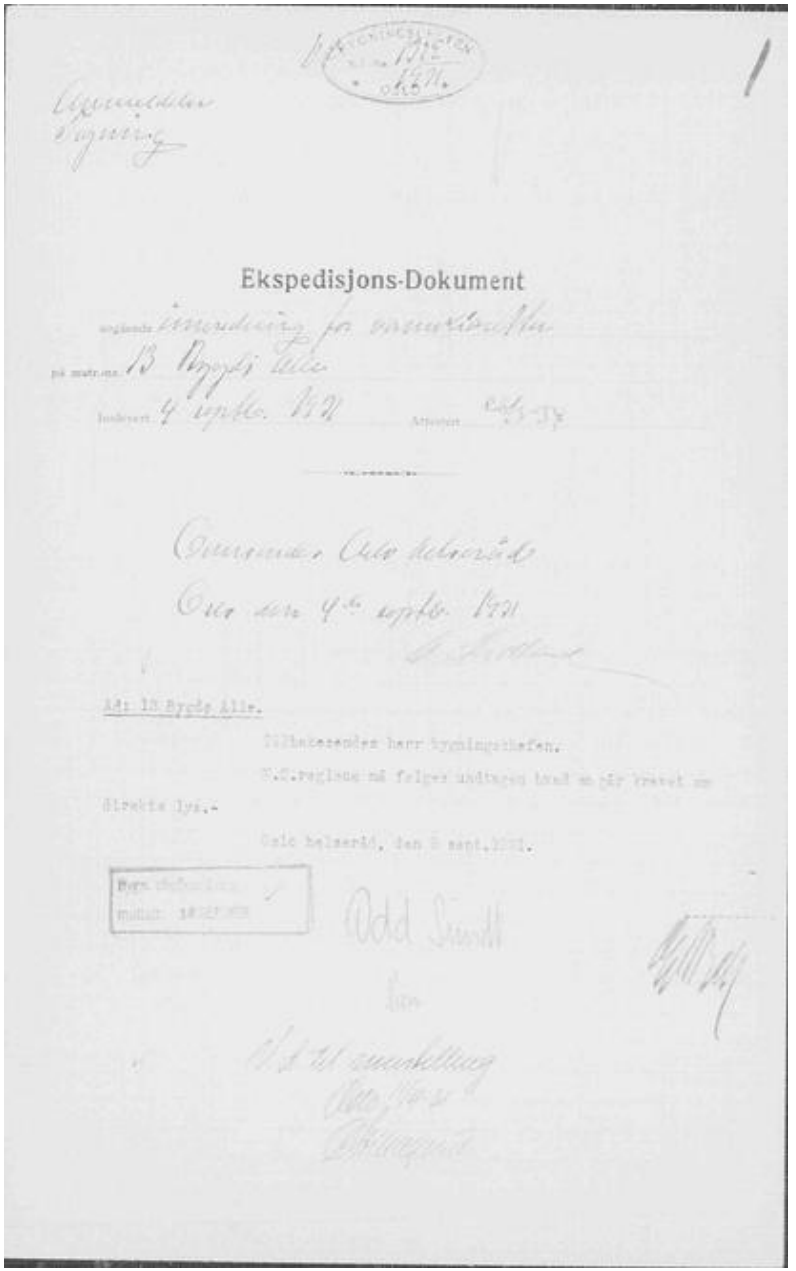
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.10.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for omsetningsbutikk

på matr.nr. 13 Nygata 11/13

innkrevet 4 septbr. 1931 Attestert Oslo 5/9 31

Oslo kommune. Oslo helseråd

Oslo den 4de septbr. 1931

A. Schreiner

Adr: 13 Nygts Alle.

Tilbakesendes herr byningsinspektøren.

N.E.reglene må følges undtagen hvad angår kravet om direkte lys.-

Oslo helseråd, den 5 sept.1931.

Byg. godkjent ✓

Odd Smith

for

O/S 31 innstilling

Oslo 5/9

Overingeniør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Køhn
Bygdøy allé 13
0257 OSLO

Dato: 13 NOV. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200702676-5 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 13	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	Knut Køhn	Adresse:	Bygdøy allé 13, 0257 OSLO
Søker:	Sivilingeniørene Munthe-Kaas og Udnes AS	Adresse:	Bjørnsonsgate 34, 2000 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

for Frederik Sømme
avdelingsenhetsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

BA8 Rådgivende Ingeniører
Bygdøy alle 19
0262 OSLO

Dato: 12 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207136-7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 13	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	Polo Invest AS	Adresse:	Munkedamsveien 96, 0270 OSLO
Søker:	Anderssen + Fremming AS	Adresse:	Postboks 556, 2304 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnfinn R. Johannessen
avdelingsleder

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anderssen + Fremming AS v/Tone Fremming
Postboks 556
2304 HAMAR

Dato: 17 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207980-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 13	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	Beco AS v/Gunnar Vestveit	Adresse:	Verkensveien 16, 1385 ASKER
Søker:	Anderssen + Fremming AS v/Tone Fremming	Adresse:	Postboks 556, 2304 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
Fagavdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Håndverker'n Asker AS, Verkensveien 16. 1385 ASKER.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

078

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksforandring av beboelsesrom til kontorer

Arbeidets adresse	Matr.nr	Arkivsaksnr
Bygdøy allé 13		68/528

Byggherre
Anisdal/Christensen A/S
Bygdöy allé 313
OSLO 2

Ansvarshavende
Herr Arne Berger
Grönnlandsleiret 27
OSLO 1

HG/AMB

Dato
12. oktober 1970.

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

Bygningstekniker

Hans Greftegreff

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

Skj. F-16. 6000. ANDVORD. 22604170. —

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Bygdøy Alle 13				JOUR.NR.	87/105900
ARB.'S ART	Bruksendring av bolig				GNR./BNR.	211/0024
BYGGHERRE	A/S Bygdøy Alle 13 v/Janor A/S				BYGN.ENH.NR	80492413
AKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		16.3.87				

Søknaden gjelder bruksendring i første etasje for en del av bolig til kontor. Resten av boligen var allede tatt i bruk til kontor.

Søknaden ble godkjent som en midlertidig løsning (tinglyst erklæring) med dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Ved henvendelse til eier/byggherre bekrefter han at bruksendringen er gjennomført og at det fortsatt vil være situasjonen i oveskuelig framtid.

Da det her gjelder bruksendring av et mindre areal, uten bygningsmessige endringer anses det unødvenig å forfølge denne saken videre.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Att.: 23/6-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

23.6.94

T. Follinglo

Tor Follinglo
Avd.ing

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			23.6.94	TOF
SAKEN UTGÅR: MAKULERES /ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			23.6.94	TOF
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

080

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring av leilighet til
~~arkitektkontor i 3.etg.~~

Adresse: ~~Bygdøy Alle 13.~~ | Matr. nr. | Løp nr.: ~~70/3131.~~

Tiltakshaver
A/S Bygdøy Alle 13.
c/o h.r.adv. Jan D. Steen,
Bygdøy Alle13.
OSLO 2.
HG/GS

Ansvarlig byggmester
Ark.er. Lund & Slaatto,
Munkedamsveien 59 1.opg.,
OSLO 2.

Dato
2. mars 1973

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

16. C 16. 10000. AADVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 27.09.2019

Deres ref.: HENRIK NØMM | Vår ref.: 201705101-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 13A	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 13	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	A-TRACT AS	Adresse:	Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendringer, mottatt 28.08.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705101			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	A21-1	31.01.2018	22/6
Fasade øst/Snitt	A31-3	31.01.2018	22/10
Situasjonsplan	A11-1	22.03.2017	35/6
Plan Hems	A21-2	31.05.2018	35/8
Plan Tak	A21-3	31.05.2018	35/9
Snitt A - Fasade nord	A31-1	31.05.2018	35/10
Snitt B - Fasade vest	A31-2	31.05.2018	35/11
Fasade gårdsrom	A41-2	31.05.2018	35/14
Plan loft - som bygget	A21-1	22.03.2017	43/5
Plan hems - som bygget	A21-2	22.03.2017	43/6
Plan tak - som bygget	A21-3	22.03.2017	43/7
Snitt A - Fasade nord - som bygget	A31-1	22.03.2017	43/8
Snitt B - Fasade vest - som bygget	A31-2	22.03.2017	43/9
Snitt C - Fasade øst - som bygget	A31-3	22.03.2017	43/10
Fasade gårdsrom - som bygget	A41-2	22.03.2017	43/12

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

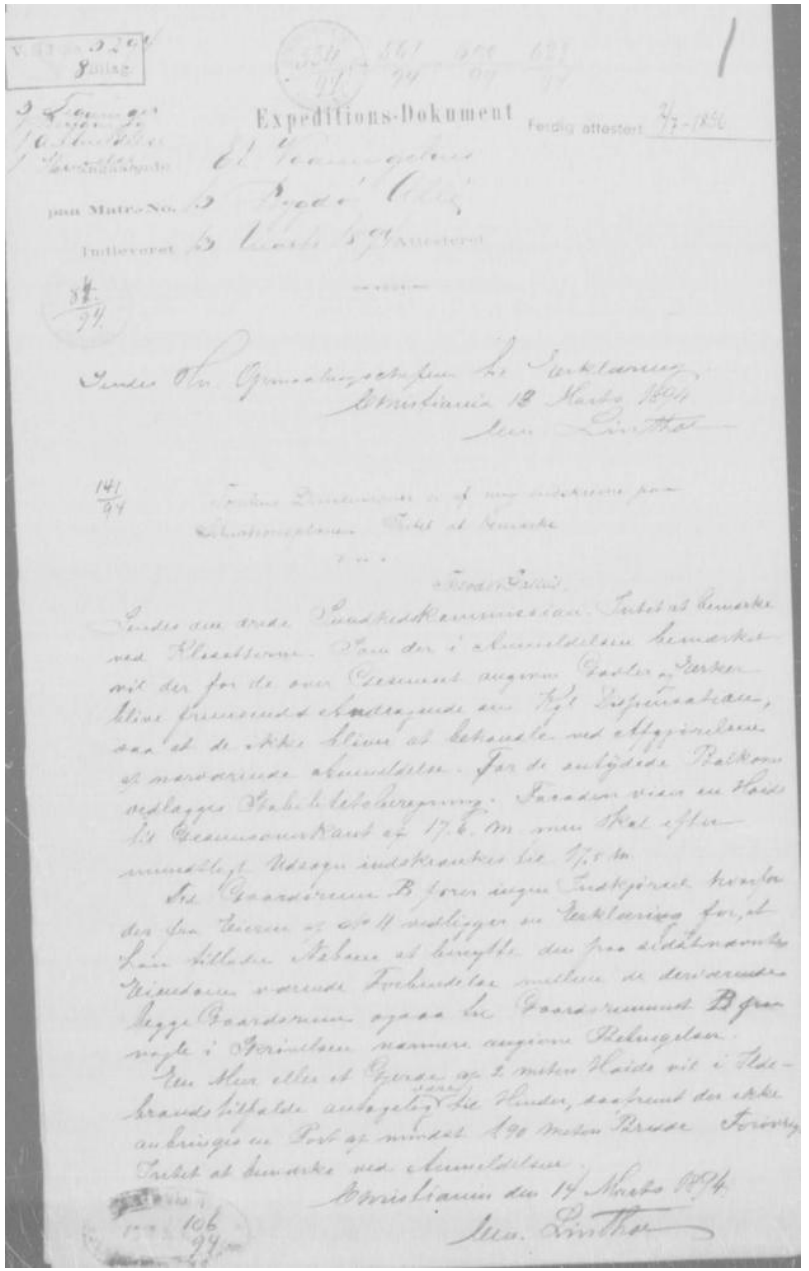
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2019 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLE 13, Sandakerveien 64, 0484 OSLO, jannick@huseth.no



Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKORSTEINSFOLKET AS
Postboks 74
1333 KOLSÅS

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLE 13, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.06.2021
	202103170 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 13	Eiendom:	211/24
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 13	Søker:	SKORSTEINSFOLKET AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bygdøy allé 13 - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 6 skorsteiner, mottatt 11.06.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Multihåndverkeren Thomas Iversen
Hofstadgata 60
1384 ASKER

Dato: 14 NOV 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200208043-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 13A	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	May Hege Lyster	Adresse:	Bygdøy Allé 13A, 0257 OSLO
Søker:	Ole Daniel Bruun, Arkitekt	Adresse:	Odinsgt. 3, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Ingrid Sæther
Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramboll Norge AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 05.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201200570-16 Saksbeh: Bjorn Wikan | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 13A	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	Anne Dalaker og Kjetil Woxman	Adresse:	Harbitzalléen 14 S, 0275 OSLO
Søker:	Ramboll Norge AS	Adresse:	Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 13 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.09.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201200570			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart		08.12.2011	1/7
Situasjonsplan		08.12.2011	1/8
Plan 01		13.01.2012	1/10
Plan 02		13.01.2012	1/11
Snitt B-B		13.01.2012	1/12
Snitt A-A		13.01.2012	1/13
Fasade mot Bygdøy allé	3	17.12.2002	1/14
Inndeling før		11.05.2012	6/2
Inndeling etter		11.05.2012	6/3
Inndeling før og nå		11.05.2012	6/4

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2013 av:

Bjorn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Anne Dalaker og Kjetil Woxman, Harbitzalléen 14 S, 0275 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 09.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201601878-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 13	Eiendom:	211/24/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 13	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bygdøy allé 13

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev mottatt 09.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2016 av:

Sondre Sanna - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLE 13, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
knutarnesen57@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletogata 19[2] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring fra leilighet
til kontorer i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Bygdøy alle 13		74/3347

Byggherre | Ansvarshavende

H.r.adv. Jan Daniel Steen
Stortingsgate 16

OSLO 1

KR/AG

28.april 1975

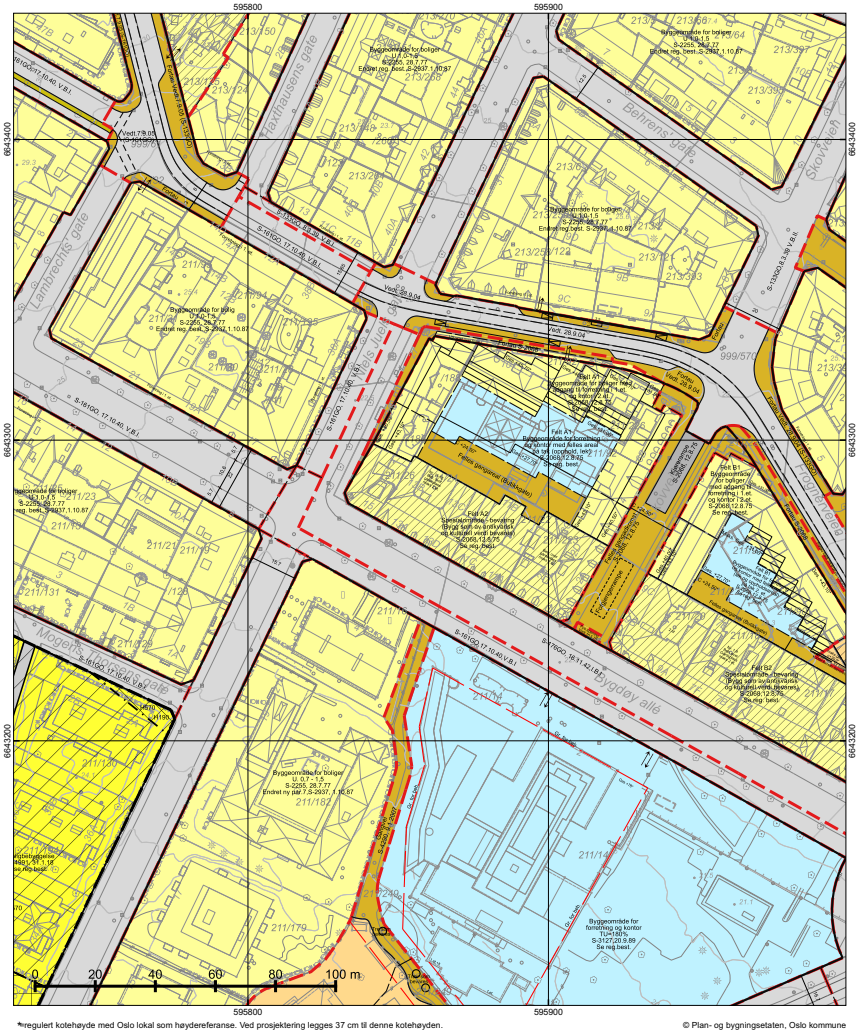
Det meddeles at man ved viste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen
Kaare Regbo
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

SK. C 14. ANDVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144662/ 86514271
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: BYGDØY ALLÉ 13A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

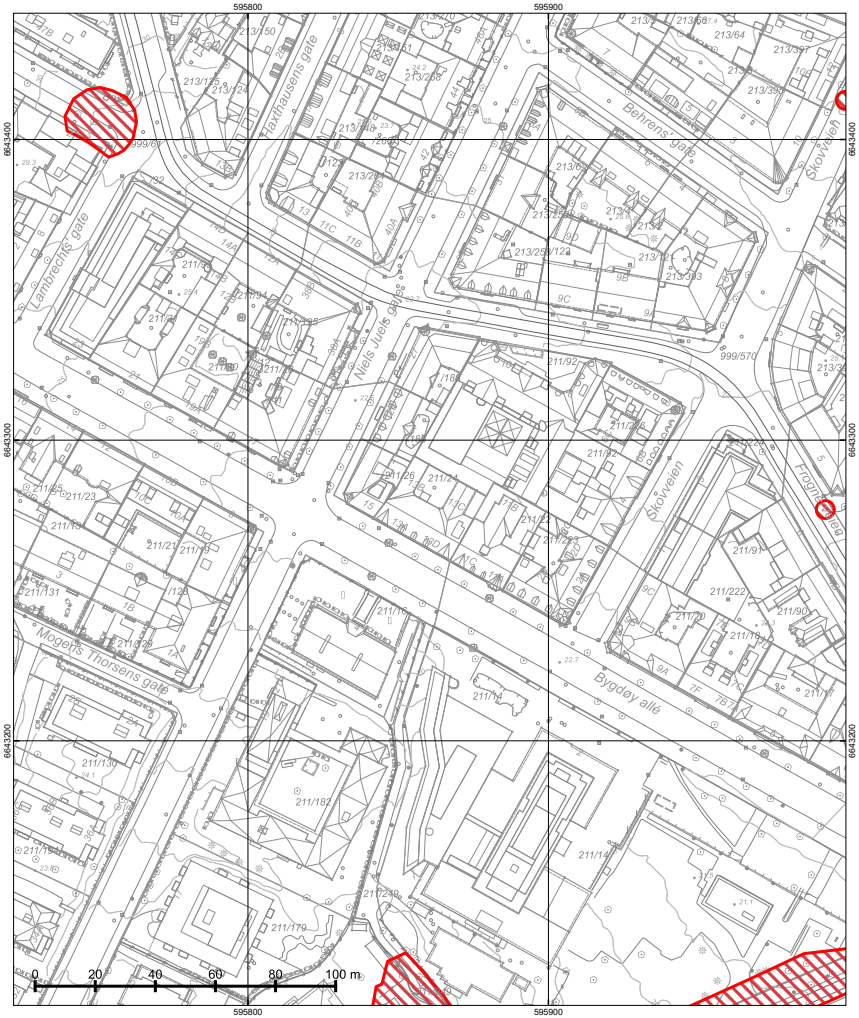
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

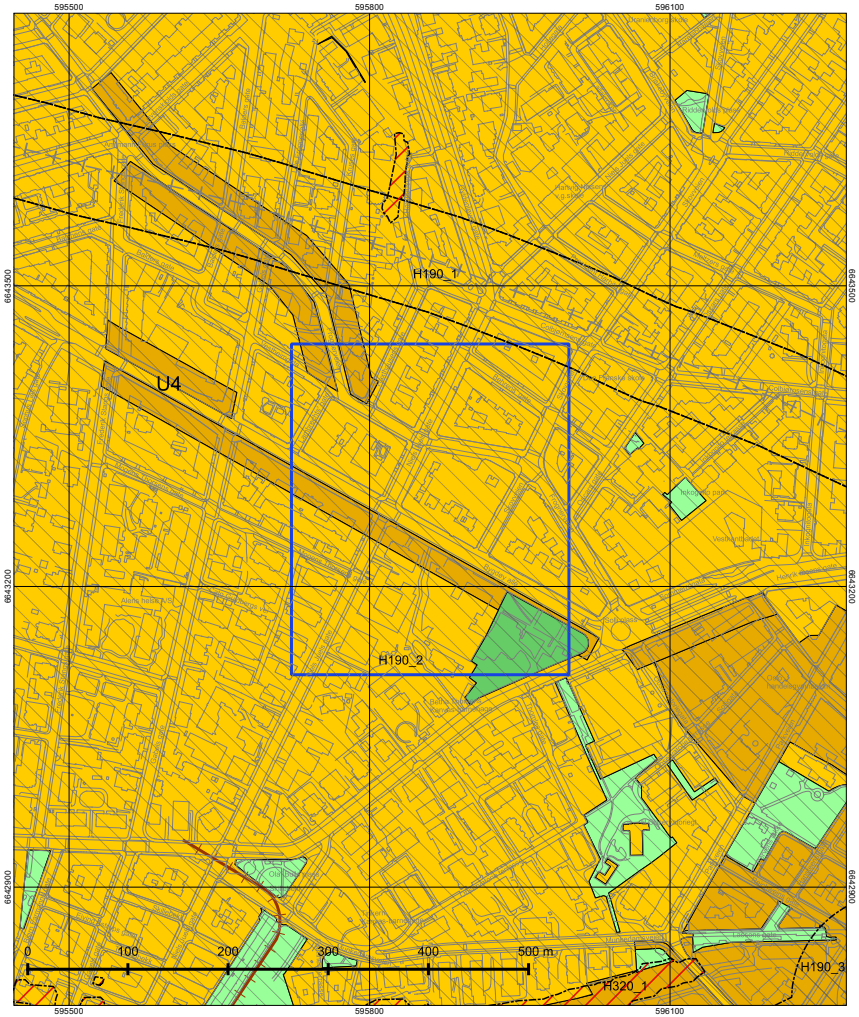
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144662/ 86514271
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: BYGDØY ALLÉ 13A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/24

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144662/86514271
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
BYGDØY ALLÉ 13A

Dato: 17.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514271
8595256

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 24

Vi viser til bestilling av 20250617 for BYGDØY ALLÉ 13A.

GNR. 211 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1893.

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

681 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

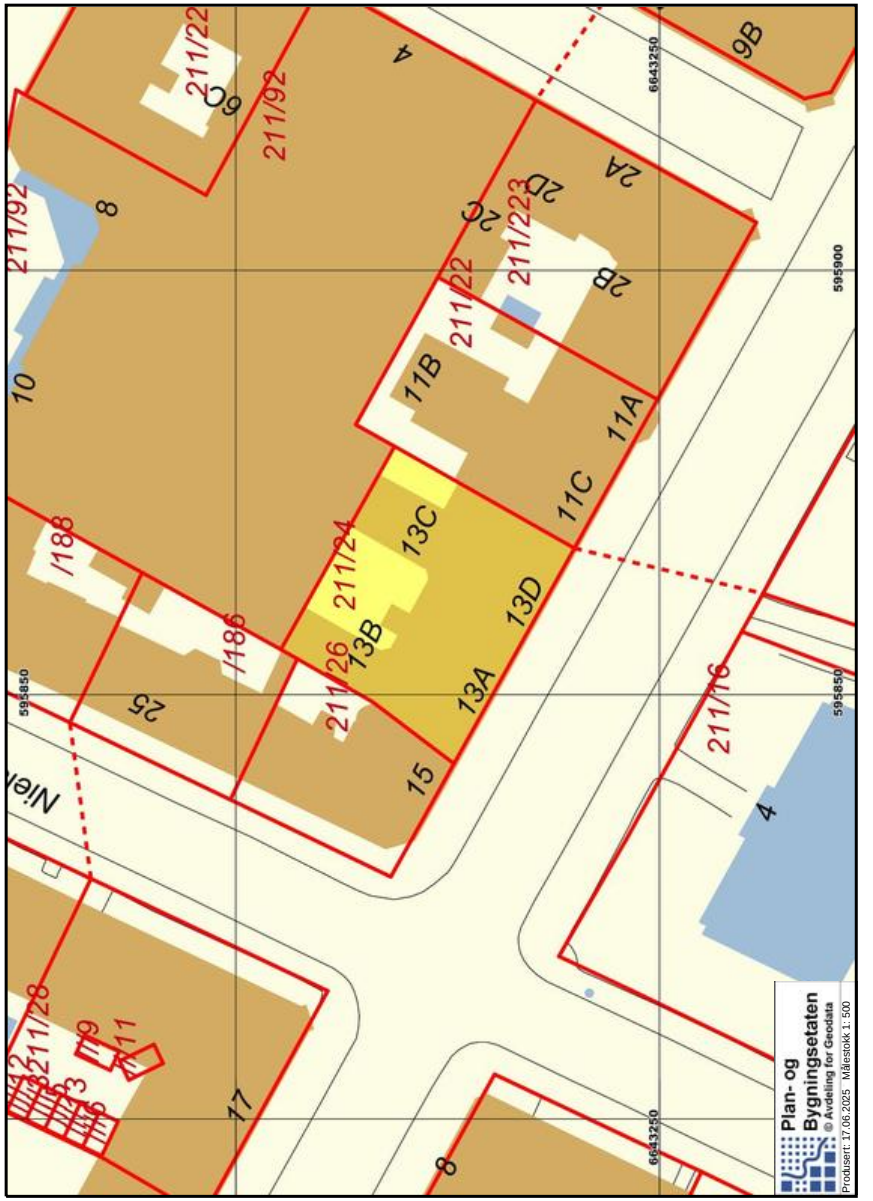
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501318
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLÉ OG SOLLI PLASS, OSLO KOMMUNE

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

§ 2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.

§ 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.

§ 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
Butikker:15 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.

§ 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.

§ 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.

§ 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.

§ 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.

§ 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/THERESE KOBBELTVEDT
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0395/25
Vår referanse: 3778348/26636649
Bestilling: C3 2025-06-18 (4) 146

Dato
18.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12556	105	28.2.2003	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	211	24	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Oslo Vest as
Bygdøy alle 60, 0265 OSLO
Tlf. 24 11 60 60 Fax 24 11 60 70

PLAN- OG BYGGESETATEN

Begjæring[1] om oppdeling i [illegible]r/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR.: 12556
28 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO KOMMUNE			

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 6 1 6 1 2 2 1 4 1 2	BECO AS	
9 6 1 5 8 1 4 0 1 7 4 6	SENTRUM EIENDOMSUTVIKLING	
9 1 3 2 0 5 1 4 2 7	BYGDØY ALLE 13 AS	
2 2 1 0 6 8 [redacted]	GUNN EGELAND	
1 9 0 5 6 5 [redacted]	BJØRN RICHARD JOHANSEN	
0 1 1 2 4 5 [redacted]	ARNE RAUD OLSEN	
2 9 1 1 1 5 6 [redacted]	ELISABETH RUUD OLSEN	
0 1 0 5 7 0 [redacted]	NILS J. RESBERG	
3 0 1 0 7 1 7 4 [redacted]	MAY HEGE EVSTER	

Doknr: 12556 Tinglyst: 28.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående

S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	41		13	B	74		25				37				49			
2	B	105		14	B	38		26				38				50			
3	B	230		15	B	38		27				39				51			
4	B	134		16	B	42		28				40				52			
5	B	230		17	B	43		29				41				53			
6	B	88		18	B	42		30				42				54			
7	B	230	G	19	B	43		31				43				55			
8	B	88		20	B	101		32				44				56			
9	B	200	G	21				33				45				57			
10	B	146	G	22				34				46				58			
11	B	58		23				35				47				59			
12	B	182		24				36				48				60			

Sum tellere: 2153 – nevner: 2153

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~VEDRØRENDE SEKSJONERTE DEL AV GNR 214 BNR 12 SNR 1 SOM~~
~~OMFATTER SNR 1, SNR 2, SNR 4, SNR 6, SNR 8 OG SNR 9.~~
~~BILOPPSTILLINGS PLASS 1 INNGÅR OGSÅ I FELLESAREAL GNR 214 BNR 12 SNR 7 SNR 9 OG SNR 10~~
~~TILHØRENDE TILLEGGS DELER ER TATT I BRUK SOM DEL AV BOLIG / TELLER BRØK,~~
~~HVORAV BOSH HENNER. BILOPPSTILLINGSPLASSER TILHØRENDE GNR 214 BNR 12 SNR 7 SNR 9 OG SNR 10 INNGÅR SOM~~
~~ANDELER PÅ FELLESAREAL (TOMTE OG LEK)~~ Slettet 17/2-03 JH

SE EGET VEDLEGG

17/2-03 Rettelse i vedlegg

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebeløken reduseres)
~~14.12.2002~~	(ELLEN OLSEN) Fr ~~Fullmakt dat~~ IKKE HJEMMELSHAVER	
8.01.2003	H. Dahl / Sentrum Eiendomsutvikling AS (H. DAHL)	
10.01.2003	For Beco AS (GUNNAR VESTVEIT)	
FOR BA (BAD) 20.01.2003	Egil Kraggerud (EGIL KRAGGERUD)	
21/1-2003	H. Dahl Sameiet B. alle 13 (H. DAHL)	
22/1-2003	(KJERSTI GUAM ANDERSEN)	
22/1 2003	(ELI M. GUAM)	
22/1-2003	Christina Guam Hegerberg (CHRISTINA GUAM HEGERBERG)	
22/1 2003	Nigel Archer (ENKER ANKER)	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 23.01.2003	for Sameid Bygdøy Allé 13 Egil Kraggerud (EGIL KRAGGERUD) H Dahl (H DAHL)

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [x] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
211	24		1-20	030 kommune

Dato	Stempel og underskrift
23 FEB 2003	PLAN- OG BYGNINGSETATEN MOTTATT Jon Valstad JON VALSTAD SEKSJONSLEDER

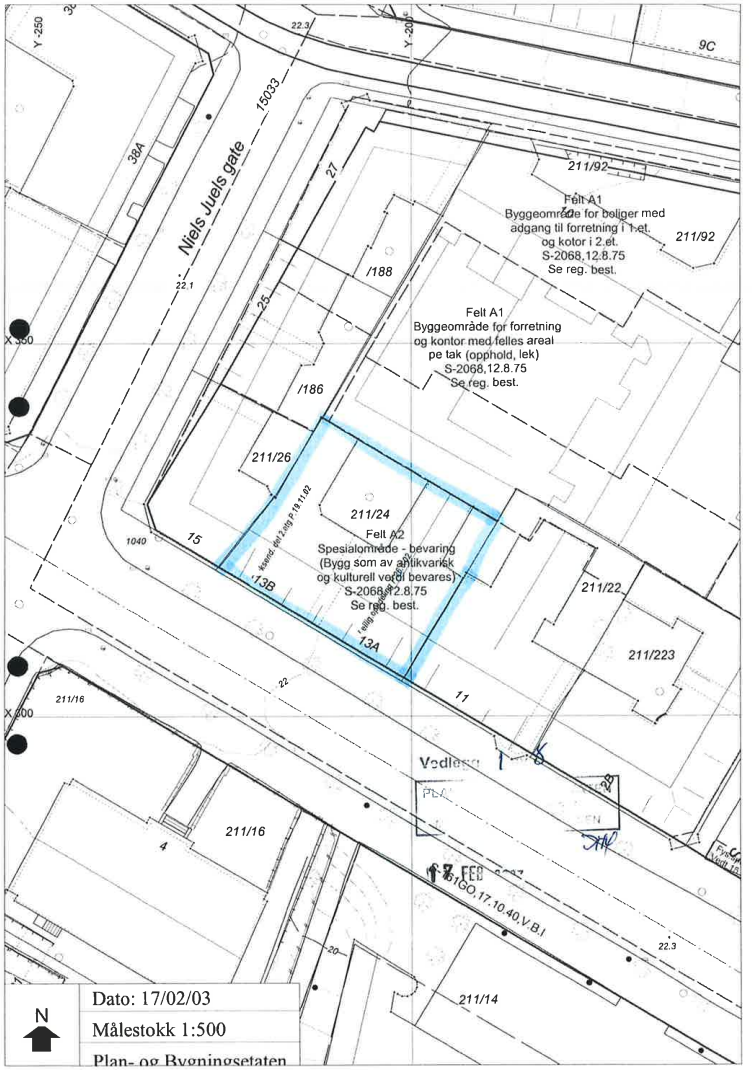
Noter:

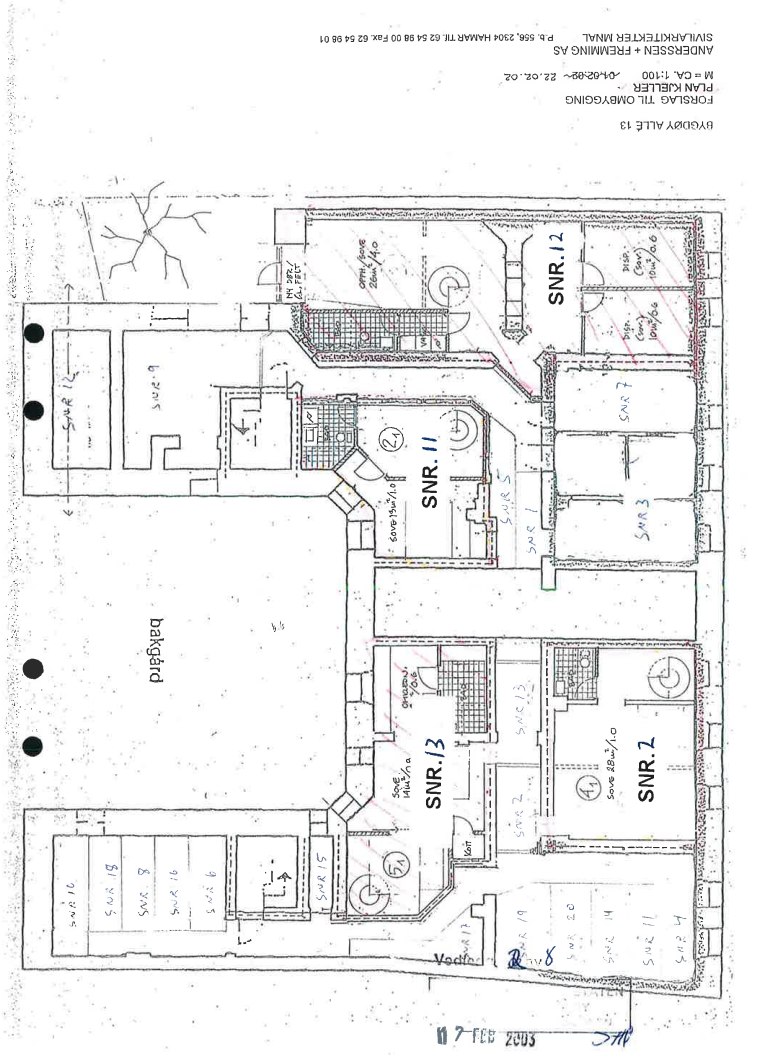
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Sak 200300973

VEDLEGG TIL BEGJÆRINGENS PKT. 4

Seksjon 1 deles i 3. Nye seksjoner – 11 og 12. Seksjon 2 deles i 3. Nye seksjoner – 13 og 14
Seksjon 4 deles i 2. Ny seksjon - 15 Seksjon 6 deles i 3. Nye seksjoner – 16 og 17
Seksjon 8 deles i 3. Nye seksjoner – 18 og 19. Seksjon 9 deles i 2. Ny seksjon – 20
Tidligere tilleggsdeler til seksjonene 1 og 2 innlemmes i seksjonene 2, 11, 12 og 13, sameiets nevner øker.
Seksjonene 7, 9 og 10 har tilleggsareal i grunn - biloppstillingsplass.

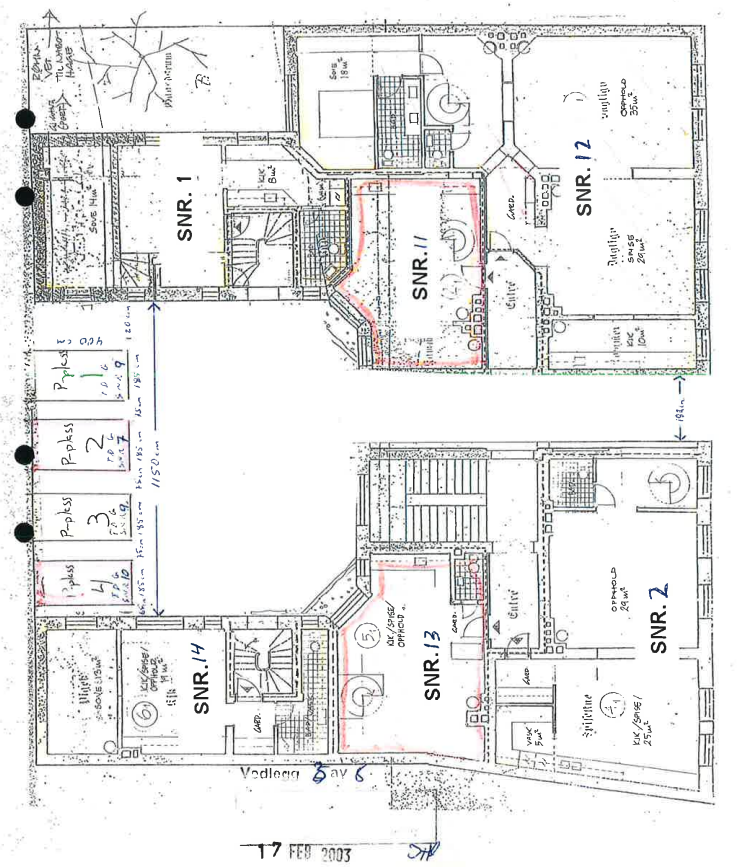

Niels Juels gate
15033
Felt A1
Byggeområde for boliger med adgang til forretning i 1.et. og kotor i 2.et.
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Felt A1
Byggeområde for forretning og kontor med felles areal pe tak (opphold, lek)
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Felt A2
Spesialområde - bevaring
(Bygg som av antikvarisk og kulturell verdi bevares)
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
211/92
211/26
211/24
211/22
211/223
211/16
211/14
/188
/186
/138
13A
38A
27
25
15
11
4
Vedlagt
17 FEB
BYGG.17.10.40.V.B.I
N
Dato: 17/02/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten


BYGDØY ALLE 13
FORSLAG TIL OMBYGGING
PLAN KJELLER
M = CA. 1:100
ANDERSSEN + FREMMING AS
SIVILARKITEKTER MNAL
SNR. 12
SNR. 11
SNR. 13
SNR. 2
bakgård
17 FEB 2003

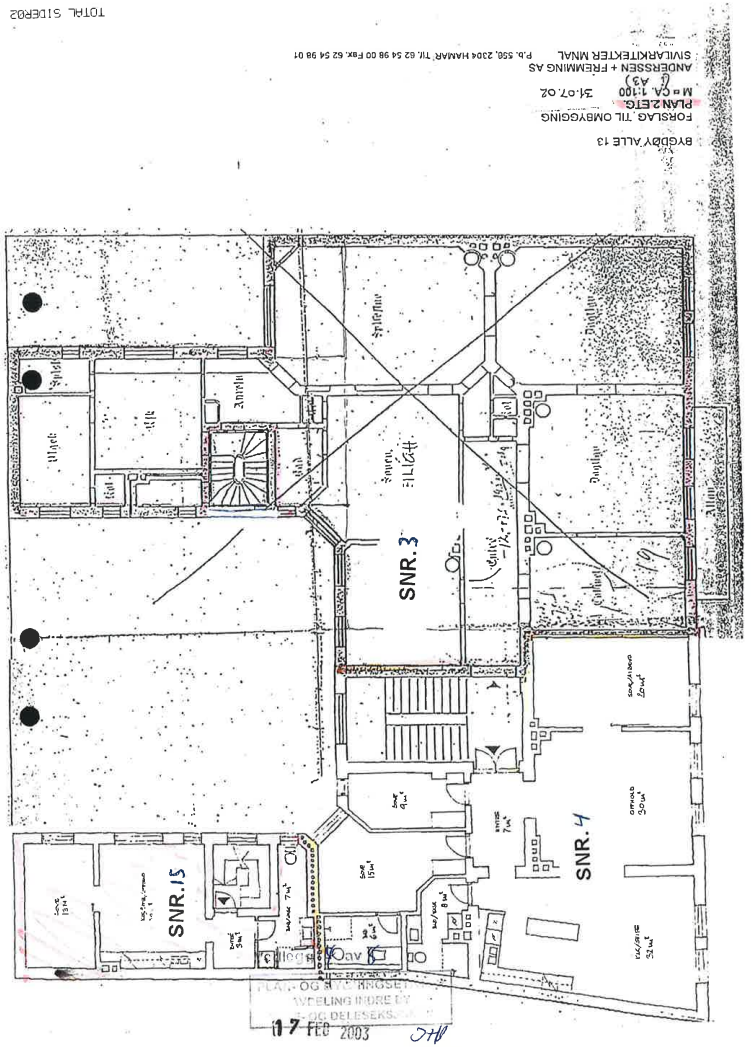
24. JUNI 2003
MOTTATT

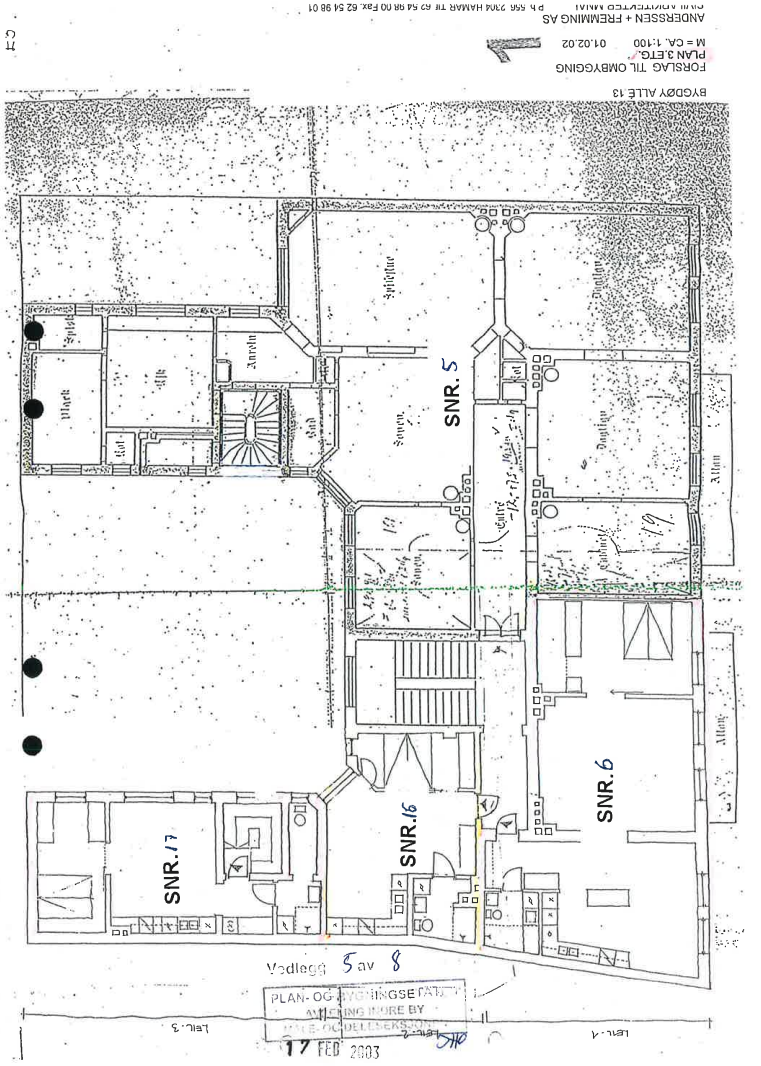
PLAN 1.ETG.

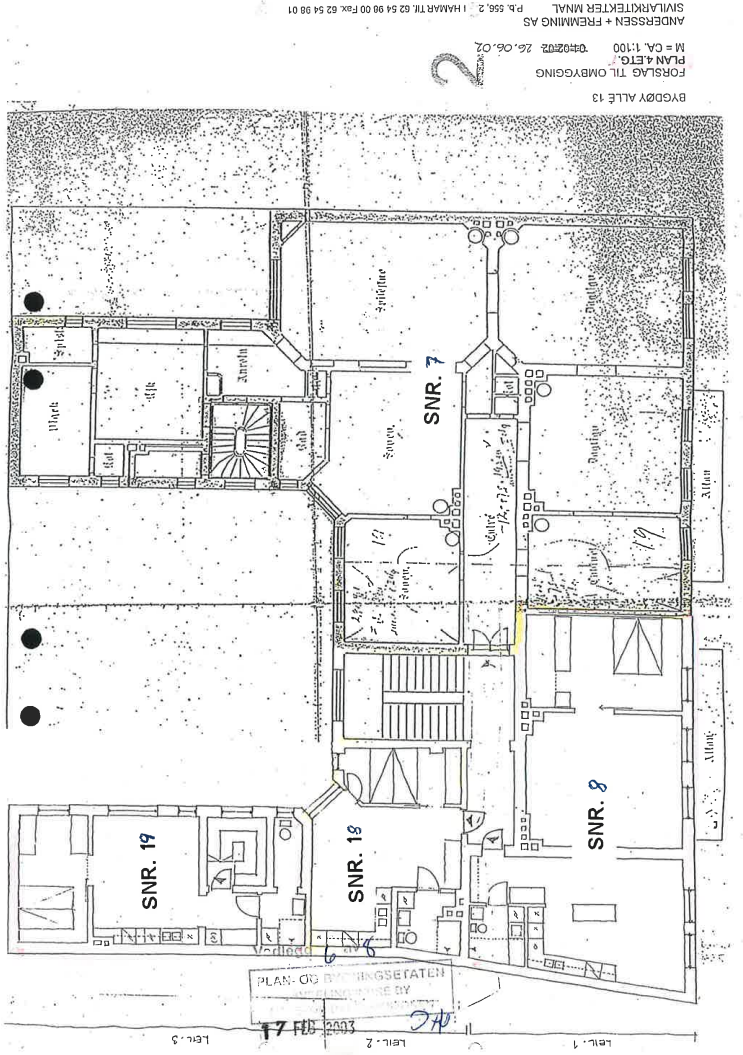
BYGDØY ALLE 13

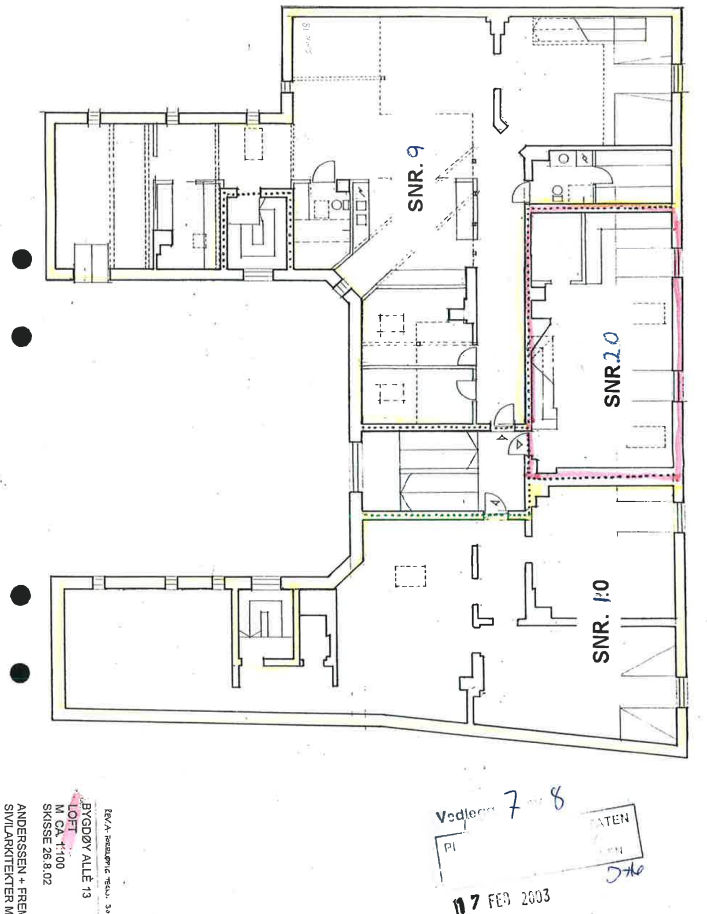


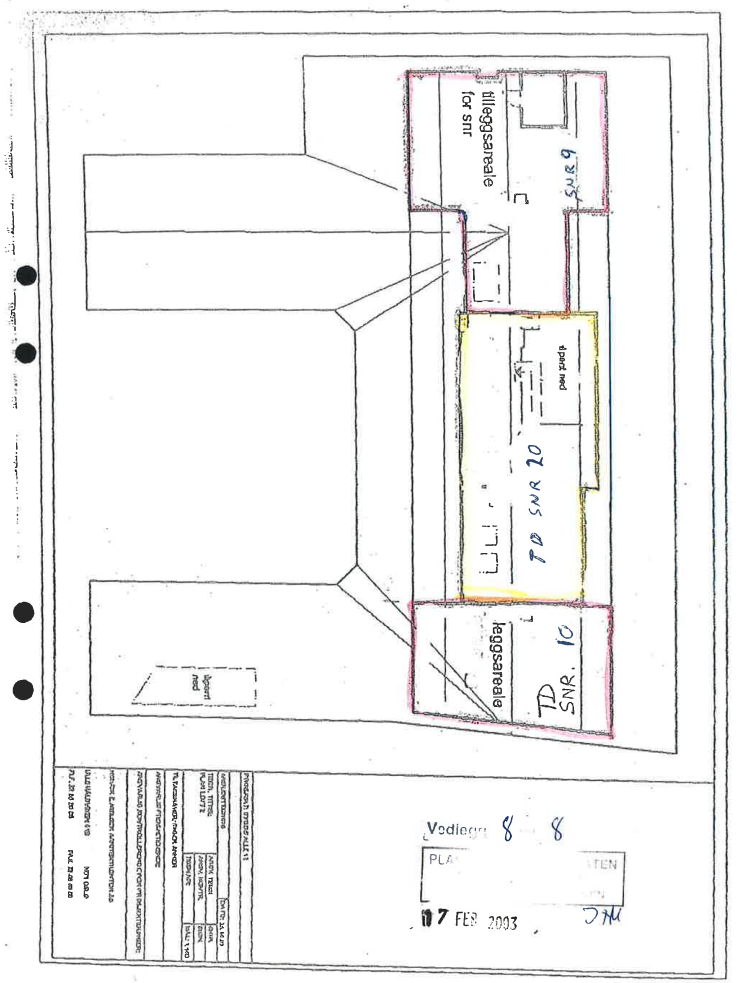
17 FEB 2003

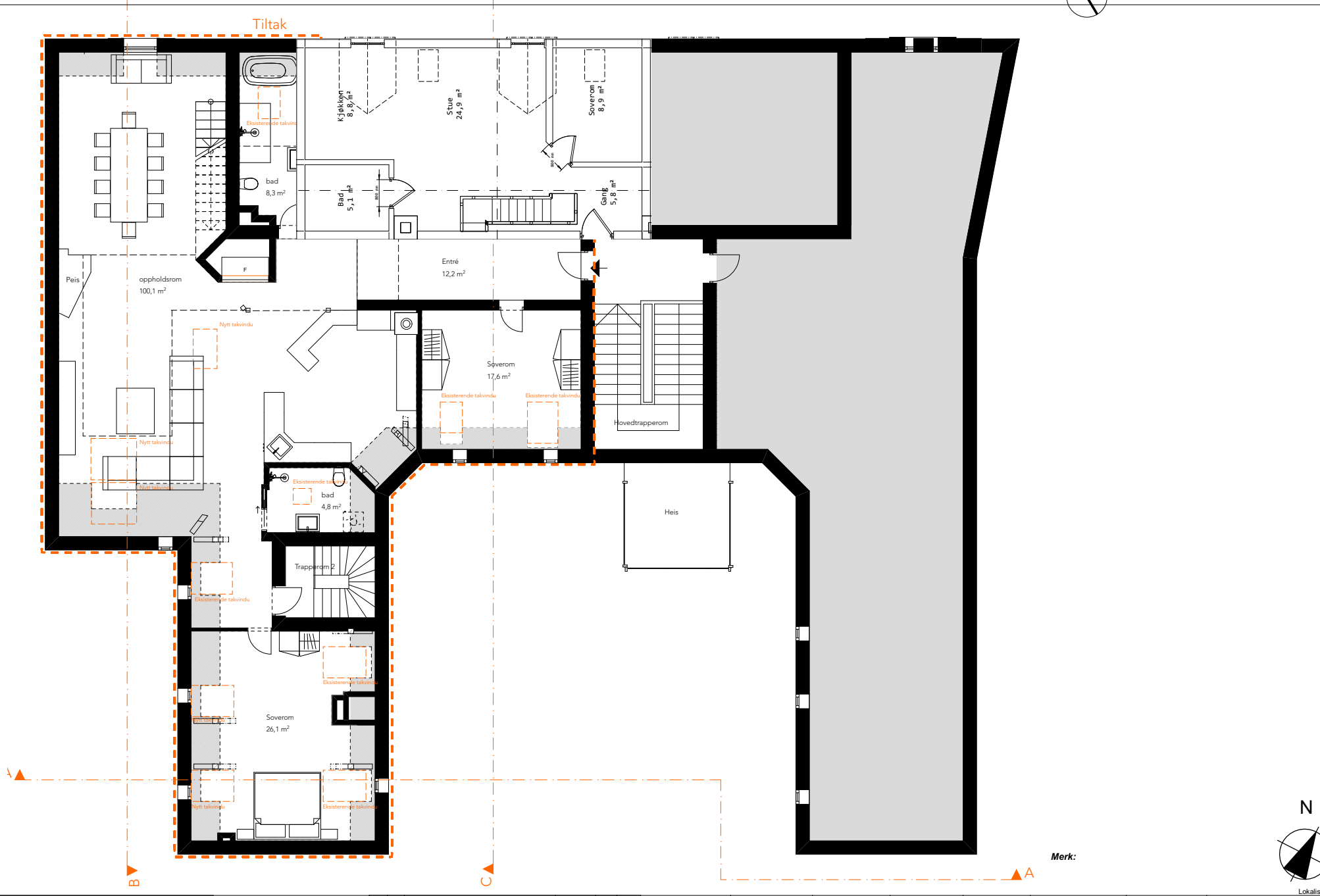

SNR. 3
SNR. 4
SNR. 15
17 FEB 2003


SNR. 5
SNR. 6
SNR. 16
SNR. 17
Vedlegg 5 av 8
17 FEB 2003


SNR. 19
SNR. 18
SNR. 7
SNR. 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
17 FEB 2003


SNR. 9
SNR 20
SNR. 10
BYGDØY ALLÉ 13
M = CA. 1:100
SKISSE 26.8.02
ANDERSSEN + FREMMING AS
SIVILARKITEKTER MNAL
17 FEB 2003


tilleggsareale for snr
SNR 9
TD SNR 20
tilleggsareale
TD SNR. 10
Vedlegg 8 8
17 FEB 2003



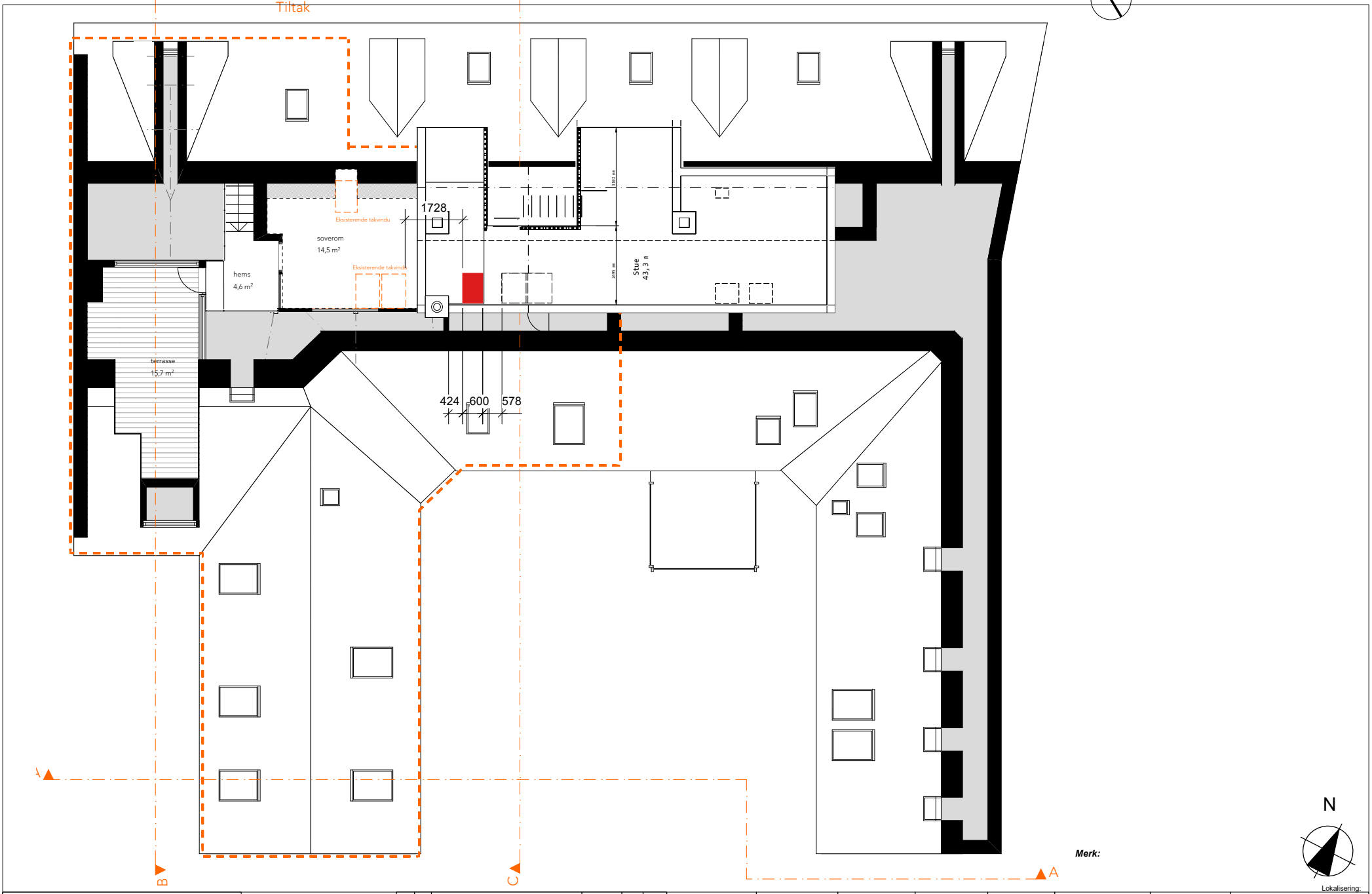
Lokalisering:

Prosjekt **Bygdøy alle 13a, 0257 Oslo** Tiltakshaver **Listog Entreprenør AS orgnr. 932917440 ,** **livlistog@gmail.com** **Tlf +47944 86 909**	**Nytt takvindu** Tegning **A01 -3** **Plantegning loft**	Rev / Nr / Beskrivelse / Dato / Sign / Kontr A	Visningsnavn: **Plantegning loft**	Dato opprettet: **September 2024**	Gnr./Bnr./Festenr. **211/24 Seksjonsnr. 20**	Kommune: **Oslo kommune**	Målestokk: **1:100**
			Fase: **Nytt takvindu**	Sign. **TS**	Kontroll **NK**	Godkjent av: **TS**	Rev. ID **A**

ANTARK
Haukeliveien 75
1415 Oppegård
tanya.solberg@gmail.com

Dato: 26.01.2025

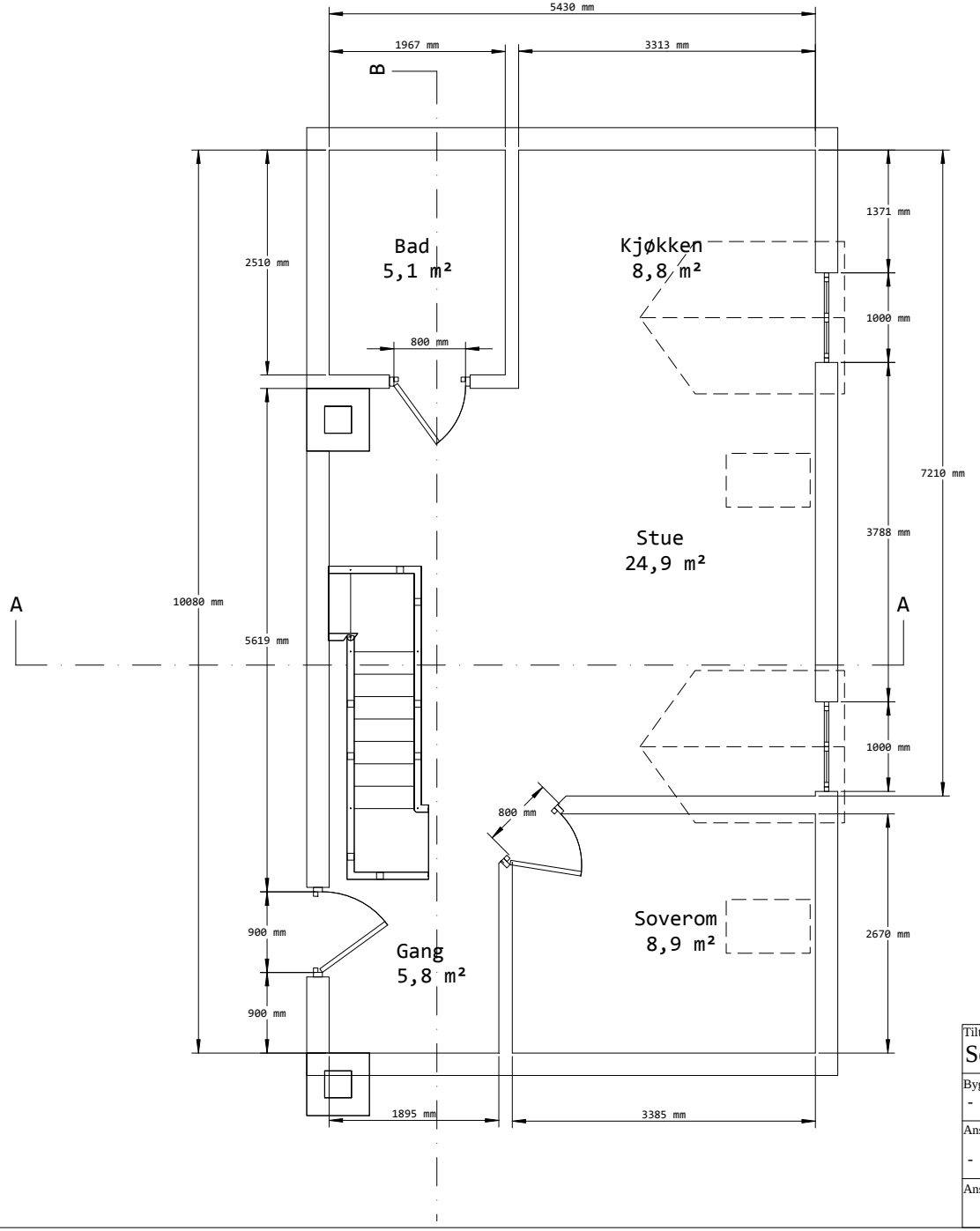
Rev:



Merk:

Lokalisering:

Prosjekt **Bygdøy alle 13a, 0257 Oslo** Tiltakshaver **Listog Entreprenør AS orgnr. 932917440 ,** **livlistog@gmail.com** **Tlf +47944 86 909**	**Nytt takvindu** Tegning **A04** **Plantegning hems**	Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr A	Visningsnavn: **Plantegning hems** Fase: **Nytt takvindu**	Dato opprettet: **September 2024** Sign. **TS**	Gnr./Bnr./Festenr. **211/24 Seksjonsnr. 20** Kontroll **NK**	Kommune: **Oslo kommune** Godkjent av: **TS**	Målestokk: **1:100** Rev. ID **A**	ANTARK Haukeliveien 75 1415 Oppegård tanya.solberg@gmail.com	Dato: 26.01.2025	Rev:



Tiltak: Seksjon 20	Adresse: Bygdøy Allè 13, 0257 Oslo		Eier: Dalaker og Woxman	Kommune: Oslo
Byggherre: -	Plan 01			
Ansvarlig byggleder: -	Målestokk: 1:50	Arkitektkontor: -	Tegner:	
Ansvarlig byggemelder:	Tegning nr.:		Dato:	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0395/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 13A 0257 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 24, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no