NORDVIK

Admiral Børresens vei 3B

3 soverom | 268 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Admiral Børresens vei 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
59	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv leilighet med 63 kvm terrasse - Heis direkte inn, to garasjeplasser og gasspeis - Store felles grøntarealer

Prisantydning	**55 000 000,-**
Omkostninger	**1 376 090,-**
Totalpris	**56 376 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**20 757,-**
BRA-i	**268 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

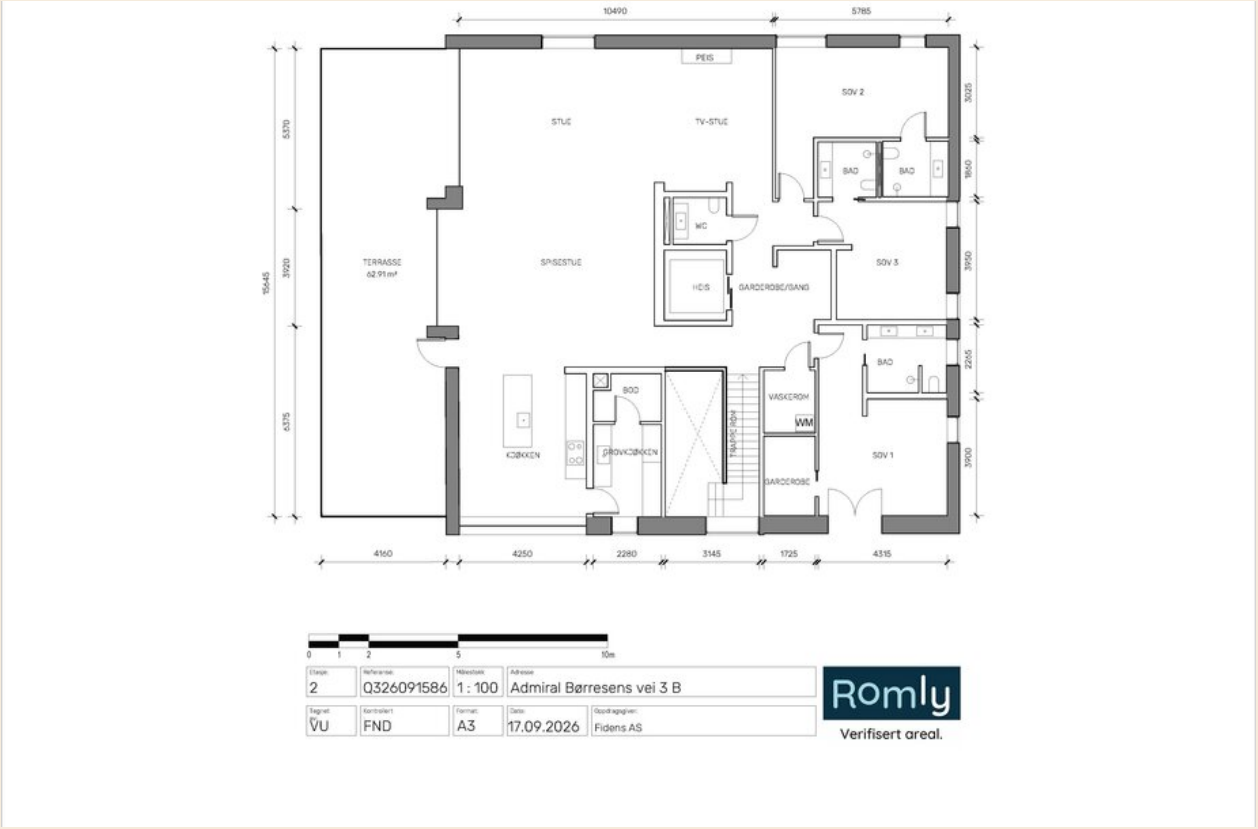
Velkommen til Admiral Børresens vei 3B - En eksklusiv og påkostet leilighet som strekker seg over en hel etasje, med gjennomførte kvaliteter og en flott beliggenhet på Bygdøy.

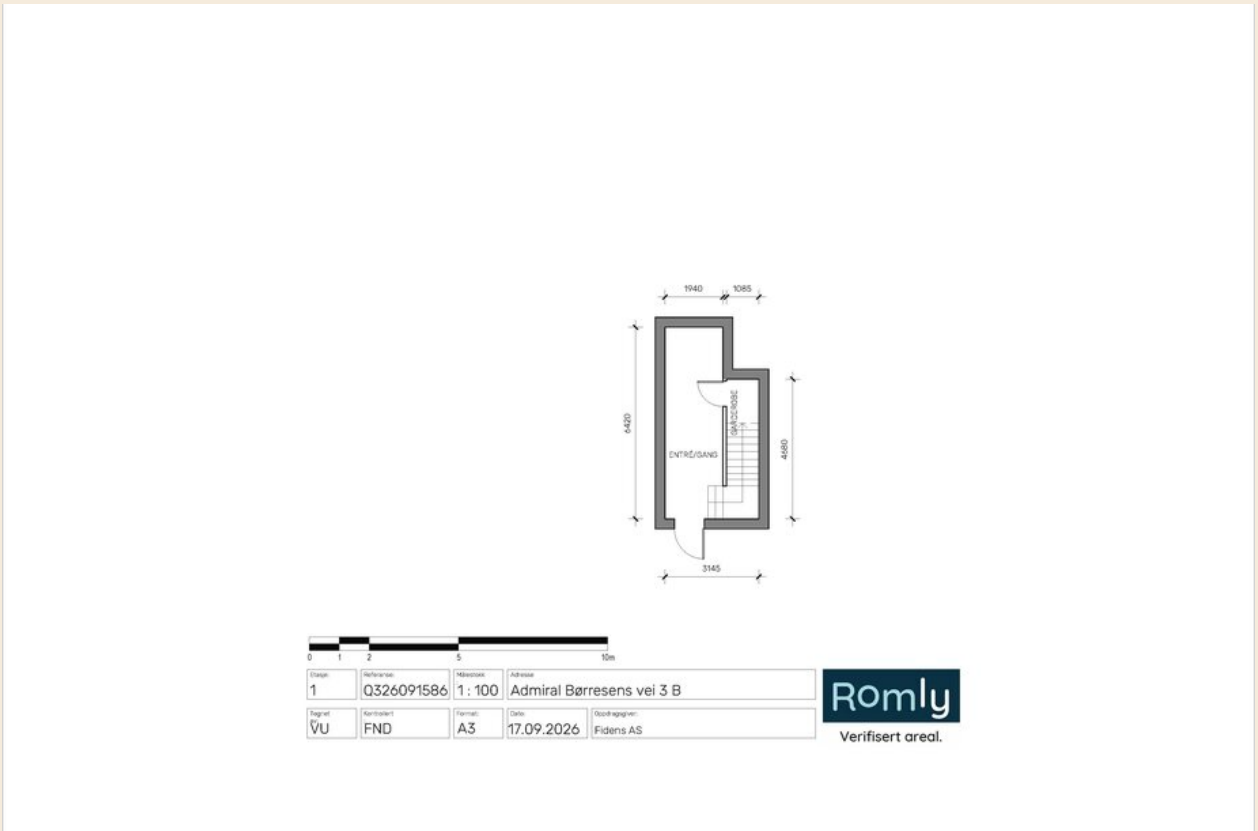
Leiligheten byr på herlige oppholdsrom og tilgang til den engelske parken - en enestående uteplass. Fra stuen er det direkte utgang til en privat terrasse på hele 63 kvm med svært gode solforhold og god plass til flere soner. Boligen kjennetegnes av eksklusive materialvalg, gjennomtenkte løsninger og flere spesialtilpassede detaljer. Det medfølger også to garasjeplasser med elbillader, samt heis med direkte adkomst til leiligheten.

Her bor du i et av Norges mest eksklusive sameier, i grønne og idylliske omgivelser på Bygdøy. Området byr på en sjelden kombinasjon av nærhet til sjø og flotte turområder.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 250 kvm
Total BRA: 292 kvm





1. Etasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 292 kvm





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0461/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Admiral Børresens vei 3B, 0286 OSLO
Gnr 2, bnr 1285, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 2, bnr 1285, snr 36 (ideell andel 2581/36123) i Oslo kommune

Selger
Jenny Stray Spetalen

Kjøpesum og omkostninger
55 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 375 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 376 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
1 389 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
56 376 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
56 389 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 268 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 292 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 250 kvm.
Total BRA: 250 kvm.
TBA: 63 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 24 kvm. Boden ligger i tilknytning til to parkeringsplasser som disponeres av leiligheten merket E3. (begge plassene har samlet en bredde og lengde på ca. 4,9m).
Total BRA: 24 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.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, grovkjøkken, tre soverom, omkledningsrom, tre bad, separat toalett, vaskerom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på hele 24 kvm, praktisk plassert i direkte tilknytning til garasjeplassene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré i 1. etasje med god oppbevaringsplass i garderobeskap. Herfra er det tilgang til heis som går direkte opp til leilighetens hovedetasje, samt ned til felles garasjeanlegg. Adgang med heis direkte fra garasjeanlegget til leiligheten krever egen

chip.

Stue:
Flott stueareal med god plass til flere ulike soner og møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, mens takhøyden på opptil 4,04 meter gir rommet en luftig og åpen følelse. Her er det god plass til både sofagruppe, spiseplass og øvrig møblement. Et fint oppholdsrom som legger til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en enestående terrasse på hele 63 kvm med svært gode solforhold gjennom dagen. Terrassen byr på god plass til flere ulike soner og fungerer som en herlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her kan man trekke seg tilbake og nyte rolige og fine omgivelser.

Kjøkken:
Pent kjøkken med glatte fronter og kompositt benkeplate med underliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikroovn, stekeovn og platetopp. Kjøkkenøyen gir god benkeplass og praktiske oppbevaringsmuligheter. Her er det også plass til sitteplasser, perfekt for en hyggelig frokost eller et uformelt måltid.

Grovkjøkken:
Leiligheten har i tillegg et grovkjøkken utstyrt med kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplate med underliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrert fryseskap.

Hovedsoverom:
Romslig soverom med ensuite bad og god plass til dobbeltseng og annet møblement. Rommet har også tilgang til eget walk-in-closet med god plass til oppbevaring av klær og sko.

Bad i tilknytning til hovedsoverom:
Delikat baderom med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med dusjnisje, veggmontert WC og servantskap med dobbel servant, begge med ettgreps blandebatteri.

Soverom 2:
Pent soverom med ensuite bad og god plass til dobbeltseng. Rommet har også garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad i tilknytning til soverom 2:
Moderne og stilrent bad med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert WC og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Soverom 3:
Pent soverom med ensuite bad og god plass til dobbeltseng. Rommet har også garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad i tilknytning til soverom 3:
Moderne og stilrent bad med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert WC og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Toalettrom:
Pent toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har gulvvarme og er utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert WC og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, begge markert E3. Parkeringsplassene har en delt elbillader. Begge plassene har samlet en bredde og lengde på ca. 4,9m.

Garasjeplassene er organisert som tilleggsdeler og egne næringsseksjoner i felles garasjekjeller.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Skiftet elektrisk terrassevindu sommer 2025, garantisak 2. Membran på takterrasse ble utbedret i 2025, garantisak.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: se årsberetning i vedlagt salgsoppgave.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: se årsberetning i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens 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. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i to etasjer.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Toalettrom - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad 1 - Overflate vegg/himling - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg.
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad 2 - Overflate gulv - ujevnt fall i lekkasjesonen.
Våtrom: Bad 2 - Sanitærutstyr - skade på drensrør.
Våtrom: Bad 3 - Overflate gulv - svakt fall i lekkasjesonen.
Våtrom: Bad 3 - Sanitærutstyr - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom: Vaskerom - - rommet er bygget uten sluk som kreves etter forskrift.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral - ikke inspisert eller lokalisert.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 20 757,- pr. mnd.
Inkluderer: - Andel kostnad Den Engelske Park - 1/19 kr 2 040,00
- A-konto varmtvann og oppvarming kr 1 825,00
- Felleskostnader kr 15 602,00
- Parkering / tilleggsdel kr 706,00
- Kabel-TV/bredbånd kr 584,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg, drift og vedlikehold av bygg, tekniske anlegg og utearealer, renhold, forretningsførsel, revisjon og styrehonorar.

Felleskostnadene er å anse som et a konto beløp. Styret kan når som helst øke felleskostnadene for å få dekket sine løpende kostnader.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt
Kr 10 702,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 11 595 761,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 22 993 944,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøynes, orgnr. 922130426

Om sameiet
Sameiets navn er SAMEIET BYGDØYNES, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 1285 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.12.2018. Sameiet består av 18 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger. Tre og tre av bygningene har felles underliggende garasjekjeller.
Sameiet har 15 næringsseksjoner. 14 av disse er garasjeplasser i garasjekjeller, én er en bod i bygg F.

Garasjeplassene er organisert som tilleggsdeler og egne næringsseksjoner i felles garasjekjeller.

Sportsbodene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og beliggende i garasjekjeller.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Den engelske parken som ligger mellom opprinnelig hovedhus og de to rekkene av sameiets bygninger, ca 3,2 da, er et realsameie hvor hver av seksjonene og opprinnelig hovedbygning har en eierandel på 1/19.

Seksjonene er sameiere i realsameiet som utgjøres av den engelske park, se vedtektenes punkt 2.1. og 5.7.

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av leiligheten er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall leiligheter er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Forretningsfører: Enqvist Eiendomsdrift AS.

Informasjonen er hentet fra årsmøtedokumentet for 2026, som er vedlagt salgsoppgaven.

Mangler knyttet til fuktsikringsdetaljer i rekkverks- og fasadekonstruksjoner:
Oppfølgingen av lekkasjesaken fra 2024 har vært en hovedprioritering for styret i 2025. Saken har utviklet seg fra akutt skadebegrensning til en omfattende prosess for å avklare systematiske utførelsesfeil i sameiets bygningsmasse. Styret har i arbeidet benyttet både juridisk og byggteknisk ekspertise, samt trukket på verdifull erfaring, historikk og støtte fra tidligere styreleder Hans Georg Iwarsson.

Status for østrekken:
Da utbygger høsten 2025 gikk bort fra tidligere avtaler om å undersøke byggene i østrekken, valgte styret å engasjere Sweco for uavhengige stikkprøver. Swecos rapport dokumenterer at de samme manglene ved fuktsikringen gjør seg gjeldende også her. Utbygger har avvist krav om ytterligere undersøkelser og utbedring med henvisning til utløpt garantitid. Styret bestrider dette og vurderer fortløpende rettslige skritt for å sikre at utbygger kan holdes ansvarlig for de påviste manglene.

Vedlikeholdsplan:
- Sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg er omfattende og teknisk komplekse. Da garantiperioden for de fleste forhold nå er utløpt, er det avgjørende for sameiets økonomi og verdiutvikling at vedlikeholdet skjer

planmessig og strukturert fremfor gjennom reaktive tiltak.
- For å sikre en slik profesjonell forvaltning engasjerte styret rådgivningsselskapet Sweco våren 2025. Oppdraget omfattet en systematisk gjennomgang av FDVdokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold), befaring av bygningsmassen, samt en overordnet tilstandsvurdering.
- Arbeidet ble først ferdigstilt i februar 2026. Resultatet er en langsiktig vedlikeholdsplan som gir styret et bedre beslutningsgrunnlag for prioritering av tiltak i årene som kommer. Styret vil i 2026 arbeide med å operasjonalisere planen og innarbeide de identifiserte behovene i sameiets budsjett- og likviditetsplanlegging.

Styret har identifisert følgende større oppgaver for kommende periode:
- Videre oppfølging av avdekkede mangels forhold i østrekken knyttet til fuktsikringsdetaljer i rekkverks- og fasadekonstruksjoner.
- Ankebehandling av søksmål mot sameiet.
- Oppfølging av gjenstående saker fra rettsforlik med utbygger fra 2022.
- Etablering av et tilpasset driftskonsept og revidering av driftsavtale-porteføljen for å sikre stabil drift og et forsvarlig kostnadsnivå.

Større vedlikeholdsarbeider de siste årene:
2023:
- Utbygger utbedret fuktskader og misfarging på teglsteinsfasade, montering av beslag med dryppkant på terrasserekkverk.
- Etablert Wifi-anlegg i parkeringskjeller for å kompensere for manglende telefondekning.
2024:
- Periodisk oljebehandling av ytterdører og beker i tre
- Etablert fuktmålere for automatisk styring av ventilasjon i garasjekjellere.
2025:
- Utbygger rettet fuktsikringsfeil i rekkverk- og fasadekonstruksjon i 3 av sameiets 6 bygg.

Rettslig tvist vedrørende vedtekter og kostnadsfordeling:
I januar 2025 ble Sameiet og styrets medlemmer (ved årsmøtet i 2024) saksøkt av fire seksjonseiere (innehavere av næringsseksjoner/p-plasser). Søksmålet gjaldt gyldigheten av en vedtektsendring vedtatt på årsmøtet i 2024, samt prinsipper for beregning og fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringskjelleren. Saksøkerne fremmet krav om erstatning, tilbakebetaling og reversering av vedtektsendringen, under henvisning til påstått uaktsomhet og økonomisk tap.

Oslo tingrett behandlet saken i august 2025. I dommen ble Sameiet og styrets medlemmer frifunnet på alle vesentlige punkter, og retten stadfestet at vedtektsendringen og kostnadsfordelingen var rettmessig. Sameiet ble med enkelte justeringer tilkjent fulle saksomkostninger.

Saksøkerne har anket deler av dommen. Ankesaken er berammet for behandling i Borgarting lagmannsrett 10.–11. september 2026.

Tvisten har medført betydelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand. Ved utgangen av 2025 beløper de samlede kostnadene seg til ca. 900 000 kr, hvorav ca. 160 000 kr knytter seg til oppfølging av anken. Inntil rettskraftig dom foreligger, må sameiet bære disse kostnadene over likviditeten, da tilkjente saksomkostninger fra tingretten blir stående på klientkonto inntil saken er endelig avgjort.

Utover den økonomiske belastningen, innebærer saken at betydelige administrative ressurser må prioriteres til en rettstvist fremfor oppfølgingen av sameiets øvrige interesser, herunder mangelskravene mot utbygger. Styret beklager at fellesskapets ressurser må benyttes på denne måten, men ser det som nødvendig for å verne om årsmøtets beslutningsmyndighet og en korrekt kostnadsfordeling i tråd med vedtektene.

Styreleder informerer følgende i e-post 28.09.2026:

1. Vanninntrengning / fuktsikring:
Det er påvist systematiske utførelsesfeil i fuktsikringen av rekkverks- og fasadekonstruksjoner. I vestrekken, som seksjon 15 (bygg E) tilhører, utbedret utbygger fasadene i 2025. Rekkverkenes topplater og skader på utearealer etter utbedringsarbeidene er ikke utbedret. Tilsvarende feil er påvist i østrekken (bygg A–C). Sameiet tok ut søksmål mot utbygger (Bygdøy Boligutvikling DA) for Oslo tingrett i mai 2026. Søksmålet gjelder utbedring av topplatene i alle bygg, utbedring av østrekken og erstatning for sameiets utgifter til teknisk og juridisk bistand. Utbygger bestrider kravene. Rettsmekling er berammet til 4. november 2026. Hovedforhandling er ikke berammet. Utfallet er usikkert, og sameiet har løpende kostnader til teknisk og juridisk bistand i saken. Årsregnskapet for 2025 viser en fordring på utbygger på ca. NOK 0,95 mill. for påløpte kostnader og merarbeid i vestrekken. Dette kravet er senere delvis frafalt i den grad det gjaldt kompensasjon for sameiets egen tidsbruk , men utbygger har betalt ca. NOK 330.000 som gjelder sameiets kostnader til eksterne rådgivere.

2. Rettssaken om kostnadsfordelingen i garasjeanlegget:
Fire eiere av næringsseksjoner (p-plasser) saksøkte sameiet i 2025. Saken gjelder en vedtektsendring fra 2024 og fordelingen av kostnadene til garasjeanlegget. Sameiet ble frifunnet i Oslo tingrett i august 2025 og tilkjent saksomkostninger. Saksøkerne anket deler av dommen, og ankeforhandlingen i Borgarting lagmannsrett ble holdt 10.–11. september 2026. Dom forventes avsagt i løpet av oktober. Dersom sameiet skulle tape saken, må det påregnes at:
(a) tilkjente saksomkostninger fra tingretten (ca. NOK 0,6 mill. kr, inntektsført i regnskapet for 2025 og stående på klientkonto) faller bort,
(b) sameiet kan bli pålagt å dekke motpartens saksomkostninger, som motparten har krevd med i overkant av NOK 5 mill. kr for begge instanser (kravet er

bestridt, og retten fastsetter eventuelt beløpet),
(c) påstått for meget innbetalte felleskostnader må betales tilbake til saksøkerne, etter deres krav ca. NOK 260.000. Slike kostnader er sameiets felles kostnader og fordeles etter sameiebrøken (eierseksjonsloven § 29 og vedtektene § 3). De kan bli dekket gjennom felleskostnadene eller ved ekstraordinær kapitalinnhenting. Ved et eventuelt tap kan fordelingen av garasjekostnadene mellom boligseksjonene og næringsseksjonene måtte endres. Styrets vurdering er at dette vil gi en begrenset økning for boligseksjonene. Seksjon 15 disponerer to p-plasser som tilleggsareal. Garasjeanleggets drift og vedlikehold dekkes etter vedtektene likt per disponert plass.

3. Planer, felleskostnader og fellesgjeld:
Sameiet har ingen langsiktig gjeld. På grunn av kostnadene i sakene over vedtok et ekstraordinært sameiermøte 3. februar 2026 enstemmig en kapitalinnhenting på 1 mill. kr, som ble innbetalt i februar og mars 2026. Ytterligere kapitalinnhenting kan ikke utelukkes, avhengig av løpende behov for dekning av ekstraordinære omkostninger (juridisk, teknisk mv.) mens saken(e) løper, og av utfallet i sakene . Sweco utarbeidet i februar 2026 en langsiktig vedlikeholdsplan, som styret arbeider med å innarbeide i budsjettet. Garantitiden for de fleste forhold er utløpt. Budsjettet for 2026 har driftskostnader på ca. 3,7 mill. kr. Styret kan ikke utelukke økte felleskostnader fremover.

4. Tvister:
Utover sakene i punkt 1 og 2 følger sameiet opp gjenstående forhold etter et rettsforlik med utbygger fra 2022. Styret er ikke kjent med andre tvister som involverer sameiet.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 279,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 262 868,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr. 82 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88410739

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 205 kvm (Eiertomt)
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.

Den engelske parken som ligger mellom opprinnelig hovedhus og de to rekkene av sameiets bygninger, ca 3,2 da, er et realsameie hvor hver av seksjonene og opprinnelig hovedbygning har en eierandel på 1/19. Parken har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

Seksjonene er sameiere i realsameiet som utgjøres av den engelske park, se vedtektenes punkt 2.1. og 5.7.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Bygdøy, omgitt av grønne og idylliske omgivelser. Her bor man med nærhet til Bygdøy skole, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Huk badestrand ligger i gangavstand, og både Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad er lett tilgjengelig.

Bygdøy byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Kyststien strekker seg rundt store deler av halvøya og går gjennom variert landskap med sjø, strender og skogsområder. Kongeskogen byr på fine turmuligheter, hinderløype og preparerte skiløyper vinterstid. Om sommeren går det ferge fra Bygdøynes til Rådhuskaia, som gir en enkel forbindelse til Oslo sentrum.

Bygdøy er også kjent for sitt brede kulturtilbud. I nærområdet finner du blant annet Norsk Maritimt Museum, Fram, Kon-Tiki, Holocaustsenteret, Oscarshall, Vikingskipshuset og Norsk Folkemuseum.

For den aktive ligger Bygdøy Idrettsplass i nærheten, med blant annet kunstgressbane, Bygdø Tennisklubb og Bygdøhus flerbrukshall. Området byr på et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne, og ved Bygdø Kongsgård finnes det også ridesenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.12.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht reguleringsbestemmelse S-4885. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Bygdøynesveien 13 - dispensasjon fra reguleringsplan, felling av trær
Saksnummer: 202604733

Admiral Børresens vei 6 A - påbygg og fasadeendring (Det er sendt søknad om ferdigattest)
Saksnummer: 202519756

Løchenveien 4 a - mulig ulovlig flytebryggeanlegg
Saksnummer: 202506115

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/2/1285/15:
28.02.1857 - Dokumentnr: 900090 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1910 - Dokumentnr: 33 - Bestemmelse om vannledn.
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER MV
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1912 - Dokumentnr: 10 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1915 - Dokumentnr: 245 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om båt/bryggeplass
VEDR. BNR 288
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1928 - Dokumentnr: 12 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1961 - Dokumentnr: 2334 - Bestemmelse om bebyggelse
VEDR. HOBBY-VEKSTHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2017 - Dokumentnr: 40869 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Admiral Børresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagtfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2017 - Dokumentnr: 761307 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:101
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1285
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2019 - Dokumentnr: 69366 - Erklæring/avtale
Adkomstrett i forbindelse med evakuering og heiskontroll
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2026 - Dokumentnr: 38873 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Spetalen Jenny Stray
Født: 27/07-2002

12.12.2018 - Dokumentnr: 1677567 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2581/36123

05.12.2023 - Dokumentnr: 1358650 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2581/36123
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg boligstyling kr. 44 500,-
Utlegg foto, dag, kveld, drone og video kr. 12 025,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 500,-

Samlet skal selger betale kr. 577 506,- 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 28. september 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Admiral Børresens vei 3B

Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 4.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	13 min 6.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	14 min 6.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 6.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	9 min 5.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 4.8 km

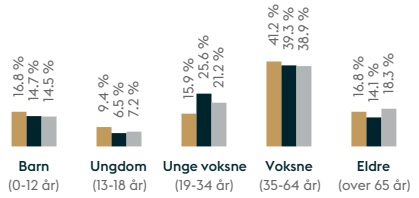
Offentlig transport

Herbernveien Linje 30	3 min 0.3 km
Nobels gate Linje 13	8 min 3.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.9 km
Oslo Gardermoen	44 min

Barnehager

Hakkespetten barnehage (1-5 år... 58 barn	11 min 0.9 km
Bergebo barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Kongeskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	20 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredriksborg/Bygdøyneset	1 873	778
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bygdøy tennissenter ballvegg	11 min
Bygdøhus flerbrukshall	12 min
EVO Sjølyst	6 min
SATS Sjølyst	6 min

«Bygdøy er topp sommer og vinter. Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100



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

Admiral Børresens vei 3B 0286 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	292 m^2
BRA-i:	268 m^2
Rapportdato:	15.9.2026 (Gyldig til 15.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	27	7	1	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom -	- rommet er bygget uten sluk som kreves etter forskrift

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 1 - Overflate vegg/himling	- det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 2 - Overflate gulv	- ujevnt fall i lekkasjesonen
Våtrom: Bad 2 - Sanitærutstyr	- skade på drensrør
Våtrom: Bad 3 - Overflate gulv	- svakt fall i lekkasjesonen
Våtrom: Bad 3 - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- ikke inspisert eller lokalisert

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2026

Rapportdato
15.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jenny Spetalen v/ Espen Lundaas**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Admiral Børresens vei 3B, 0286 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	1285	Festenr:	
Seksjonsnr:	15	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**18**	**18** Hall.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**250**	**250** Gang, stue, kjøkken, 3 bad, vaskerom, toalett, 3 soverom, omkledningsrom, bod og grovkjøkken.	**0**	**0**	**63**
Kjeller	**24**	**0**	**24** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**292**	**268**	**24**	**0**	**63**

Kommentar til arealberegning

Boden ligger i tilknytning til to parkeringsplasser som disponeres av leiligheten merket E3. (begge plassene har samlet en bredde og lengde på ca. 4,9m).

Det spesifiseres at heissjakt er medtatt i arealet for 2. etasje.

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Romly AS har stått for skanning og prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning. Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Det er en terrasse med utgang fra stuen.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Terrassen ligger over underliggende leilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Grunnet lekkasje ble det lagt ny membran på terrassen i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Manglende tilgjengelighet til sluk kan medføre at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende oppkant er ikke kontrollert.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en terrasse med utgang fra stuen som ligger over underliggende leilighet. Grunnet en tidligere lekkasje ble det lagt ny banemembran på terrassen i 2026. Det er ikke påvist synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Tilgjengelighet til sluk er begrenset, og tilstand og funksjon på avrenningen kan derfor ikke kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader. Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking og oppkant mot vegg, dør og rekkverk er dermed ikke kontrollert. Manglende kontrollmulighet innebærer at eventuelle skjulte avvik i tettesjiktet ikke kan utelukkes, med risiko for fuktinntrengning til underliggende rom dersom disse forholdene ikke følges opp.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør med tre imitert overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Ukjent konstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Teglforblending**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har flatt tak uten loft. Konstruksjonen er lukket og utvendig inspeksjon er kun foretatt fra bakken. Det ble ikke registrert svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke observert tegn til fukt på innvendige overflater som følge av lekkasjer eller kondens. Det ble ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Lufting/ventilering av takkonstruksjonen har ikke vært mulig å kontrollere, og konstruksjonsprinsippet for det flate taket er ikke avklart. Manglende mulighet for kontroll av lufting og skjulte konstruksjoner innebærer en usikkerhet, og eventuelle skjulte avvik vil kunne medføre behov for nærmere undersøkelser og utbedring.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Oppsummering	TG-1

6.6 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.7 Kjøkken: Hovedkjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, kompositt benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikroovn, stekovn og platetopp.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.8 Kjøkken: Grovkjøkken TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, kompositt benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Integrert fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Type avtrekk	**Mekanisk**
Det er mekanisk avtrekk i rommet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.9 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.10 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, og funksjonstest av ventilasjonen ga ingen avvik. Det er ikke påvist fukt eller skader på innredning og utstyr fremstår uten skader. Klosettet har innebygd sisterne, men det mangler drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Uten slik drenering vil en eventuell lekkasje kunne pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

6.11 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Synlig avløp plast og hovedrør i støpejern.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.12 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**

Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Det er åpen rørfordeler over taket på bad 3 hvor det er montert automatisk vannstopperventil.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast fra byggeåret 2019. Det er ikke montert tradisjonelt fordelerskap, men det er benyttet åpen rørfordeler over taket på bad 3, hvor det er montert automatisk vannstopperventil. Det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og synlige rør har tilstrekkelig isolering. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.13 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, kursfortegnelse og samsvarserklæring for nyanlegg.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det ligger samsvarserklæring (dokumentasjon) for nyanlegg i sikringsskapet på vaskerommet.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Boligen har sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer, kursfortegnelse og samsvarserklæring for nyanlegg. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår som tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

6.14 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.15 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.16 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Felles bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.	

6.17 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Aggregatet er plassert i boden på baksiden av kjøkenet.	
Når var anlegget nytt?	**2019**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Filterbytte utført hvert år. Det opplyses at det er utført service for ca. 3 år siden.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i boden på baksiden av kjøkkenet, montert i 2019. Filterbytte utføres årlig, og det opplyses at service er utført for ca. tre år siden. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilluft/avtrekk. Anlegget fremstår med normal funksjon uten synlige avvik.

6.18 Våtrom: Bad 1 — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med dobbel servant hvor begge har ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Både dør og vindu er plassert i våtsonen.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Beskrivelse:
Det registreres riss/sprekker i mykfugen på overgang gulv-vegg.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Veggene på badet har flis og malt overflate. Både dør og vindu er plassert i våtsonen, men materialet i disse vurderes som egnet for slik plassering. Det registreres riss/sprekker i mykfugen på overgangen mellom gulv og vegg. Manglende utbedring av mykfugen kan over tid gi risiko for fuktinntrengning bak overflaten. Det anbefales at mykfugen utbedres. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Dokumentasjonen av utførelsen er basert på at det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har stålsluk og smøremembran under flis, og utførelsen er dokumentert gjennom ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet, som for våtrom oppført etter 1. januar 2013 normalt innebar krav om uavhengig kontroll. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid registrert manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke kunne dreneres eller varsles, noe som kan medføre skjulte fuktskader i vegg og konstruksjon før lekkasjen oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hull er tatt fra soverom inn mot bruksvann sone.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen, og målingen viste under 6 vektprosent i vegg. Målingene ble utført med Protimeter MMS2. Det ble heller ikke registrert skader ved visuell kontroll.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. Dokumentasjonen for tettesjikt og membran vurderes som tilfredsstillende. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet.

6.19 Våtrom: Bad 2 — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør er plassert i våtsonen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ujevnt fall i lekkasjesonen

Beskrivelse:
Det er ujevnt fall i lekkasjesonen med fare for vannansamlinger eller renne mot dør.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flisbelegg fra byggeåret 2019, uten registrerte riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i selve dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert ujevnt fall i lekkasjesonen utenfor dusjen, med fare for at lekkasjevann fra installasjoner ansamles eller renner mot dør fremfor mot sluk. Dersom forholdet ikke utbedres, kan lekkasjevann fra for eksempel rørinstallasjoner spre seg utenfor våtsonen og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Dokumentasjonen av utførelsen er basert på at det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har stålsluk og smøremembran under flis. Utførelsen anses dokumentert gjennom ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet, som for våtrom oppført etter 1. januar 2013 normalt omfattet krav om uavhengig kontroll. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- skade på drensrør

Beskrivelse:
Det er synlig skade på drensrøret som kommer ut ved toalettet. Man kan se synlig isolasjon inne i røret som betyr at det er brudd. Det er ukjent hvor dette røret kommer fra.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Ved drensrøret for lekkasjevann fra innebygd sisterne, som kommer ut ved toalettet, er det synlig skade med brudd, da isolasjon er synlig inne i røret. Hvor røret kommer fra er ukjent. Dersom avviket ikke utbedres, kan eventuell lekkasje fra sisternen bli stående skjult uten å bli drenert bort, med økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hull er tatt fra soverom inn mot bruksvann sone.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen, og målingene viste under 6 vektprosent i vegg. Målingene ble utført med Protimeter MMS2, og det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes derfor som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik knyttet til dokumentasjonen.

6.20 Våtrom: Bad 3 — TG-2



Generell beskrivelse
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Dør er plassert i våtsonen.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:

- svakt fall i lekkasjesonen

Beskrivelse:
Det er svakt fall i lekkasjesonen med fare for vannansamlinger.

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Gulvet har flisoverflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. I lekkasjesonen er det imidlertid registrert svakt fall med fare for vannansamlinger, slik at lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis når sluket. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette medføre at eventuelt lekkasjevann blir stående på gulvet fremfor å ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Dokumentasjonen av utførelsen er basert på at det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Badet har dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dersom det oppstår en lekkasje bak veggen, vil ikke vannet ledes ut på synlig sted, noe som gir økt risiko for at en skade pågår over tid uten å bli oppdaget.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hull er tatt fra soverom inn mot bruksvann sone.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot bruksvannsutsatt sone. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen, og målingene viste under 6 vektprosent i vegg. Målingene ble utført med Protimeter MMS2, og det ble heller ikke registrert skader ved visuell kontroll.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt/membran vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon.

6.21 Våtrom: Vaskerom — TG-3

Generell beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap med ett greps blandebatteri.

Vaskerommet er bygget uten sluk som er forskriftskrav for å kunne være ett våtrom. Det er også ukjent om det er brukt membran på gulvet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Hull er tatt fra soverom inn mot vaskerommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering	TG-3

Vaskerommet er bygget uten sluk, som er et forskriftskrav for at rommet skal kunne benyttes som våtrom. Det er ukjent om det er benyttet membran eller annet vanntett sjikt på gulvet, og det foreligger dermed heller ingen dokumentasjon på at rommet er tilstrekkelig tettet. Manglende sluk medfører at det ikke er mulighet for renhold og inspeksjon, og eventuelle lekkasjer eller fuktbelastning vil ikke kunne dreneres bort. Samlet gir dette økt risiko for fuktskader dersom rommet utsettes for vann. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 3, og etablering av forskriftsmessig våtrom med sluk og dokumentert tettesjikt bør vurderes.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot vaskerommet, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen, og det ble målt under 6 vektprosent i vegg med Protimeter MMS2. Visuell kontroll avdekket ingen skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere sluk og påse at det er membran iht forskriftskrav som gjør at rommet er kvalifisert som ett våtrom.

Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser da utbedring er ukjent. Dette er ukjent siden man ikke vet hvor ett eventuelt sluk kan kobles på og hvor dette skal kunne gjøres. Ved enkel tilkobling med smøremembran på gulv samt i våtsonen til servanten på veggen antas det at utbedring vil ligge rundt kr. 200 000 - 300 000.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Lundaas	9578-5999-4-2543968	2026-09-25 15:54:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0461/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Admiral Børresens vei 3B, 0286 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jenny Stray Spetalen

Fullmektige
Espen Lundaas for Jenny Stray Spetalen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88410739
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Skiftet elektrisk terrassevindu sommer 2025, garantisak 2. Membran på takterrasse ble utbedret i 2025, garantisak

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?

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: se årsberetning i vedlagt salgsoppgave

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: se årsberetning i salgsoppgaven

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0461/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Espen Lundaas	**2026-09-25**

Identifikasjon


Espen Lundaas

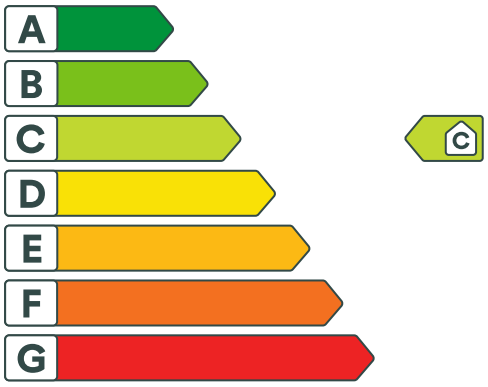
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Admiral Børresens vei 3B, 0286 OSLO	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358624**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300592230**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1285**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **268,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **268,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
112,40

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Didrik Gundersen

Oslo, 16.09.2026

Deres ref: 5-0461/26
Vår ref: 552-1-15
Eiendommens navn: Sameiet Bygdøynes
gnr 2 bnr 1285snr 15 i OSLO kommune
Adresse: Admiral Børresensvei 1, 0286 OSLO
Org. nr.: 922130426
Selger: Spetalen, Jenny Stray

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88410739

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Andel kostnad Den Engelske Park - 1/19	kr	2 040,00
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	1 825,00
Felleskostnader	kr	15 602,00
Parkering / tilleggsdel	kr	706,00
Kabel-TV	kr	584,00
Totalt	**kr**	**20 757,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 11 279,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Rolf Johan Ringdal
Mobil: 40063333
E-post: Styreleder@sameietbygdoynes.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Seksjonene er sameiere i realsameiet som utgjøres av den engelske park, se vedtektenes punkt 2.1. og 5.7.

Garasjeplassene er organisert som tilleggsdeler og egne næringsseksjoner i felles garasjekjellere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Bygdøynes

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Bygdøynes

Ordinært årsmøte i **Sameiet Bygdøynes** avholdes:

Tid: 25 Mars 2026, kl 18:00
Sted: KNS, Huk Aveny 1, Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Budsjett 2026
Sak 5 Valg

Oslo, 11.03.26
Styret i Sameiet Bygdøynes

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henning Sveum Kristensen
Styremedlem:	Nils Sønnichsen Krogsrud
Styremedlem:	Cato Mørch
Varamedlem:	Turid Verdich
Varamedlem:	Anne Marie Lilleengen

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Bygdøynes
Antall boligseksjoner:	18
Antall næringsseksjoner:	15
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	922130426
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Marcus Dhondup
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	88410739

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og

elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

En boligseksjon har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styrets arbeid i 2025 har vært preget av en betydelig arbeidsmengde knyttet til flere ekstraordinære og krevende saker. Særlig har den omfattende lekkasjesaken, som opprinnelig ble avdekket i bygg F og som senere viste seg å omfatte samtlige bygg, krevd store ressurser. I tillegg har styret måttet håndtere rettslige prosesser rettet mot sameiet og styrets medlemmer.

Disse ekstraordinære sakene medførte etter hvert en svært anstrengt likviditetssituasjon mot slutten av året. For å sikre forsvarlig drift og nødvendig økonomisk handlingsrom, fant styret det nødvendig å gjennomføre en kapitalinnhenting. Dette ble behandlet og enstemmig vedtatt på et ekstraordinært sameiermøte i februar 2026.

Utover de ekstraordinære sakene har styret fulgt opp den løpende driften og arbeidet aktivt for å begrense kostnadsveksten. Sameiets tekniske kompleksitet og det store antallet leverandøravtaler medfører imidlertid et omfattende behov for teknisk, faglig og avtalerettslig oppfølging. Erfaringene fra året som har gått viser at dagens driftsmodell er sårbar, og styret ser derfor behov for å utvikle en mer robust og profesjonalisert forvaltningsmodell for fremtiden.

Når det gjelder mangelsoppgjør mot utbygger, gjenstår det fortsatt forhold fra tidligere prosesser som ikke var tilfredsstillende utbedret ved utgangen av 2025. Sammenfallet av de rettslige prosessene og den begrensede likviditeten gjorde det nødvendig å prioritere strengt i 2025, noe som dessverre forsinket fremdriften i disse sakene. Med den nylig gjennomførte kapitalinnhentingen ligger forholdene nå til

bedre rette for å samordne gjenstående krav og dedikere nødvendige ressurser for å ivareta sameiets interesser overfor utbygger i 2026.

Mangler knyttet til fuktsikringsdetaljer i rekkverks- og fasadekonstruksjoner
Oppfølgingen av lekkasjesaken fra 2024 har vært en hovedprioritering for styret i 2025. Saken har utviklet seg fra akutt skadebegrensning til en omfattende prosess for å avklare systematiske utførelsesfeil i sameiets bygningsmasse. Styret har i arbeidet benyttet både juridisk og byggteknisk ekspertise, samt trukket på verdifull erfaring, historikk og støtte fra tidligere styreleder Hans Georg Iwarsson.

Status for vestrekken (Bygg D, E og F)
Etter at sørveggen i bygg F ble åpnet våren 2025, ble det avdekket at rekkverks- og fasadekonstruksjonen ikke var utført i samsvar med prosjekterte løsninger. Feilene førte til at mer vann trengte inn i konstruksjonen enn forutsatt, og uten at dette ble kontrollert drenert ut av konstruksjonen. Tilsvarende undersøkelser av de øvrige byggene i vestrekken bekreftet de samme systematiske manglene.

Utbygger har i løpet av vår og sommer 2025 gjennomført utbedringer på vestrekken i tråd med prosjektert løsning. Det gjenstår imidlertid en uavklart tvist vedrørende rekkverkenes topp-plater. Disse er har vist seg å likevel ikke være vanntette og har flere steder betydelig skader etter frostsprengning. Utbygger har foreløpig avvist ansvar for dette, og forholdet følges opp videre i 2026.

Status for østrekken
Da utbygger høsten 2025 gikk bort fra tidligere avtaler om å undersøke byggene i østrekken, valgte styret å engasjere Sweco for uavhengige stikkprøver. Swecos rapport dokumenterer at de samme manglene ved fuktsikringen gjør seg gjeldende også her. Utbygger har avvist krav om ytterligere undersøkelser og utbedring med henvisning til utløpt garantitid. Styret bestrider dette og vurderer fortløpende rettslige skritt for å sikre at utbygger kan holdes ansvarlig for de påviste manglene.

Økonomiske konsekvenser
Sameiet har hatt betydelige utlegg til teknisk og juridisk bistand, samt merutgifter til drift og renhold direkte knyttet til saken. Per utgangen av 2025 utgjør dokumenterbare utlegg ca. 440 000 kr. I tillegg kommer betydelig egeninnsats fra styret, estimert til ca. 250 arbeidstimer.

Samtlige kostnader og ulemper kreves refundert av utbygger. Inntil kompensasjon foreligger, belaster disse utleggene dessverre sameiets likviditet.

Rettslig tvist vedrørende vedtekter og kostnadsfordeling
I januar 2025 ble Sameiet og styrets medlemmer (ved årsmøtet i 2024) saksøkt av fire seksjonseiere (innehavere av næringsseksjoner/p-plasser). Søksmålet gjaldt gyldigheten av en vedtektsendring vedtatt på årsmøtet i 2024, samt prinsipper for beregning og fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringskjelleren. Saksøkerne

fremmet krav om erstatning, tilbakebetaling og reversering av vedtektsendringen, under henvisning til påstått uaktsomhet og økonomisk tap.

Oslo tingrett behandlet saken i august 2025. I dommen ble Sameiet og styrets medlemmer frifunnet på alle vesentlige punkter, og retten stadfestet at vedtektsendringen og kostnadsfordelingen var rettmessig. Sameiet ble med enkelte justeringer tilkjent fulle saksomkostninger.

Saksøkerne har anket deler av dommen. Ankesaken er berammet for behandling i Borgarting lagmannsrett 10.–11. september 2026.

Tvisten har medført betydelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand. Ved utgangen av 2025 beløper de samlede kostnadene seg til ca. 900 000 kr, hvorav ca. 160 000 kr knytter seg til oppfølging av anken. Inntil rettskraftig dom foreligger, må sameiet bære disse kostnadene over likviditeten, da tilkjente saksomkostninger fra tingretten blir stående på klientkonto inntil saken er endelig avgjort.

Utover den økonomiske belastningen, innebærer saken at betydelige administrative ressurser må prioriteres til en rettstvist fremfor oppfølgingen av sameiets øvrige interesser, herunder mangelskravene mot utbygger. Styret beklager at fellesskapets ressurser må benyttes på denne måten, men ser det som nødvendig for å verne om årsmøtets beslutningsmyndighet og en korrekt kostnadsfordeling i tråd med vedtektene.

Driftsoppfølging og serviceavtaler
Det er styrets inntrykk at den daglige driften av sameiet i hovedsak fungerer godt, og at trivselen blant beboerne er høy. Samtidig innebærer forvaltningen av bygg, eiendom og komplekse tekniske systemer oppfølging av et stort antall leverandører. Dette utgjør en betydelig administrativ oppgave for styret.

I 2025 har det vært enkelte avvik i leveransene. Dette gjelder spesielt gartnertjenester i sommerhalvåret, samt tekniske utfordringer med driftsovervåkningsanlegget som har krevd komponentutskiftninger. Videre har det over tid vært mangler ved løsningen for energi- og kostnadsfordeling, som fortsatt ikke leverer tilfredsstillende data. Styret arbeider aktivt med å få på plass mer robuste rutiner og systemer på disse områdene.

Høsten 2025 oppstod det en tvist med sameiets forretningsfører som følge av manglende utførelse av avtalefestede oppgaver. Styret valgte å holde tilbake betaling for fjerde kvartal, noe som førte til en midlertidig stans i tjenesteytingen fra forretningsfører. Saken ble løst ved at sameiet ble innvilget et prisavslag for de manglende tjenestene. Tvisten har imidlertid medført forsinkelser i fakturering av krav mot utbygger i forbindelse med lekkasjesaken.

Erfaringene fra 2025 underbygger behovet for kontinuitet og en mer helhetlig forvaltning. Omfanget av tekniske installasjoner og behovet for tett avtaleoppfølging tilsier at sameiet bør vurdere et mer hensiktsmessig og robust driftskonsept for fremtiden.

Styring og ledelse
De ekstraordinære sakene sammen med løpende drift innebærer at styrets arbeid vært omfattende også i 2025.

- Det er gjennomført 5 ordinære styremøter i 2025. For styremøtene er det utarbeidet agenda, ført referat/protokoll og identifisert oppfølgingsoppgaver. Dokumentasjon fra møtene er lagret i samhandlingsløsnigen Confluence og i styreportalen hos forretningsfører.
- Oppfølging av de ekstraordinære sakene knyttet til lekkasjesaken, søksmål, og behov for kapitalinnhenting har lagt beslag på betydelig tid i 2025. Tilsvarende har behovet for oppfølging av manglende eller mangelfulle leveranser fra flere leverandører også krevd betydelig innsats fra styret i 2025.
- Styret har jevnlig formildet informasjon til sameiet Bygdøynes og sameiet Den engelske park og forhold av betydning for seksjonseiere og beboere. Styret baserer seg hovedsakelig på informasjonsdeling via e-post, men benytter også tilstelninger og sosiale samlinger til å oppdatere sameiet på status i aktuelle saker. Styret opplever dialogen med, og i sameiet som god.
- Styret har fulgt opp sameiets økonomi fortløpende. Store utlegg og kostnader forbundet med ekstraordinære saker medførte en presset likviditet mot slutten av 2025. For å håndtere den anstrengte økonomiske situasjonen har styret utredet alternative finansieringsmuligheter og senere gjennomført et ekstraordinært sameiermøte for å hente inn kapital til sameiet.
- Styret har utarbeidet og satt opp budsjett for 2026 som grunnlag for fakturering av sær- og felleskostnader. Det er budsjettert med driftskostnader i størrelsesorden 3,7 mill. kroner og inntekter slik at forventet resultat utgjør i underkant av 0,1 mill. kroner. Budsjettet legger opp til et nøkternt ambisjonsnivå for drift og vedlikehold. Det ventes fortsatt prisvekst på de fleste tjenester sameiet forbruker.
- Slik tradisjonen de siste årene har vært ble det også i 2025 gjennomført en hyggelig sosial samling med felles middag i august. Denne gang ble middagen lagt til Lanternen. Juletre tenning ble gjennomført første søndag i advent med stort oppmøte og fin oppvartning.

Systematisk HMS-arbeid
Styret er i en tidligfase med å etablere og tilpasse og hensiktsmessig HMS-system for sameiet. System er ikke komplett, men styret foretar vurderinger av risiko, treffer tiltak for å redusere risiko, registrerer hendelser, avvik og nestenulykker slik at en systematisk og dokumenterbar oppfølging ligger til grunn.

Vedlikeholdsplan
Sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg er omfattende og teknisk komplekse. Da garantiperioden for de fleste forhold nå er utløpt, er det avgjørende for sameiets økonomi og verdiutvikling at vedlikeholdet skjer planmessig og strukturert fremfor gjennom reaktive tiltak.

For å sikre en slik profesjonell forvaltning engasjerte styret rådgivningsselskapet Sweco våren 2025. Oppdraget omfattet en systematisk gjennomgang av FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold), befaring av bygningsmassen, samt en overordnet tilstandsvurdering.

Arbeidet ble først ferdigstilt i februar 2026. Resultatet er en langsiktig vedlikeholdsplan som gir styret et bedre beslutningsgrunnlag for prioritering av tiltak i årene som kommer. Styret vil i 2026 arbeide med å operasjonalisere planen og innarbeide de identifiserte behovene i sameiets budsjett- og likviditetsplanlegging.

Kommende oppgaver
Styret har identifisert følgende større oppgaver for kommende periode:

- Videre oppfølging av avdekkede mangels forhold i østrekken knyttet til fuktsikringsdetaljer i rekkverks- og fasadekonstruksjoner.
- Ankebehandling av søksmål mot sameiet
- Oppfølging av gjenstående saker fra rettsforlik med utbygger fra 2022.
- Etablering av et tilpasset driftskonsept og revidering av driftsavtale-porteføljen for å sikre stabil drift og et forsvarlig kostnadsnivå

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

År	Beskrivelse
2023	Utbygger utbedret fuktskader og misfarging på teglsteinsfasade, montering av beslag med dryppkant på terrasserekkverk
2023	Etablert Wifi-anlegg i parkeringskjeller for å kompensere for manglende telefondekning
2024	Periodisk oljebehandling av ytterdører og beker i tre
2024	Etablert fuktmålere for automatisk styring av ventilasjon i garasjekjellere
2025	Utbygger rettet fuktsikringsfeil i rekkverk- og fasadekonstruksjon i 3 av sameiets 6 bygg

Oslo, den 11.03.26
Styret i Sameiet Bygdøynes

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 262 868, mot et budsjettert overskudd på kr 7 496.

Regnskapsåret 2025 har vært preget av ekstraordinære forhold som har belastet sameiets likviditet betydelig. Hovedårsakene til dette var omfattende utlegg til byggfaglig og juridisk bistand i forbindelse med lekkasjesaker i samtlige bygg, samt kostnader knyttet til et søksmål anlagt mot sameiet.

Til sammen medførte disse to sakene utbetalinger på i overkant av 1,2 millioner kroner i 2025 – utgifter som i stor grad var upåregnelige da budsjettet for året ble fastsatt. For å håndtere de løpende utgiftene ble det i perioden tært på opparbeidet egenkapital, samtidig som styret iverksatte tiltak for å utsette utbetalinger som ikke var eksternt forpliktet og ikke-kritiske vedlikeholdsoppgaver.

Sameiet satte som vilkår for utbyggers retting av mangels forholdene knyttet til lekkasjene i vestrekken, at sameiets utgifter og ulempe kompenseres. Underveis i arbeidet med retting er det også avtalt at enkelte oppgaver utføres av sameiets faste leverandører for utbyggers regning. Sameiets uoppgjorte utlegg og kostnader knyttet til saken består av utlegg til bygg faglig- og juridisk kompetanse, renholdsoppgaver og påført merarbeid. Samlet beløp dette seg til like under 950.000 ved utløpet av 2025. Ettersom disse kostnadene skal dekkes av utbygger er tilsvarende inntekt regnskapsført i 2025. Erfaringen med utbygger tilsier at sameiet må påregne at utbygger vil forsøke unndra seg ansvaret for kostnadene og trenere oppgjørsprosessen.

Oslo tingretts dom i søksmålet som ble anlagt mot sameiet og daværende medlemmer av styret er på det nærmeste en full seier for sameiet. Sameiet ble tilkjent saksomkostninger på 550.000 og de tre saksøkte styremedlemmene ble tilkjent 72.399. Saksøkerne valgte senere å anke deler av domen. Som følge av dette står oppgjøret for saksomkostningene til sameiet på klientkonto hos sameiets advokat i påvente av en rettskraftig dom. Saksomkostningene er likevel inntektsført i årsregnskapet for 2025 og påvirker slik sett regnskapsmessig årsresultat. Skulle ankesaken ende med et annet utfall må denne regnskapsføringen reverseres.

Selv om sameiet har stor krav mot utbygger og ble tilkjent saksomkostninger på 550.000 i dommen fra tingretten, innebærer store utlegg at sameiets likviditet var presset mot slutten av 2025. For å sikre forsvarlig drift, gjenopprette en nødvendig likviditetsreserve

og sette sameiet i stand til å forfølge rettmessige krav mot utbygger i 2026, innkalte styret til ekstraordinært sameiermøte i februar 2026.

Styrets forslag om en kapitalinnhenting på 1 million kroner ble enstemmig vedtatt. Denne tilførselen sikrer at sameiet inntil videre har det nødvendige økonomiske handlingsrommet til å ivareta seksjonseiernes interesser i pågående mangelsutbedringer og rettslige prosesser, samtidig som den daglige driften av sameiet opprettholdes på et forsvarlig nivå.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØYNES

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØYNES.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E1NUY-IZ57Z-42OFH-TP6TQ-PV0PI-JYGWJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-20 13:58:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E1NUY-IZS7Z-42OFH-TP6TQ-PV0PI-JYGWJ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Resultatregnskap

Sameiet Bygdøynes

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	2 647 117	2 700 000	2 099 988
Andre inntekter	3	1 688 723	699 526	796 962
Sum driftsinntekter		**4 335 840**	**3 399 526**	**2 896 950**
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	4	533 378	28 200	28 200
Kommunale avgifter		501 219	516 905	459 432
Vedlikehold	5	1 097 630	1 235 125	1 116 204
Kollektiv avtale TV/bredbånd		114 884	107 000	103 287
Driftskostnader	6	616 176	869 500	824 476
Honorarer	7	788 163	196 900	273 908
Forsikring		196 508	215 000	161 637
Andre kostnader	8	47 499	38 400	75 791
Sum driftskostnader		**4 095 457**	**3 407 030**	**3 242 934**
Driftsresultat		**240 384**	**-7 504**	**-345 984**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	23 092	15 000	18 857
Finanskostnader		608	0	0
Netto finansresultat		**22 484**	**15 000**	**18 857**
Årets resultat		**262 868**	**7 496**	**-327 127**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		262 868	0	-327 127
Sum overføringer		**262 868**	**0**	**-327 127**

Balanse

Sameiet Bygdøynes

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		83 680	54 321
Fyringsoppgjør	10	21 814	0
Andre fordringer	11	1 669 326	89 316
Bankinnskudd mv.	12	176 969	601 404
Sum omløpsmidler		**1 951 789**	**745 041**
Sum eiendeler		**1 951 789**	**745 041**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		848 101	585 233
Sum egenkapital	**13**	**848 101**	**585 233**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		38 271	0
Leverandørgjeld		324 039	134 308
Påløpte kostnader		8 000	25 500
Annen kortsiktig gjeld	14	733 378	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 103 688**	**159 808**
Sum gjeld		**1 103 688**	**159 808**
Sum egenkapital og gjeld		**1 951 789**	**745 041**

OSLO, 11. mars 2026
Styret for Sameiet Bygdøynes

Henning Sveum Kristensen
Styrets leder

Cato Mørch
Styremedlem

Nils Jacob Sønnichsen Krogsrud
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	2 700 084	2 700 000	2 099 988
Avsatt i balansen som akonto gass	-52 967	0	0
Sum	**2 647 117**	**2 700 000**	**2 099 988**

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Parkering	211 896	212 000	189 864
Akonto oppvarming	319 944	320 000	319 944
Koll.avtale Telenor	114 804	107 000	103 302
Andre inntekter *	1 042 079	60 526	183 852
Sum	**1 688 723**	**699 526**	**796 962**

** av dette gjelder kr 948 207 kostnader viderefakturert utbygger. Se også note 4 og 11*

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Timelønn	442 750	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	28 200	28 200
Arb.giv.avg. avsatt lønn/honorar	90 628	0	0
Sum	**533 378**	**28 200**	**28 200**

Timelønn gjelder arbeid utført av styremedlemmer i forbindelse med reklamasjoner.
Kostnaden er viderefakturert, og vil ikke bli utbetalt før kravet mot utbygger er gjort opp.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Gass fellesanlegg	0	70 000	0
Vedlikehold bygning utv.	145 748	105 000	46 623
Vedlikehold utearealer	361 181	295 000	381 607
Vedlikehold bygning innv.	0	0	10 547
Vedlikehold og drift heis	82 557	125 000	156 510
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	20 000	38 233
Vedlikehold porter	14 626	5 000	13 629
Vedlikehold VVS	67 500	99 500	73 750
Egenandel forsikring	2 000	0	0
Forsikringsoppgjør	-49 791	0	0
Filter ventilasjon	0	25 000	19 929
Vedlikehold elektro	95 943	0	34 675
Vedlikehold garasjeanlegg	30 621	10 000	22 585
Vedlikehold, drift parkering (Apcoa)	0	28 000	28 132
Vedl.hold ventilasjon	0	71 000	38 088
Vedlikehold alarm	118 478	115 000	123 107
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	59 193	50 625	71 587
Vedl./drift videoovervåkning	32 248	0	0
Vedl./drift fyringsanlegg/ gassanlegg	60 055	54 000	33 064
Diverse vedlikehold	77 271	162 000	24 136
Sum	**1 097 630**	**1 235 125**	**1 116 202**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	422 753	420 000	420 277
Gassfylling	0	0	28 860
Renhold	46 500	202 800	115 469
Matter	56 518	55 200	23 043
Renhold garasje	47 500	80 000	80 073
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	60 000	104 375
Driftsmaterialer	0	1 500	0
Vaktmestertjenester	35 914	50 000	52 380
Data- Og Kontorutstyr	6 990	0	0
Sum	**616 176**	**869 500**	**824 477**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	24 588	13 000	10 944
Forretningsførsel	52 062	60 000	57 450
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	4 652
Andel systemkostnader	2 400	2 400	600
Beboerportal	0	0	1 205
Nøkkeladministrasjon	1 438	1 500	1 400
Honorar juridisk bistand *	306 427	115 000	97 407
Konsulenttjenester	401 249	0	100 250
Sum	**788 164**	**196 900**	**273 908**

** tilkjente saksomkostninger på kr 606 914 er fratrukket, se note 11*

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 400	2 130
Styre- og årsmøter	1 500	6 000	6 364
Styreutgifter	2 827	0	8 970
Dugnader, Tilstelninger	0	25 000	21 220
Bankomkostninger	2 666	5 000	2 463
EHF-fakturagebyr	0	0	140
Diverse kostnader	38 306	0	34 503
Øreavrunding	0	0	1
Sum	**47 499**	**38 400**	**75 791**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	0	0	487
Bankrenter	609	0	848
Retneinntekter klientkonto hos advokat	3 509	0	0
Utbytte fra Gjensidigestufteksen	18 974	15 000	17 522
Sum	**23 092**	**15 000**	**18 857**

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Fylt gass i løpet av året	70 778	
Akonto gass 2024	-55 789	
Forbruk gass 2024	55 789	
Akonto gass 2025 *	-52 967	
Justering gassbeholdning 31.12.2025	4 003	
Sum	**21 814**	**0**

** se også note 2*

Forbruk gass for 2024/2025 avregnes vår 2026.
Oppvarming og varmt vann avregnes ikke, da målerne enda ikke fungerer som forutsatt.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Vid.fakturering kostnader Den Engelske Park	40 643	70 116
Ladestrøm til fakturering	22 000	19 200
Vid.fakturering kostnader utbygger *	948 207	
Tilkjente saksomkostninger **	606 914	
Kreditnota mottatt i 2026	51 563	
Sum	**1 669 326**	**89 316**

** se også note 4*

*** midlene står på klientkonto hos sameiets advokat i påvente av at dommen blir rettskraftig*

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Boligbanken 9666.01.43960	176 969	601 404
Sum	**176 969**	**601 404**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	585 233	912 360
Årets resultat	262 868	-327 127
Egenkapital 31.12.	**848 101**	**585 233**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Vedtatt, ikke utbetalt styrehonorar 2025	200 000	
Lønn for arbeid i forb. med reklamasjonssak *	442 750	
Arb.giv. avg. av dette	90 628	
Sum	**733 378**	**0**

** se også note 4*

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**585 233**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	262 868
C. Disponible midler 31.12	**848 101**
Årets endring i disponible midler	262 868
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 951 789
- Kortsiktig gjeld	-1 103 688
= Disponible midler 31.12	**848 101**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Budsjettet for 2026 legger til grunn en videreføring av styrehonoraret på 200.000. Styrehonoraret har vært på 200.000 siden 2021.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 200.000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 82 000.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Bygdøynes for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 620 450	2 647 117
3601	Felleskostnader Den Engelske Park - likt	465 120	0
Felleskostnader		**3 085 570**	**2 647 117**
3635	Parkering	229 050	211 896
3692	Akonto oppvarming	290 016	319 944
3763	Koll.avtale Telenor	112 000	114 804
3900	Andre inntekter	48 000	1 042 079
Andre inntekter		**679 066**	**1 688 723**
Sum driftsinntekter		**3 764 636**	**4 335 840**
5330	Styrehonorar	200 000	0
5331	Avsatt Styrehonorar	0	200 000
Styrehonorar		**200 000**	**200 000**
5010	Timelønn	0	442 750
5400	Arbeidsgiveravgift	28 200	0
5401	Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	90 628
Andre personalkostnader		**28 200**	**533 378**
6320	Kommunale avgifter	544 374	501 219
Kommunale avgifter		**544 374**	**501 219**
6210	Gass fellesanlegg	70 000	0
6600	Vedlikehold bygning utv.	85 000	145 748
6605	Vedlikehold utearealer	320 000	361 181
6612	Vedlikehold og drift heis	100 000	82 557
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	25 000	0
6617	Vedlikehold porter	7 500	14 626
6620	Vedlikehold VVS	91 075	67 500
6621	Egenandel forsikring	0	2 000
6622	Forsikringsoppgjør	0	-49 791
6623	Filter ventilasjon	25 000	0
6625	Vedlikehold elektro	0	95 943
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	78 121
6635	Vedlikehold, drift parkering (Apcoa)	30 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	40 000	0
6641	Vedlikehold alarm	119 600	118 478
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	78 150	59 193
6643	Vedl./drift videoovervåkning	0	32 248
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	60 000	60 055
6690	Diverse vedlikehold	163 680	77 271
Vedlikehold		**1 225 005**	**1 145 130**
7690	Kabel-TV	112 000	114 884

Budsjett Sameiet Bygdøynes for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**112 000**	**114 884**
6340	Strøm fellesanlegg	390 000	422 753
6360	Renhold	254 912	46 500
6361	Matter	57 960	56 518
6362	Renhold garasje	80 000	0
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	70 000	0
6550	Driftsmaterialer	1 500	0
6785	Vaktmestertjenester	85 000	35 914
6800	Data- Og Kontorutstyr	0	6 990
Driftskostnader		**939 372**	**568 676**
6700	Revisjon	20 000	24 588
6710	Forretningsførsel	65 000	52 062
6711	Ekstra forretningsførsel	5 500	0
6714	Andel systemkostnader	3 000	2 400
6716	Nøkkeladministrasjon	1 600	1 438
6725	Honorar juridisk bistand	220 000	306 427
6750	Konsulenttjenester	70 000	401 249
Honorarer		**385 100**	**788 163**
7500	Forsikringspremie	225 000	196 508
Forsikring		**225 000**	**196 508**
7400	Kontingenter	2 400	2 200
7700	Styre- og årsmøter	6 000	1 500
7710	Styreutgifter	0	2 827
7711	Dugnader, Tilstelninger	25 000	0
7770	Bankomkostninger	5 000	2 666
7790	Diverse kostnader	0	38 306
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**38 400**	**47 499**
Sum driftskostnader		**3 697 451**	**4 095 457**
Driftsresultat		**67 185**	**240 384**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	609
8059	Andre renteinntekter	0	3 509
8070	Andre finansinntekter	15 000	18 974
Finansinntekter		**15 000**	**23 092**
8150	Renter leverandører	0	608
Finanskostnader		**0**	**608**
Netto finansresultat		**15 000**	**22 484**

Budsjett Sameiet Bygdøynes for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Årets resultat	**82 185**	**262 868**

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal består av 3-5 medlemmer, inkludert styreleder.

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Bygdøynes** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 09.00 – 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøynes
Tid: 25.03.2026 kl. 18:00
Sted: KNS, Huk Aveny 1, Oslo

Konstituering

- 11 seksjoner var fremmøtt. 2 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Dhondup fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Henning Kristensen ble valgt som møteleder og Marcus Dhondup ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Pål Reed ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 262 868 og en egenkapital på kr 848 101, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

   Vedtak: Årsregnskap og revisjonsberetning ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 er på kr 200 000, og kommer frem av budsjett for 2026.

   Forslag til vedtak: Honoraret for 2025 ble vedtatt i tråd med styrets forslag. Årsmøtet er enige om å vurdere spørsmålet om tilleggshonorar når utfallet om kostnadsrefusjon og saksomkostninger er avklart.

   Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering, men årsmøtet oppfordrer styret til å komme tilbake uten unødig opphold dersom det er behov for å innhente mer kapital.

5. Valg

Hele styret er på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Rolf Johan Ringdal	Valgt for 2026-2028
Styremedlem:	Grace Montgomery Reksten	Valgt for 2026-2028
Styremedlem:	Turid Verdich	Valgt for 2026-2027
Varamedlem:	Bergljot Gundersen	Valgt for 2026-2027

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 20:09.

Oslo 27. mars 2026

Henning Kristensen
møteleder

Pål Reed
seksjonseier

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGDØYNES

Vedtatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET BYGDØYNES, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 1285 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.12.2018.

Sameiet består av 18 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger. Tre og tre av bygningene har felles underliggende garasjekjeller.
Sameiet har 15 næringsseksjoner. 14 av disse er garasjeplasser i garasjekjeller, én er en bod i bygg F.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeplassene er organisert som tilleggsdeler og egne næringsseksjoner i felles garasjekjeller.

Sportsbodene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene, og beliggende i garasjekjeller.
En bod i bygg F er en egen næringsseksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Den engelske parken som ligger mellom opprinnelig hovedhus og de to rekkene av sameiets bygninger, ca 3,2 da, er et realsameie hvor hver av seksjonene og opprinnelig hovedbygning har en eierandel på 1/19.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Det er 5 av garasjeplassene som er øremerket til handicap-parkering. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

For kostnader som blir fakturert sameiet likt pr seksjon, skal dette ikke deles etter eierbrøk men belastes den enkelte med stykkpris. For kostnader som kan avleses og avregnes for den enkelte seksjon, kan det avregnes årlig.
Garasjekjellerens drift og vedlikehold skal dekkes av dem som disponerer plassene, med like deler for hver garasjeplass. Det som gjelder gjesteparkeringsplassene skal dekkes av sameiet. Det er stipulert månedlig beløp på kr 150,- pr garasjeplass. Dette kan endres i takt med eventuell økning av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjen.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseier er også ansvarlig for det innvendige gassanlegget fra og med gasskap ute på terrasse/balkong, inkludert innvendige gassrør, kraner samt peiser

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Utearealer og den engelske parken

Deler av tomten utgjøres av realsameiet «den engelske park» som er vernet og som det er utarbeidet egen skjøtselsplan for. Vedlikehold og drift av denne skal betales slik det fremgår av punkt 2.1 siste ledd ovenfor.
Vedlikehold av felles utearealer som ikke inngår i realsameiet, faller under sameiets vedlikeholdsplikt.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, og talerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Kun eiere av boligseksjonene har stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder).

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke

annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger en gyldig styrebeslutning bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

11.1 Den engelske Park
Seksjonene er sameiere i realsameiet som utgjøres av den engelske park, se vedtektenes punkt 2.1. og 5.7.

11.2 Heiser
Heisene i Bygdøynesveien har adkomst direkte inn i hver enkelt leilighet.
For å sikre forsvarlig adkomst og evakuering ved brann, evakuering av innestengte personer, kontroll og reparasjon er det nødvendig med tilpassede tiltak. Tiltakene er obligatoriske og forutsatt tinglyst og bindende for alle sameiere.

11.2.1 Det skal være tilgang til heismaskinrom, heiskupe og vei frem til heisdørene i leilighetene for autorisert personell (brannvesen, heiskontroll og servicefirma). Enten ved tilgang til hovednøkkel i nøkkelsafe, eller direkte kontroll av dørlåser fra betjent vaktsentral.

a) Det skal ikke legges tidsforlengende hindringer som nøkkel plassert andre steder, eller vekter som må reise til bygget.
Alternativer er:
   i) Nøkkelsafe med hovednøkkel med adgang til hver leilighet og hoveddør (medtatt), eller:
   ii) Høyttaler / mikrofonenhet i aktuelle områder og direkte kommunikasjon mot vaktsentral (tilvalg). Vaktsentral åpner fortløpende fjernbetjente dører ved behov.

b) Ved brannalarm returnerer heisen til kjeller, åpner dør for evakuering. Inntil brannsentral er resatt, blir heisen stående i kjeller.

c) Ved reparasjon og kontroll skal adkomst til maskinrom gjennom garasje, til innvendig heis og til området foran hver heisdør styres som beskrevet i punkt

11.2.1.a, i eller ii. Kommunikasjon via permanent telefoni skal alltid være i funksjon når heisene er i drift.

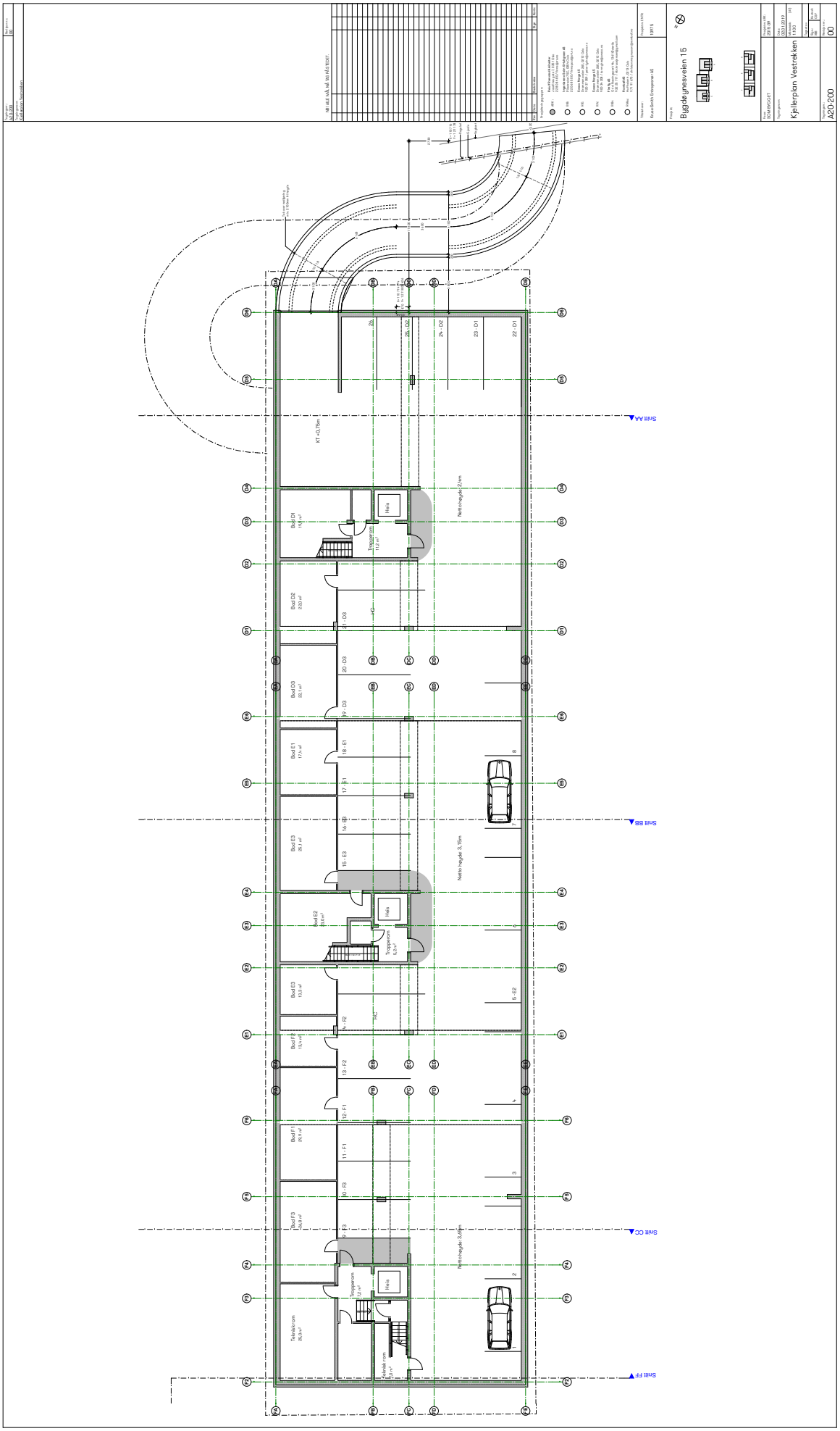
11.2.2 Dersom adgang som beskrevet i punktene 11.2.1 i perioder er stengt, må heisene også avstenges til slik adkomst er gjenopprettet.
Det presiseres at autorisert personell, ved behov, vil ha tilgang til leilighetene selv om beboere ikke er tilstede.

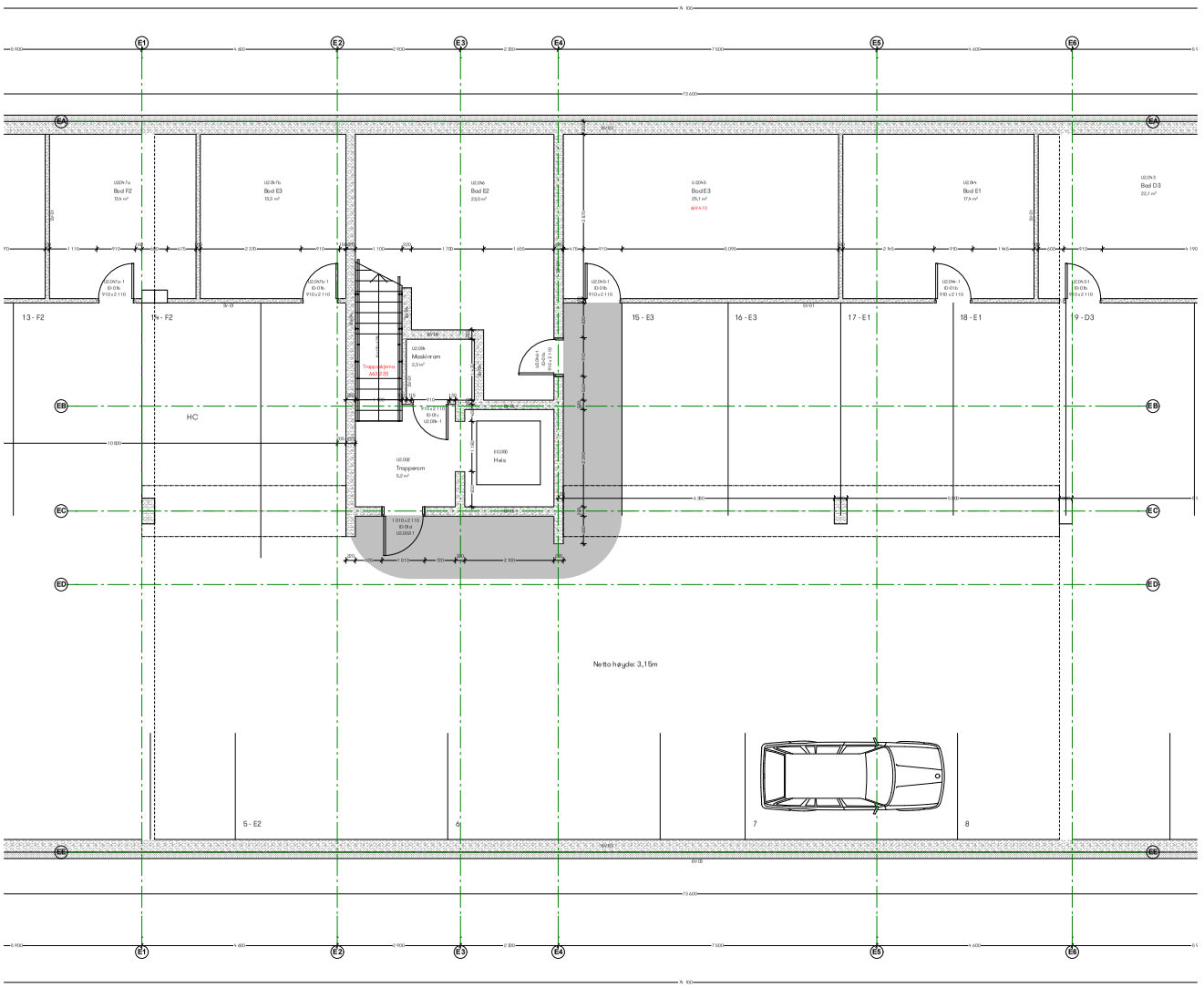
12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


Bjørgvin Bygg AS
Bjørgvinsveien 15
Kjellerplan Vestrekken
A20-200
Snitt AA
Snitt BB
Snitt CC
Snitt FF
Bod D1
Bod D2
Bod D3
Bod E1
Bod E3
Bod E2
Bod F1
Bod F3
Trapperom
Heis
Teknikkrom
Netto høyde 2,4cm
Netto høyde 3,15m
Netto høyde 3,40m



Tegningsnr:	Revisjon nr.:
A20-220	00

Tegningsnavn:
Plan kjeller under HUS E

NB! ALLE MÅL MÅ TAS PÅ STEDET.

Nr	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekterende/oppdrag:

ARK: Reiulf Ramstad Arkitekter
Josefines gate 7, 0351 Oslo
22 60 84 85 / firma@rra.no

RIB: Ingeniørene Selmer & Hultgreen AS
Pilestredet 75C, 0354 Oslo
22 06 88 00 / firmapost@ig-h.no

RIE: Sweco Norge AS
Drammensveien 260, 0212 Oslo
920 37 089 / peter.kjaer@sweco.no

RIV: Sweco Norge AS
Drammensveien 260, 0212 Oslo
908 34 208 / hermund@sweco.com

RIBr: Firefly AS
Grini Næringspark 14, 1361 Østerås
932 25 717 / rikardsrasmussen@gmail.com

RIAku: Rambøll AS
Hoffsveien 1, 0213 Oslo
971 91 673 / christian.magnussen@ramboll.no

Tittel på hoved:
Kruse-Smith Entreprenør AS

Prosjekt nr. ENTR:
10975

Prosjekt:
Bygdøynesveien 15

Fase:
SOM BYGGET

Prosjekt nr. ARK:
2015-39

Tegningsnavn:
Plan kjeller under HUS E

Dato:
02.01.2019

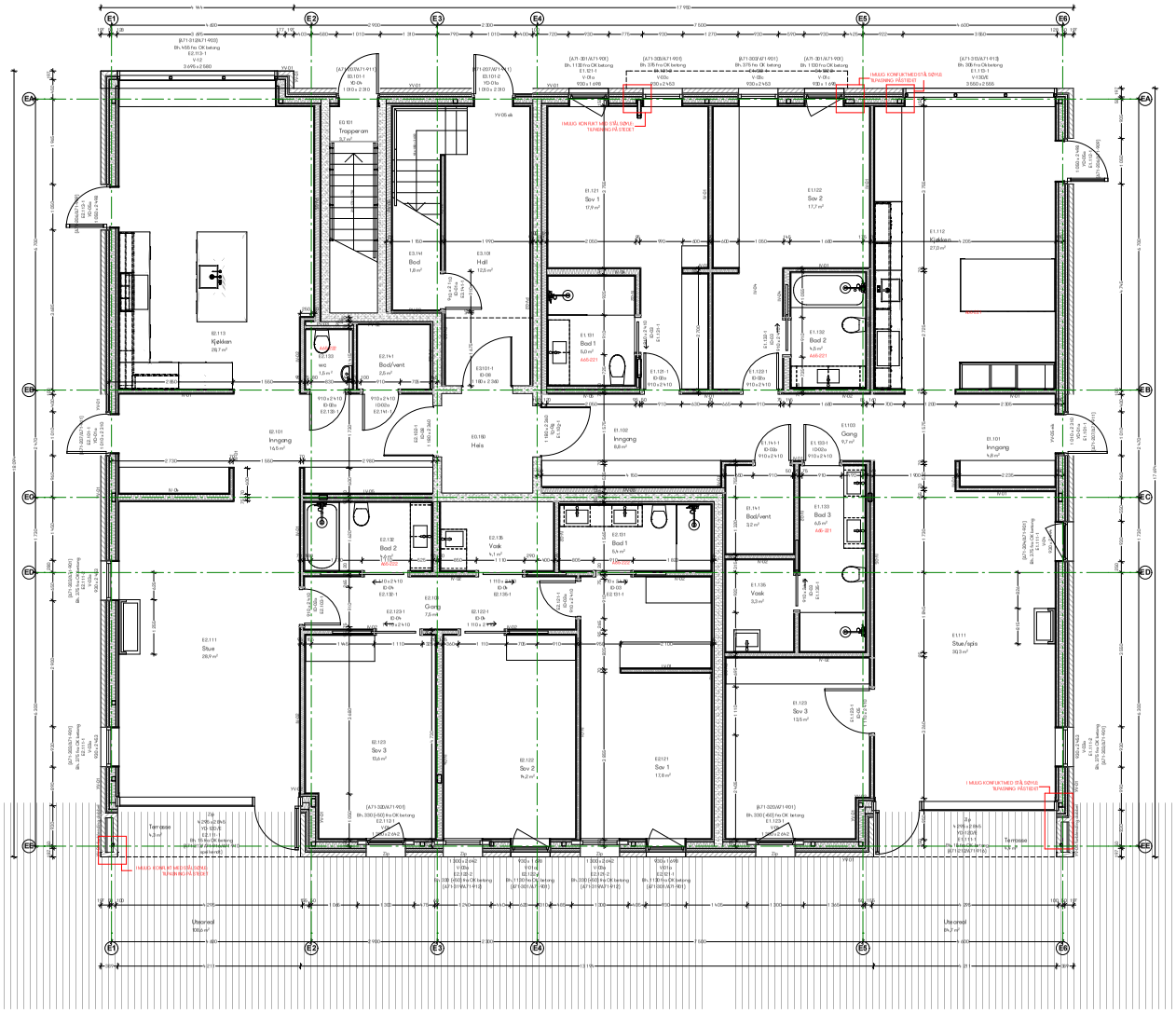
Målestokk: (A1)
1:50

Tegningsnr.:
A20-220

Rev.kjent nr.:
00

Sign:
MH

Kontroll:
CW



OBS: Vinduer, glassdører og -felt i fasade beholder samme unike plasseringskode som før omtegningen. Samsvarer dermed ikke med tilhørende romnummer!

NB! ALLE MÅL MÅ TAS PÅ STEDET.

Nr	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekterende/oppdr.:

ARK: Reiulf Ramstad Arkitekter
Josefines gate 7, 0351 Oslo
22 82 09 82 / firma@rra.no

RIB: Ingeniørene Sæter & Hultgreen AS
Pilestredet 75C, 0354 Oslo
22 06 88 00 / firmapost@ih.no

RIE: Sweco Norge AS
Drammensveien 260, 0212 Oslo
920 37 089 / peter.kjaer@sweco.no

RIV: Sweco Norge AS
Drammensveien 260, 0212 Oslo
900 34 308 / hermund@sweco.com

RIBr: Firefly AS
Grini Næringspark 14, 1361 Østerås
932 25 717 / rikard.engesaeter@gmail.com

RIAku: Rambøll AS
Hoffsveien 1, 0213 Oslo
971 91 673 / christian.magnussen@ramboll.no

Tiltakshaver:
Kruse-Smith Entreprenør AS

Prosjekt nr. ENTR:
10975

Prosjekt:
Bygdøynesveien 15

Fase:
SOM BYGGET

Prosjekt nr. ARK:
2015-39

Tegningsnavn:
Plan 1etg HUS E

Dato:
02.01.2019

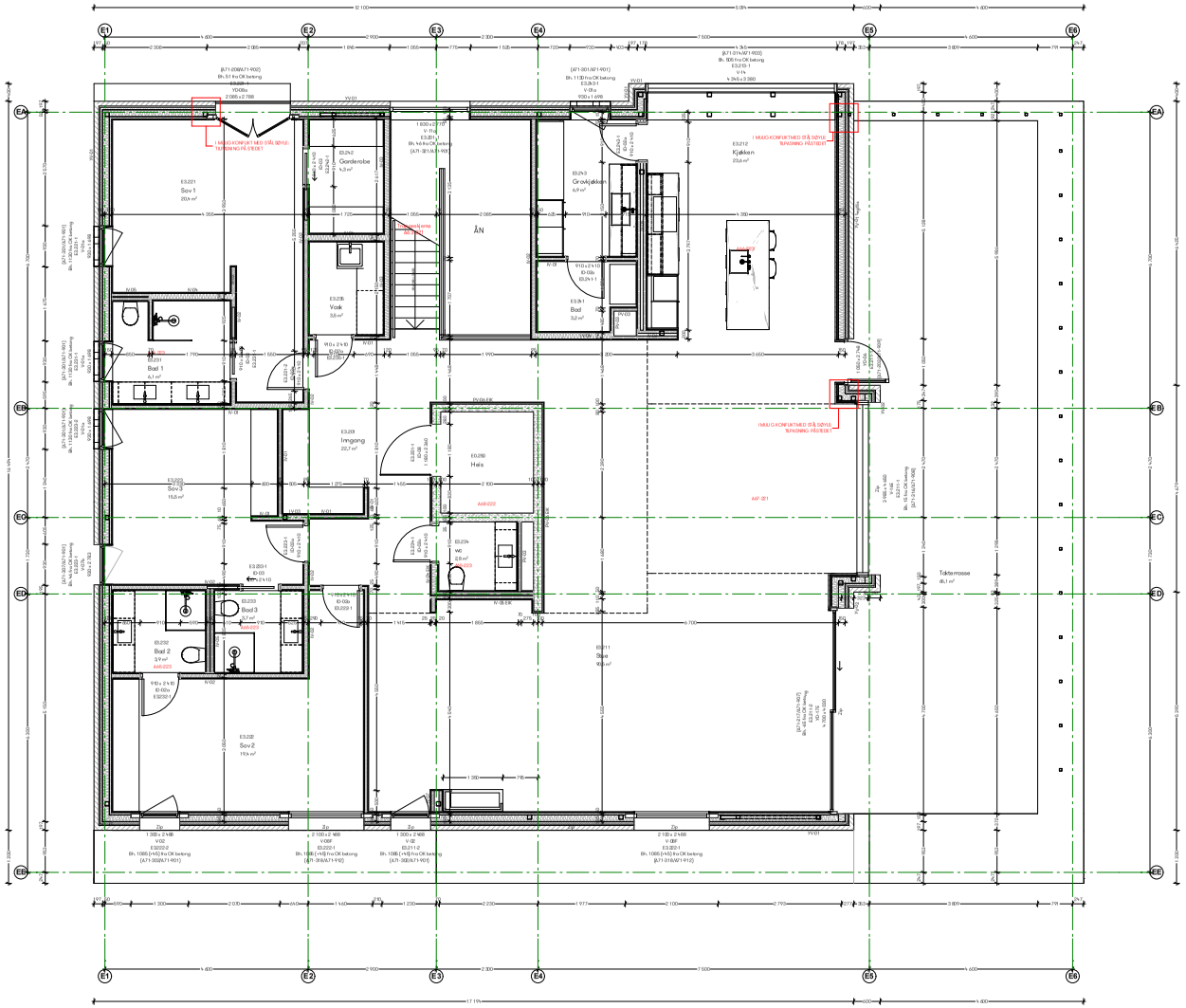
Målestokk:
1:50 (A1)

Signatur:

Sign.:
Kontroll:

Tegningsnr.:
A20-221

Revisjon nr.:
00



Nr	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekteringsgruppen:

ARK: Reiulf Ramstad Arkitekter
Josefines gate 7, 0351 Oslo
22 60 04 60 / firmapost@rra.no

RIB: Ingeniørene Sæther & Hultgreen AS
Pilestredet 75C, 0354 Oslo
22 06 88 00 / firmapost@ih-as.no

RIE: Sweco Norge AS
Drammensveien 260, 0212 Oslo
920 37 089 / peter.kjaer@sweco.no

RIV: Sweco Norge AS
Drammensveien 260, 0212 Oslo
900 34 308 / hermund@sweco.com

RIBr: Firefly AS
Grini Næringspark 14, 1361 Østerås
932 25 717 / riksbransjonen@gmail.com

RIAku: Rambøll AS
Hoffsveien 1, 0213 Oslo
971 91 673 / christian.magnussen@ramboll.no

Tittel på tegn.: Kruse-Smith Entreprenør AS

Prosjekt.nr. ENTR: 10975

Prosjekt:

Bygdøynesveien 15

Fase: SØM BYGGET

Prosjekt.nr. ARK: 2015-39

Tegningsnavn:

Plan 2etg HUS E

Dato: 02.01.2019

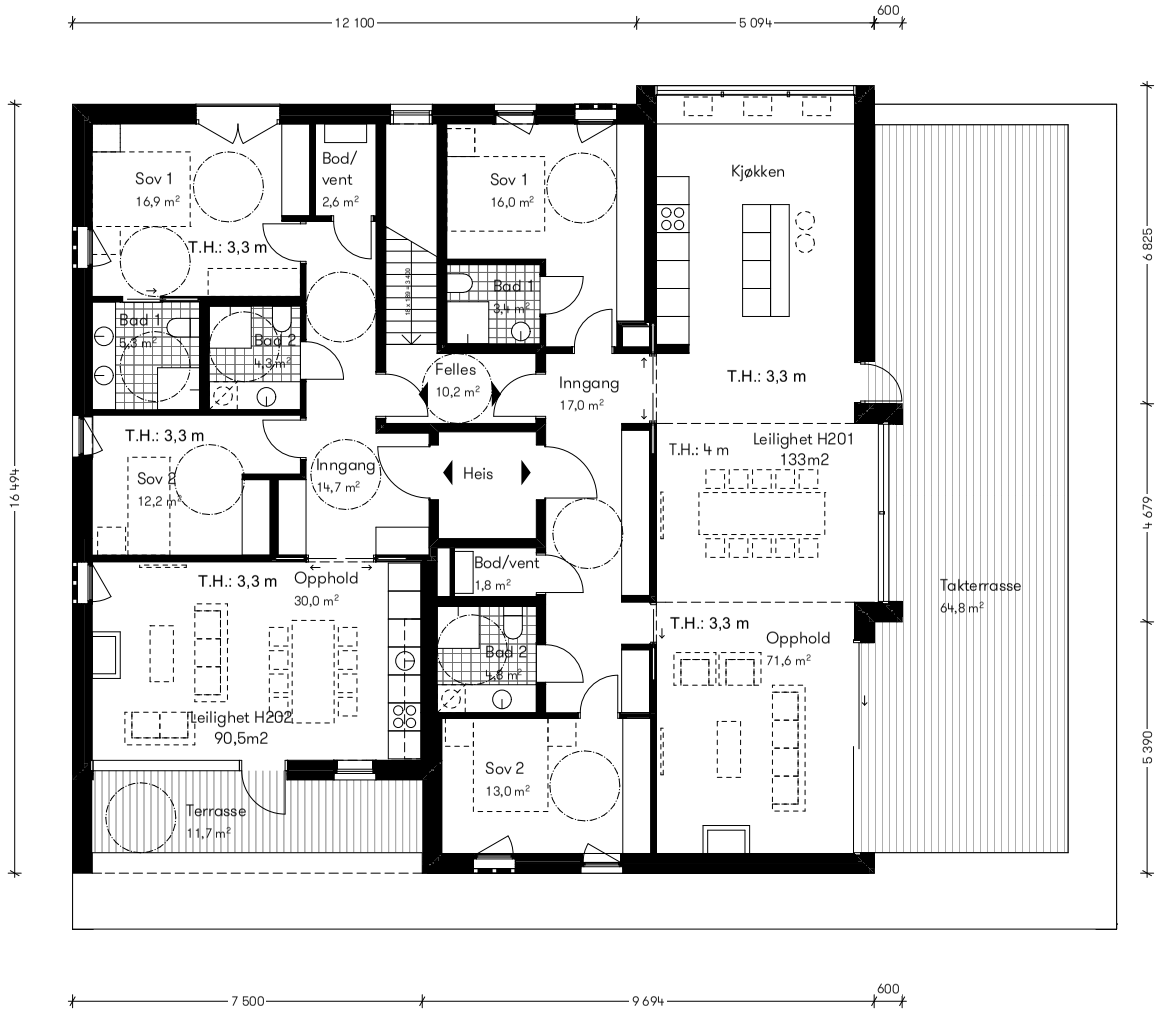
Målestokk: 1:50 (A1)

Signatur tegn.: Sign: Will / Kontrollr.: Cijf

Tegningsnr.: A20-222

Revisjon nr.: 00

E16



Nytt areal - Gammel areal: H201+H202: (133+90,5) - 253,3= -29,8m2

NB! ALLE MÅL MÅ TAS PÅ STEDET.

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
01	06.09.2017	Endrigsøknad: Tilleggsinformasjon	XBB	CSF

Prosjekteringsgruppen:

ARK:	**Reiulf Ramstad Arkitekter** Josefines gate 7, 0351 Oslo 22 80 84 80 / firma@rra.no
RIB:	**Ingeniørene Seim & Hultgreen AS** Pilestredet 75C, 0354 Oslo 22 06 85 00 / firmapost@s-h.no
RIE:	**Sweco Norge AS** Drammensveien 260, 0212 Oslo 920 37 059 / peter-lyche@sweco.no
RIV:	**Sweco Norge AS** Drammensveien 260, 0212 Oslo 900 34 208 / tor-myhre@sweco.no
RIBr:	**Firefly AS** Grini Næringspark 4b, 1361 Østerås 932 25 717 / ribr.krusejensen@gmail.com
RIAk.u:	**Rambøll AS** Hoff.veien 4, 0213 Oslo 971 91 673 / christan.magnusson@ramboll.no

Tiltakshaver:
Kruse-Smith Entreprenør AS

Prosjekt.nr. ENTR:
10975

Prosjekt:
Bygdøynesveien 15

Fase:
Detaljprosjektering

Prosjekt.nr. ARK:
2015-39

Tegningsnavn:
Plan E_ 2.Etasje

Dato:
15.05.2017

Målestokk: (A3)
1:100

Tegnet av

Sign.: XBB

Kontroll: CSF

Tegningsnr.:
A22 222

Revisjon nr.:
01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Dato: 29.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201610092-74 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØYNESVEIEN 17-21,ADMIRAL BØRRESENS VEI	Eiendom:	2/101/0/0
Tiltakshaver:	BYGDØY BOLIGUTVIKLING DA	Adresse:	Olav Vs gate 5, 0161 OSLO
Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	Adresse:	Josefines gate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Bygdøynesveien 17-21, Admiral Børresens Vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Bygdøynesveien 17-21, Admiral Børresens vei, mottatt 04.01.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201610092/73			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
01 Situasjonsplan som bygget	A10-001		73/2
02 Utomhusplaner som bygget	A10-103		73/3
03 Hovedplaner som bygget			73/4
04 Takplaner som bygget			73/5
06 Snitt som bygget			73/7
07 Fasader som bygget			73/8

Andre forhold

Plan- og bygningsetaten har gjennomført tilsyn 14.01.2019. Det ble funnet et antall avvik som er beskrevet i tilsynsrapporten datert 16.01.2018. Alle avvikene bortsett fra nr. 9 som er avtrekksløsning på kjøkken - en kullfilterløsning og midlertidig rekkverk ved nedkjørsel er dokumentert rettet. Gjenstående avvik avklares/rettes før ferdigattest.

Vilkår i den videre prosessen

Det er gitt dispensasjon for tidspunkt for ferdigstillelse av Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei. Fristen er satt til 01.06.2019.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201610092

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2019 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
BYGDØY BOLIGUTVIKLING DA, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO, tasg@soloneiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Dato: 29.01.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201610092-74 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØYNESVEIEN 17-21,ADMIRAL BØRRESENS VEI	Eiendom:	2/101/0/0
Tiltakshaver:	BYGDØY BOLIGUTVIKLING DA	Adresse:	Olav Vs gate 5, 0161 OSLO
Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	Adresse:	Josefines gate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Bygdøynesveien 17-21, Admiral Børresens Vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Bygdøynesveien 17-21, Admiral Børresens vei, mottatt 04.01.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201610092/73			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
01 Situasjonsplan som bygget	A10-001		73/2
02 Utomhusplaner som bygget	A10-103		73/3
03 Hovedplaner som bygget			73/4
04 Takplaner som bygget			73/5
06 Snitt som bygget			73/7
07 Fasader som bygget			73/8

Andre forhold

Plan- og bygningsetaten har gjennomført tilsyn 14.01.2019. Det ble funnet et antall avvik som er beskrevet i tilsynsrapporten datert 16.01.2018. Alle avvikene bortsett fra nr. 9 som er avtrekksløsning på kjøkken - en kullfilterløsning og midlertidig rekkverk ved nedkjørsel er dokumentert rettet. Gjenstående avvik avklares/rettes før ferdigattest.

Vilkår i den videre prosessen

Det er gitt dispensasjon for tidspunkt for ferdigstillelse av Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei. Fristen er satt til 01.06.2019.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201610092

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

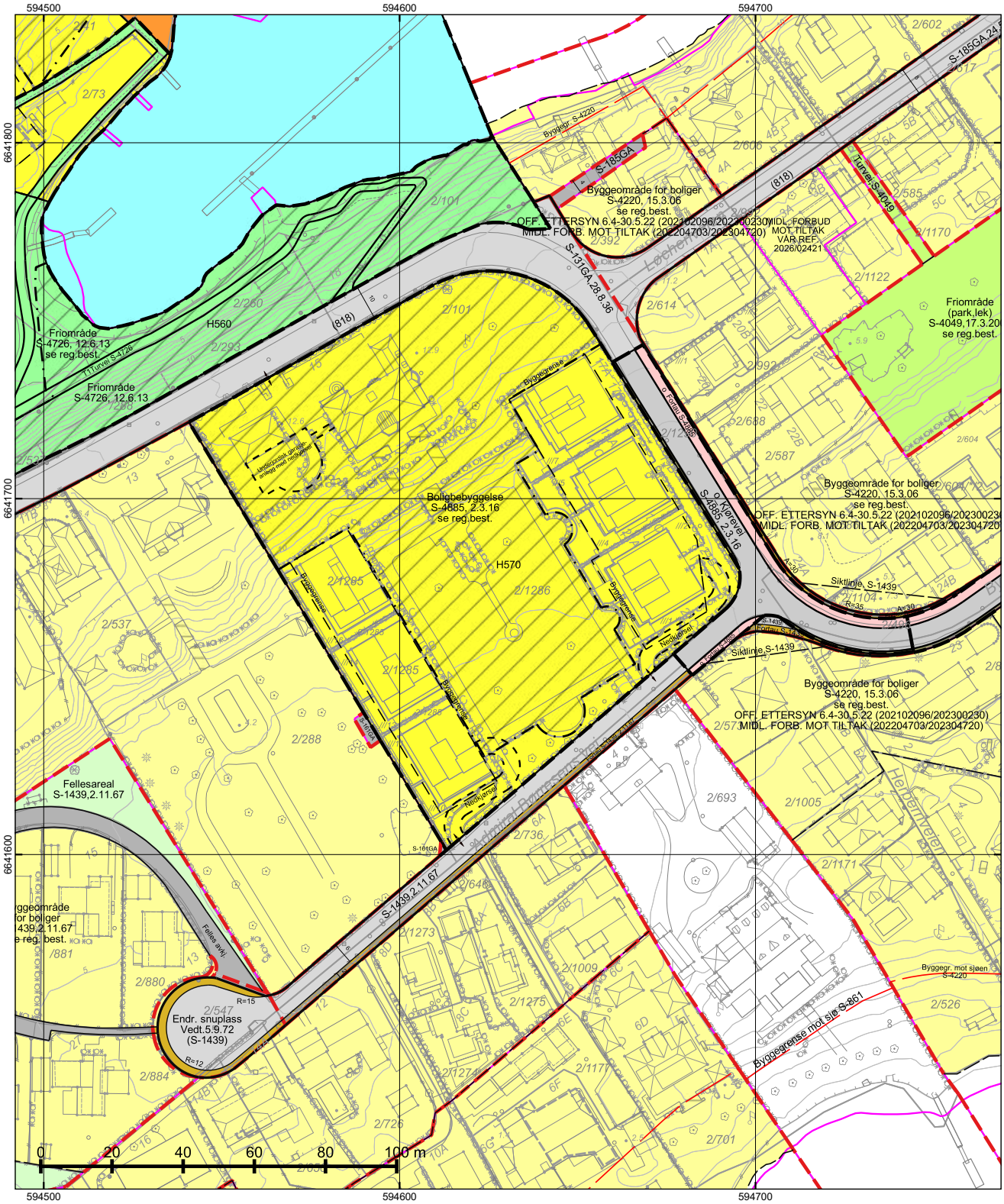
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2019 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
BYGDØY BOLIGUTVIKLING DA, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO, tasg@soloneiendom.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

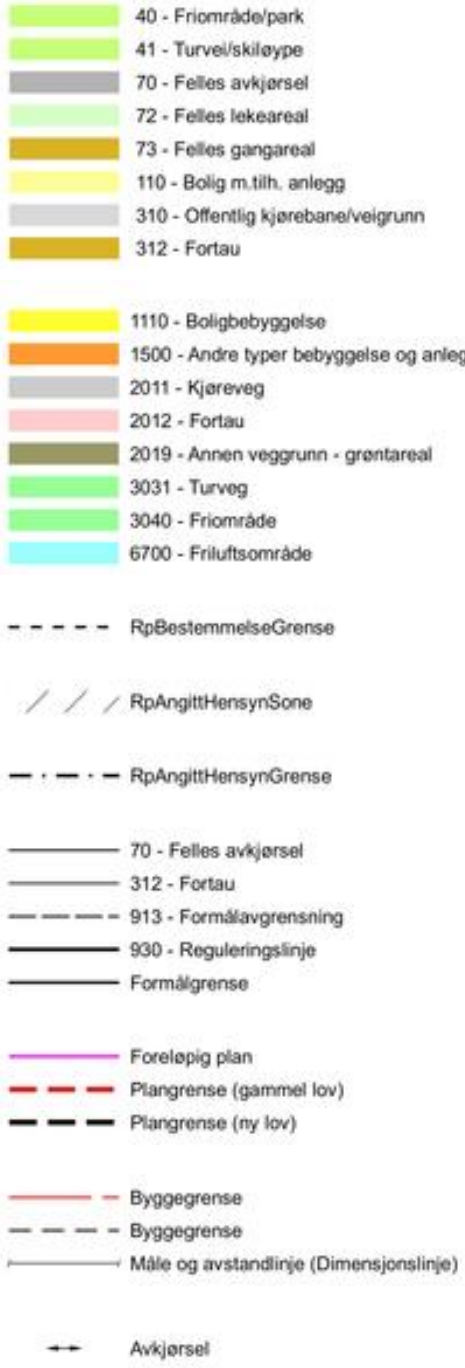
PlottID/Best.nr: 163118/ 86539946
Adresse: Admiral Børresens vei 3
Gnr/Bnr: 2/1285

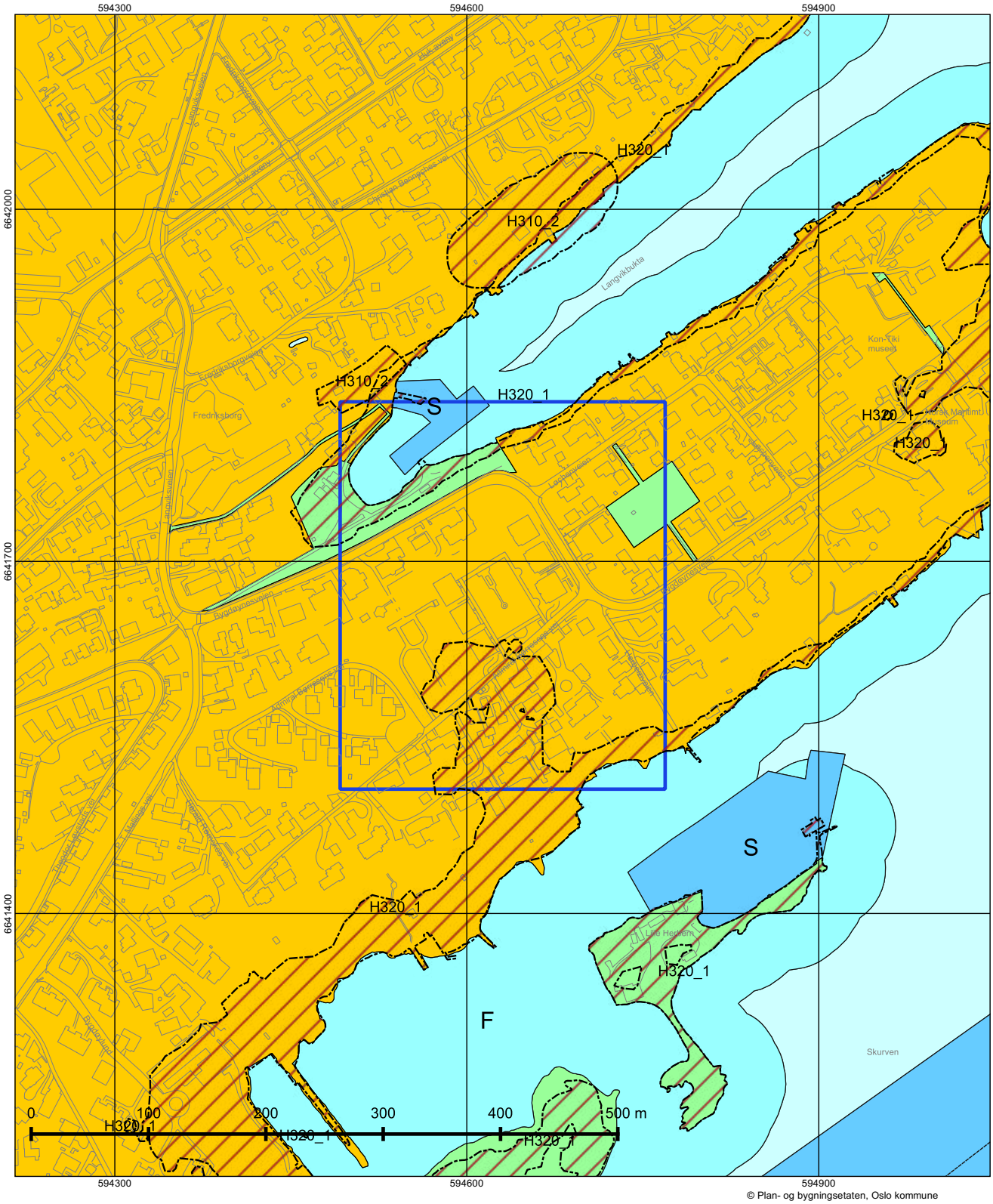
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163118/86539946
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
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

S-4885

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bygdøynesveien 15, som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg-Boligbebyggelse. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. - Kjørevei -Fortau -Annen veigrunn - grøntareal Hensynssoner - Bevaring kulturmiljø H 570.

Vedtaksdato: 02.03.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201405745
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201405745

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGDØYNESVEIEN 15, Gnr. 2, bnr. 101

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OIB-201405745, datert 02.12.2014, rev. 08.05.2015.

§ 2. *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - Kjøreveg
    - Fortau
    - Annen veggrunn – grøntareal
- Hensynssoner - Bevaring kulturmiljø H 570

Bebyggelse og anlegg

§ 3. *Utnyttelse*
Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige % -BYA=24%.

§ 4. *Plassering og høyder*
Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bebyggelse under terreng skal plasseres innenfor de bestemmelsesgrenser som er angitt på plankartet. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9,0 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.

Avstandene mellom bygningene skal være:
Nordøstre husrekke: 4,4 m i 1. etasje og 8,1 m i 2. etasje.
Sydvestre husrekke: 4,4 m i 1. etasje og 9,8 m i 2. etasje.

§ 5. *Utforming*
Bebyggelsen skal på hver side av parkområdet deles i 3 hus som fremstår som separate villaer. Hvert av husene skal romme 2-4 store leiligheter.

Materialer skal ha en varig karakter. Hovedmaterialet i fasadene skal være lys teglsten som knytter bebyggelsen til hovedhuset.

Takflatene skal betraktes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 6. *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørslene skal føre ned til underjordiske parkeringskjellere under hver av de to husrekkene. Det skal ikke være annen kjørevei i anlegget over bakken. Innkjørsel til hovedhuset kan flyttes som vist på plankartet.

§ 7. *Parkering*
All parkering for den nye bebyggelsen skal legges til underjordiske parkeringskjellere under hver av de to husrekkene. Det skal ikke etableres parkering på terreng. Unntatt dette er parkering for hovedhuset og portnerbolig, som tillates på terreng. Parkering skal være i henhold til den til enhver gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, åpen by.

§ 8. *Uteoppholdsareal*
Det sentrale parkområdet skal være felles uteoppholdsareal for eiendommen. For hver boenhet skal det settes av minst 150 m² uteoppholdsareal, felles og privat. Uteoppholdsarealene skal samlet være egnet for lek og opphold for differensierte brukergrupper, det vil si små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre.

Del av arealet mellom Admiral Børresens vei og hekken som avgrenser parkområdet mot veien, skal være felles lekeareal for eiendommen. Her kan plasseres lekeapparater. Arealet skal ikke opparbeides for parkering.

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.

§ 9. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise adkomstvei, gangveier, beplantning, privat uteareal ved leilighetene på bakkenivå og det sentrale parkområdet som skal være felles rekreasjonsareal og øvrige spesifiserte felles utearealer.

Forslag til utomhusplan skal fremlegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 10. *Støy*
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:
- Det tillates etablering av boliger i gul og rød støysone. Dette forutsetter at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver av disse boenhetene skal ha vindu mot stille side eller støynivå lavere enn Lden 55 dB og L5AF 70 dB utenfor vindu. Herunder skal minimum 1 soverom ha fasade mot stille side, Lden < 55 dB og L5AF 70 dB.
- Det stilles krav om balansert ventilasjon og kjøling for boenheter utsatt for støy tilsvarende rødstøysone.
- Grenseverdien 55 Lden skal generelt være tilfredsstilt på avsatt uteoppholdsareal. Mindre deler av tomten kan avvike fra grenseverdien, gitt at det tilrettelegges slik at samtlige boenheter har tilgang til privat terrasse eller balkong med støynivå under 55 Lden. Felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdien.

§ 11. *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. *Fjernvarme*
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 13. *Offentlige veiformål*
Arealer som i plankartet er avsatt til kjøreveg, fortau og annen veggrunn – grøntareal skal være offentlige, og opparbeides som vist på plankartet.

Hensynssoner

§ 14. *Hensynssone – bevaring kulturmiljø H 570*
Hovedhuset: Hovedhuset tillates ikke revet, fjernet, endret eller tilbygget. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Portnerboligen: Portnerboligen tillates ikke revet eller fjernet. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Der det er aktuelt å fjerne nedkjørsel til eksisterende garasjekjeller, skal terrenget gjenfylles og vinduer tidstypiske for portnerboligen kan plasseres i opprinnelige posisjoner for garasjeporter. På sydøstre hageside kan de midtre vinduene ombygges til franske dører med utgang til trapp ned til terrasse. Ny nedkjørsel og garasjekjeller under terreng kan plasseres som angitt på plankart.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende bygning.

Det sentrale parkområdet med singelganger, trær, buskbeplantning og øvrig parkmessige detaljering tillates ikke fjernet eller endret ut over vanlig skjøtsel og vedlikehold. Det sentrale parkområdet skal ikke utstyres med lekeapparater, sportsutstyr eller annet som endrer parkens karakter. Tidsriktige benker kan plasseres på grusgangene.

Trær som er syke, døde eller skadet, kan fjernes, men skal da erstattes av tilsvarende antall trær av samme art som de som fjernes.

§ 15. *Rekkefølgebestemmelse*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei være opparbeidet og godkjent i henhold til gjeldende regulering. Opparbeidelseskravet gjelder Bygdøynesveien fra og med Gnr. 2 Bnr. 1104 til krysset Bygdøynesveien X Løchenveien. Opparbeidelseskravet omfatter areal regulert til veg, fortau og annet vegareal – grønnstruktur.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 02.03.2016 sak 59. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.03.2016

Emilie Stang, bem

Oslo

S-1439

Reguleringsplan for gnr. 2,bnr. 547,Bygdøy, samt endret reguler- ingsplan for del av Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei med opphevelse av dens vestre del som offentlig vei.

Vedtaksdato: 02.11.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701374
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V050972

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 547, BYGDØY, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BYGDØYNESVEIEN OG ADMIRAL BØRRESENS VEI MED OPPHEVELSE AV DENS VESTRE DEL SOM OFFENTLIG VEI,OSLO KOMMUNE

§ 1. Arealet skal bebygges med 13 våningshus med maksimum grunnflate 155 m2. Hertil kommer garasje på 18 m2. Gesims- og mønehøyde må ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6 m.

Det skal være ens takform og takvinkel.

§ 2. Sokkelhøyden skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningskontrollen.

§ 3. I arealets grense mot nabo tillates oppsatt 0,80 m høye gjerder. Mellom parsellene markeres skillene fortrinnsvis ved vegetasjon, eventuelt 0,60 m høye gjerder.

§ 4. Samtidig med byggemelding innsendes til godkjennelse planerings- og beplantningsplan som viser fyllings- og gravningsarbeider, murer samt tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 5. Vei, parkeringsplasser og småbarnslekeplasser skal opparbeides og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Før deling i henhold til planen blir tillatt, skal det godtgjøres hvordan vedlikeholdet kan sikres på forsvarlig måte.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613777097
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
141200	FURUHOLMEN THOR KRISTIAN		THOR KRISTIAN FURUHOLMEN, Admiral Børresens vei 3C, 0286 OSLO
030743	MALLING BERIT FRANTZEN		Admiral Børresens vei 1B, 0286 OSLO
041273	SPETALEN CHARLOTTE	H0101	Bygdøynesveien 25, 0286 OSLO
130759	SCHIEFLOE ÅSE	H0201	Admiral Børresens vei 5B, 0286 OSLO
010554	IWARSSON HANS GEORG	H0201	Admiral Børresens vei 5B, 0286 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	2	1285

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1358650 Tinglyst: 05.12.2023
STATENS KARTVERK

10.11.2023 18:28

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1358650/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 11:50

Vedlegg 2

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
07.12.2023, EMSO

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 45878946
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Emilie Solheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Bygdøynes v/ Henning Sveum Kristensen		922 130 426	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o Enqvist Boligforvaltning AS, pb. 6653 Rodeløkka	0502	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	2	1285	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
12	30[redacted]	rit Frantzen Malling	1/1
15	041273[redacted]	Charlotte Spetalen	1/1
14	141200[redacted]	Thor Kristian Furuholmen	1/1
17	010554-[redacted]	Hans Georg Iwarsson	1/2
17	130759-[redacted]	Åse Schiefloe	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
12	B	2779	B
15	B	2581	B
14	B	1537	BG
17	B	1122	B
		Nevner = 36123	

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal (opprinnelig seksjonert som fellesareal v/inkurie) legges til henholdsvis snr. 12 og snr. 15. Ingen endring av brøk.

Bod seksjonert som TB til snr. 14 legges som TB til snr. 17. Ingen endring av brøk.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2023	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

* **10. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

* **11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
12	Bygdøy, 14.06.2023	Berit F. Malling	Berit Frantzen Malling
15	Bygdøy, 20.06.2023	Charlotte Spetalen	Charlotte Spetalen
14	Bygdøy, 10.07.2023	Thor Kristian Furuholmen	Thor Kristian Furuholmen
17	Bygdøy, 12.06.2023	Hans Georg Iwarsson	Hans Georg Iwarsson
17	Bygdøy, 12.06.2023	Åse Schiefloe	Åse Schiefloe
Fellesareal		Sameiet Bygdøynes	Sameiet Bygdøynes

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

* Rettet etter avtale med saksbehandler 03.11.2023, EMSO

* **12. Styrets erklæring/samtykke**

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bygdøy, 13.06.2023	H. Iwarson	Hans Georg Iwarson
Bygdøy, 13.06.2023		Henning Sveum Kristensen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	2	1285		12, 14, 15, 17

Dato	Underskrift	Stempel
10/11-23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2023	

* Rettet etter avtale med søker 03.11.2023

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

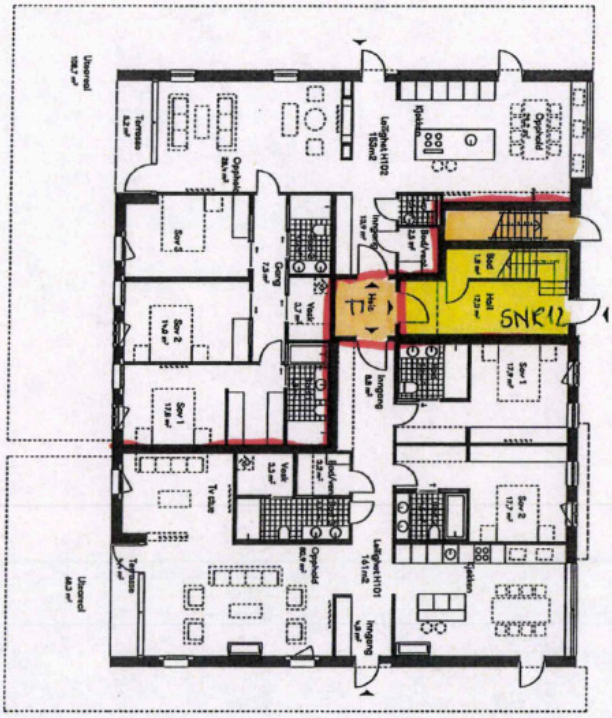
Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2023	

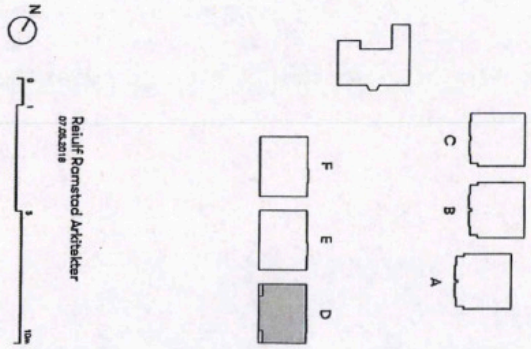
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

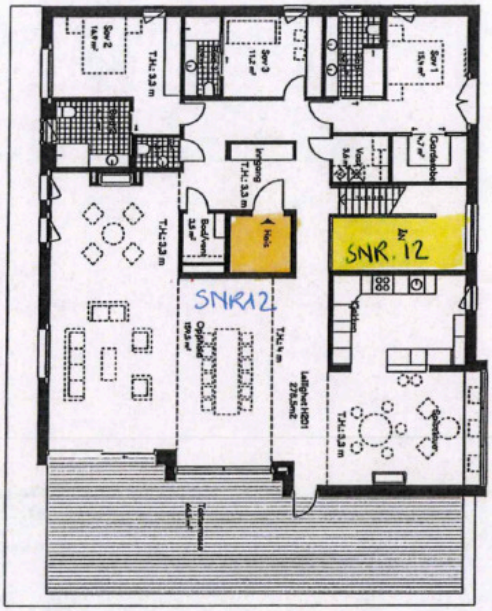


ENDRING/RESEKSJONERING
FELLES



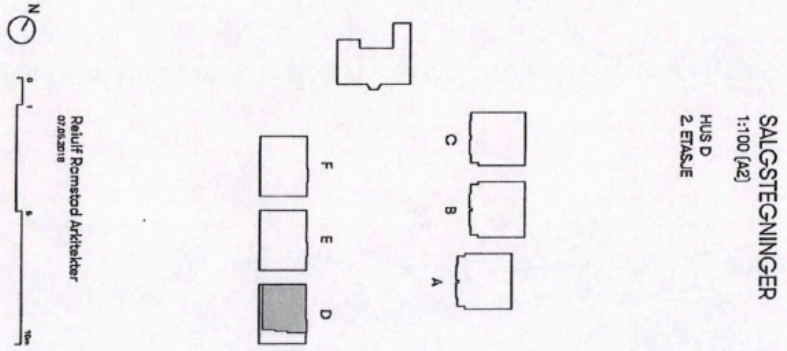
SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS D
1. ETASJE

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



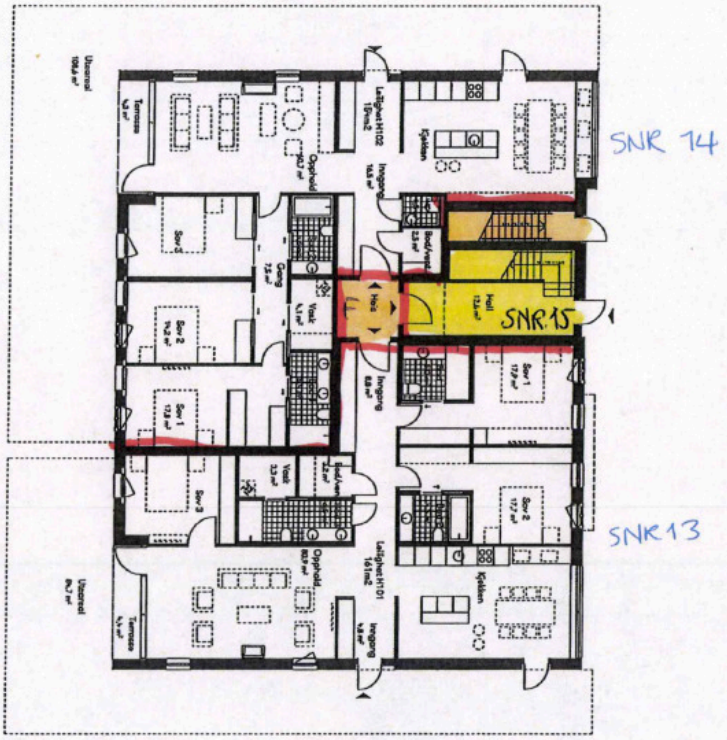
ENDRING/RESEKSJONERING

FELLES



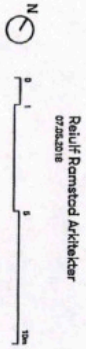
SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS D
2. ETASJE

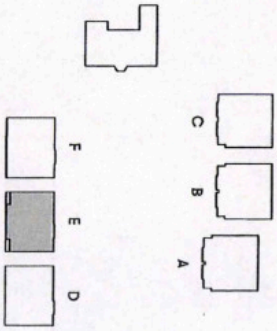
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ENDRING/REVISJONERING

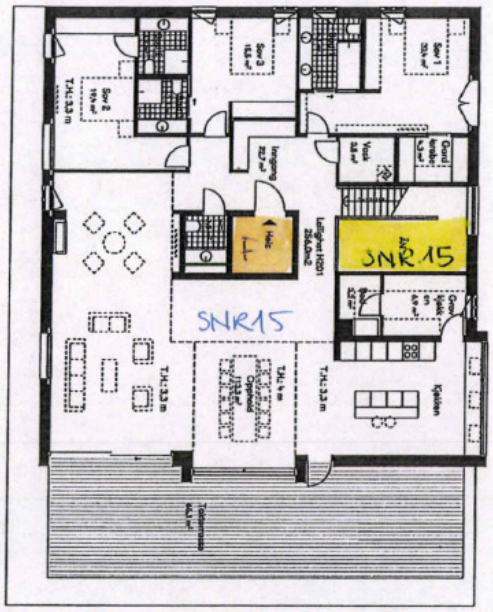
FELLES





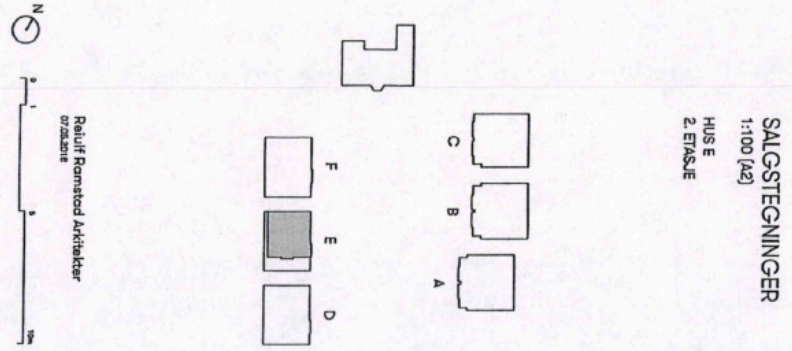
SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS E
1. ETASJE

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



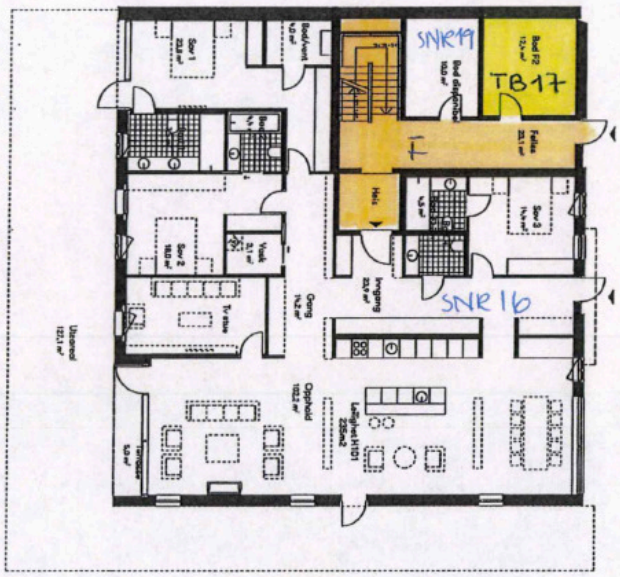
RESEKSJONERING/ENDRING

FELLES



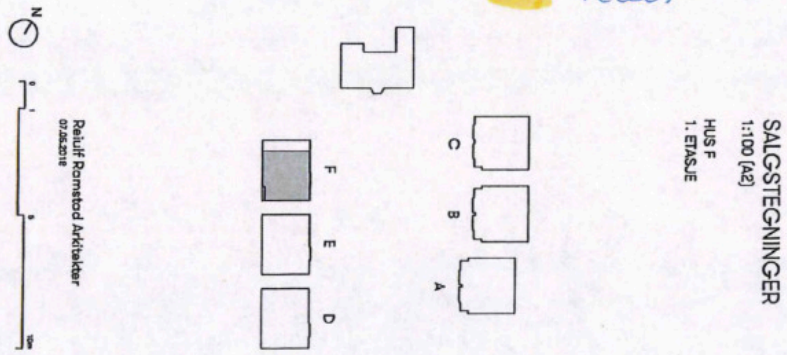
SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS E
2. ETASJE

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ENDRING/RESELGSJONERING

FELLES



SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS F
1. ETASJE

URÅDIGHETSERKLÆRING

Undertegnede, Charlotte Spetalen, fnr. 041273 [redacted] erklærer med dette at eiendommen gnr. 2, bnr. 1285, snr. 15 i Oslo kommune ikke kan overskjøtes, pantsettes m.m. uten skriftlig samtykke fra Jenny Stray Spetalen fnr. 270702 [redacted].

Oslo, 6.1 2026

Charlotte Spetalen
Fnr. 041273[redacted]

Rett kopi bekreftes

Advokatfullmektig
Jonas Steinbakken
Ro Sommernes advokatfirma DA

Doknr: 38873 Tinglyst: 13.01.2026
STATENS KARTVERK

Erklæring

vedrørende

1 MARS 1961 2334

G.nr. 2, b.nr. 101, Bygdøynesveien 15
Eiendom

Hobby-veksthus. — Arbeidets art

61/246 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 11/2-61 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den.....

Byggherrens underskrift.

Canadian Embassy - Ambassade du Canada OSLO

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens rikighet bekreftes:
CR

1000 - R. A. - 9-60.

Fødselsnr./Orgnr. --981952006

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~
916 707 207
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 2, bnr. 101, Bygdøynesveien 15 i Oslo, saksnummer 201610092.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Admiral Børresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

OSLO, den 3/1 20..17

Fødselsnr./Orgnr. --981952006

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO, den 3/1 20..17

Fødselsnr./Orgnr. --981952006

Doknr: 40869 Tinglyst: 13.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, 9/1-17
Christian Remlov Sunde
Daglig leder/oppgjørsansvarlig
Sem & Johnsen Oppgjør AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.: 201607257-3

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 2/101, 1285, 1286

1. FELLESAREAL (UTEOPPHOLDSAREAL):
   Gnr. 2 bnr. 1286 skal være til felles bruk for gnr. 2 bnr. 101 og gnr. 2 bnr. 1285.

2. UTEOPPHOLDSAREAL
   Gnr. 2 bnr. 101 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 2 bnr. 1285 på del av arealet mellom Admiral Børresens vei og hekken som avgrenser parkområdet mot veien, som beskrevet i reguleringsbestemmelsene § 8, S-4885 av 2.3.2016.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
2	**1285, 1286**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 2/1285 og 1286:

Oslo 9/1-17 [signature] 981952006

Sted | Dato | Zinober Invest AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

TORE EIKLID

Doknr: 761307 Tinglyst: 12.07.2017
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt
982216060
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM TILGANG TIL SEKSJON 1-18 I GNR 2 BNR. 1285 I OSLO KOMMUNE FOR NØDEVAKUERING FRA HEIS OG PÅLAGT HEISKONTROLL

Snr 1-18 har heis med direkte utgang til/i seksjonen. Disse seksjoner er forpliktet til å gi tilgang til seksjonene i følgende tilfelle:

- for nødevakuering av personer som ved en feil blir stående i heisen og overstyringstablå svikter
- ved pålagt heiskontrollbesøk (offentlig)
- ved forhåndsavtalt reparasjon/tilsyn av heis

Denne erklæring tinglyses på gnr. 2 bnr. 1285 snr 1-18 og kan ikke slett es eller endres så lenge det er direkte tilgang til heis inn i de nevnte seksjoner.

Oslo, 10/1 2019

.....

Hjemmelshaver gnr 2 bnr 1285 snr. 1-18

ZINOBER INVEST AS

Org.nr: 981 952 006

Styreleder: Tore Eiklid

Doknr: 69366 Tinglyst: 16.01.2019
STATENS KARTVERK

Samtykke fra urådighetshaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR AS, org nr. 999 638 996

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, 10/01-2019
Christian Remlov Sande
Daglig leder/oppgjørsansvarlig
Sem & Johnsen Oppgjør AS

Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1677567/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602461000
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
981952006	ZINOBER INVEST AS		Dyna brygge 7, 0252 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	2	1285

Doknr: 1677567 Tinglyst: 12.12.2018
STATENS KARTVERK

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	2	1285	0	1	1645 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	2	1688 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	3	2918 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	4	1645 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	5	1686 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	6	2920 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	7	2346 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	8	1322 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	9	1666 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	10	1609 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	11	1529 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7.12.18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	2	1285	0	12	2779 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	13	1609 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	14	1537 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	15	2581 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	16	2351 / 36123	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	2	1285	0	17	1122 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	18	1200 / 36123	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	2	1285	0	19	100 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	20	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	21	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	22	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	23	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	24	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	25	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	26	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	27	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	28	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	29	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	30	130 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	31	140 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	32	140 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	2	1285	0	33	160 / 36123	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/167567/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Solon Eiendom AS v/ Merethe Arnøy	990578532	ma@soloneiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1847 Vika	0123	Oslo	47858324

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	2	1285	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel(oppgis som brøk)
981952006	Zinober Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1645	BG	13	B	1609	BG	25	N	130		37				49			
2	B	1688	BG	14	B	1537	BG	26	N	130		38				50			
3	B	2918	B	15	B	2581	B	27	N	130		39				51			
4	B	1645	BG	16	B	2351	BG	28	N	130		40				52			
5	B	1686	GB	17	B	1122	B	29	N	130		41				53			
6	B	2920	B	18	B	1200	B	30	N	130		42				54			
7	B	2346	BG	19	N	100		31	N	140		43				55			
8	B	1322	B	20	N	130		32	N	140		44				56			
9	B	1666	B	21	N	130		33	N	160		45				57			
10	B	1609	BG	22	N	130		34				46				58			
11	B	1529	BG	23	N	130		35				47				59			
12	B	2779	B	24	N	130		36				48				60			
Sum tellere:		36123					Nevner =	36123											

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.18	Merethe Arnøy

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.8.18

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skalsøker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne)erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal,fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelderplanlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne)er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne)erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 25/6-2018		Tore Eiklid for orgnr. 981952006
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	2	1285	

Dato	Underskrift	Stempel
30.8.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
7. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

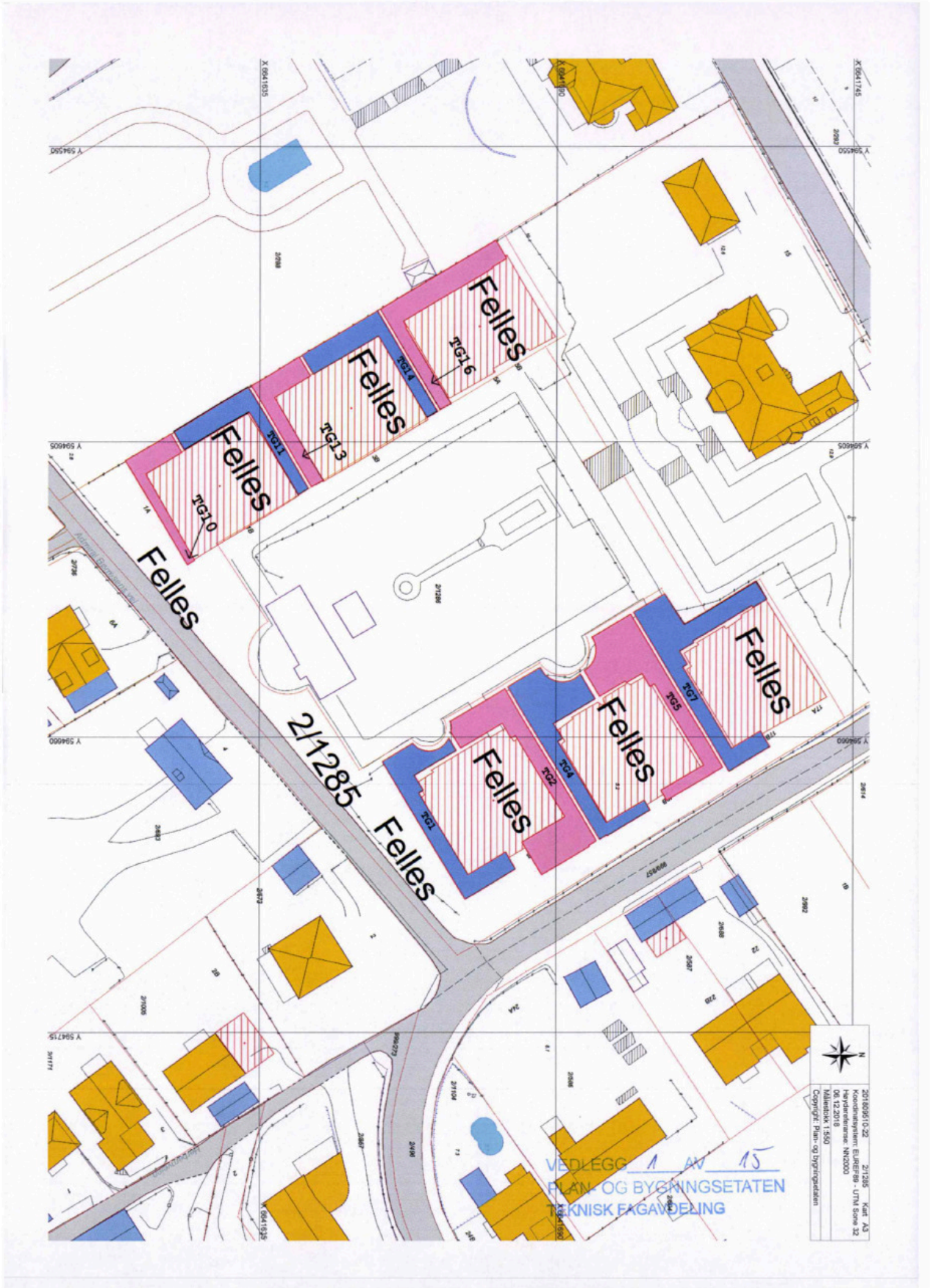
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

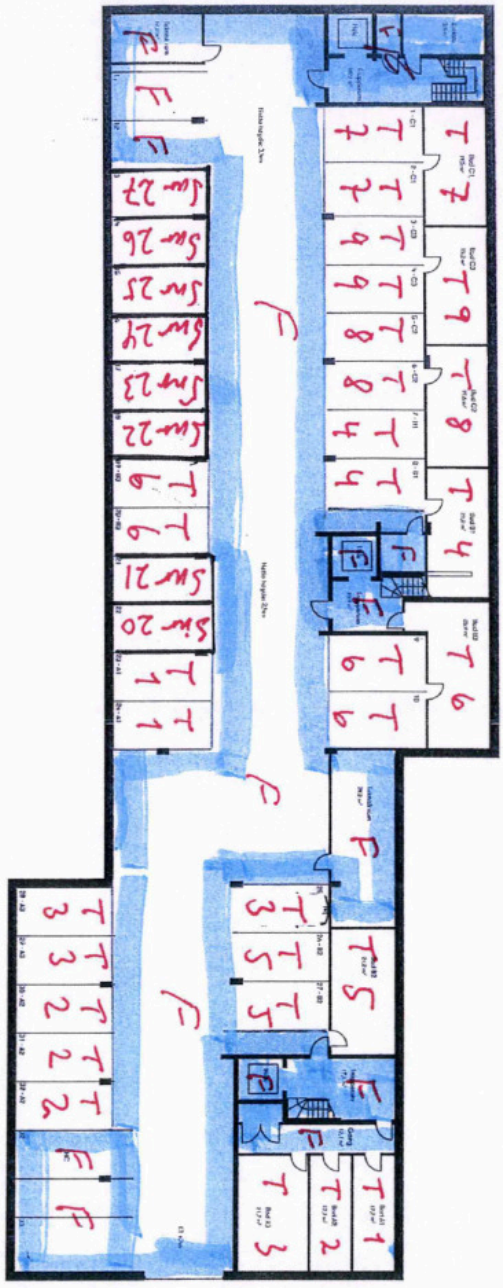
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.18	


Felles
TG16
Felles
TG14
Felles
TG13
Felles
TG11
TG10
Felles
2/1285
Felles
Felles
TG1
Felles
TG2
Felles
TG4
Felles
TG5
TG7
Felles
VEDLEGG 1 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

2/15



Tilleggsdeler og Seksjoner avgrenses i tak med bolter og skinner

T + nr = Tilsvar x

F = FELLES

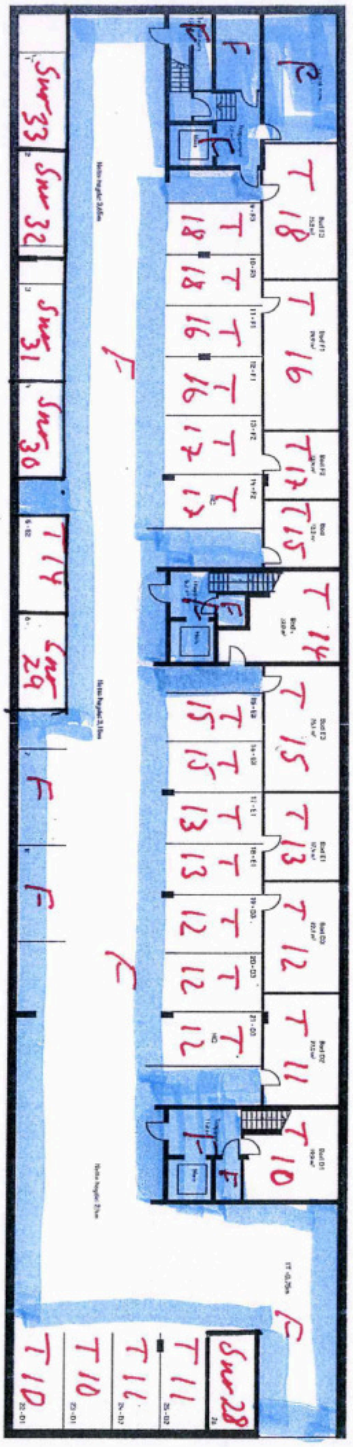
FELLES

SALGSTEGNINGER
1:100 (A1)

2/1285
OSLO

VEDLEGG 2 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

3/15



SALGSTEGNINGER
1:100 (A1)
Vestmarken
Kjøllerbjon
Reiulf Ramstad Arkitekter

T + nr = TB snr x

F = FELLES

Tilleggsdeler og seksjoner avgrenses i tak med bolter og skinner

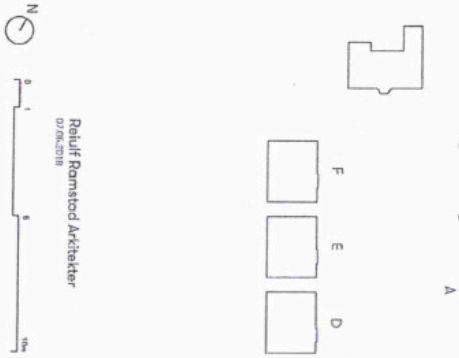
FELLES

VEDLEGG 3 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
2/1285
OSLO

4/15



FELLES



SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS A
1. ETASJE

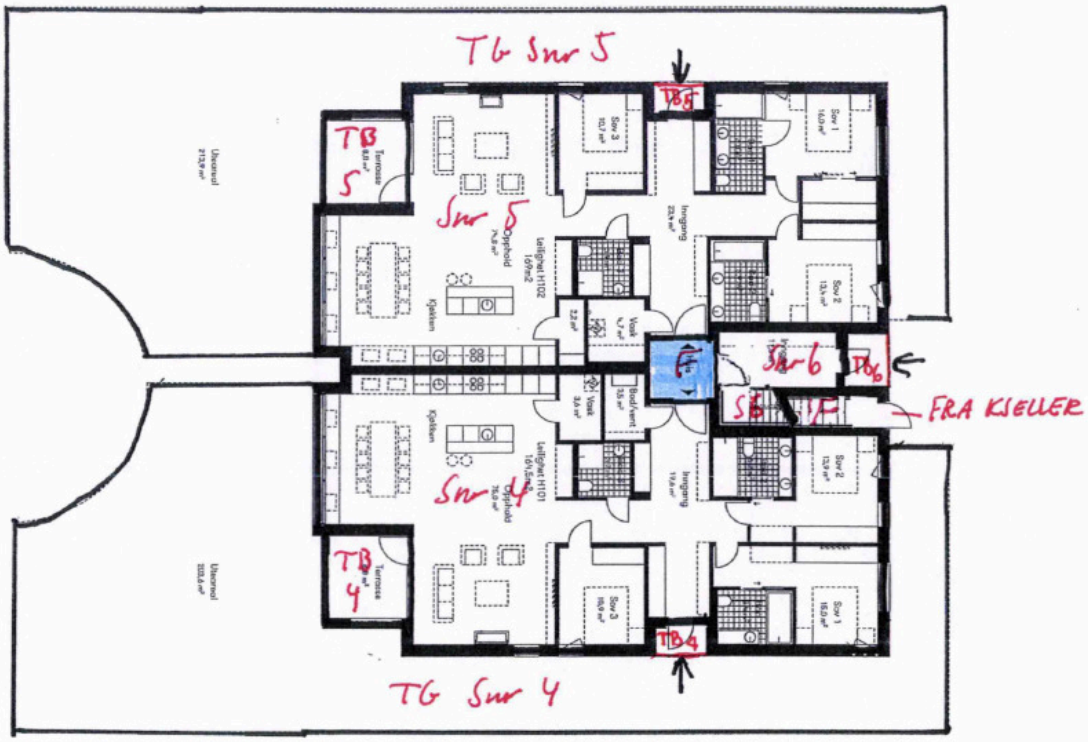
2/1285
Oslo

VEDLEGG 4 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

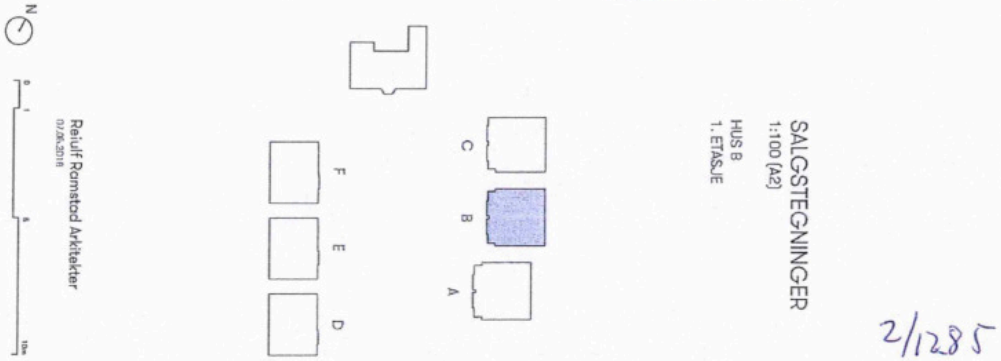
5/15


Sov 1
Sov 2
Sov 3
Gang
Kjøkken
Stue
Soverom
Soverom
Soverom

6/15



FELLES



2/1285
Oslo

VEDLEGG 6 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

7/15



FELLES

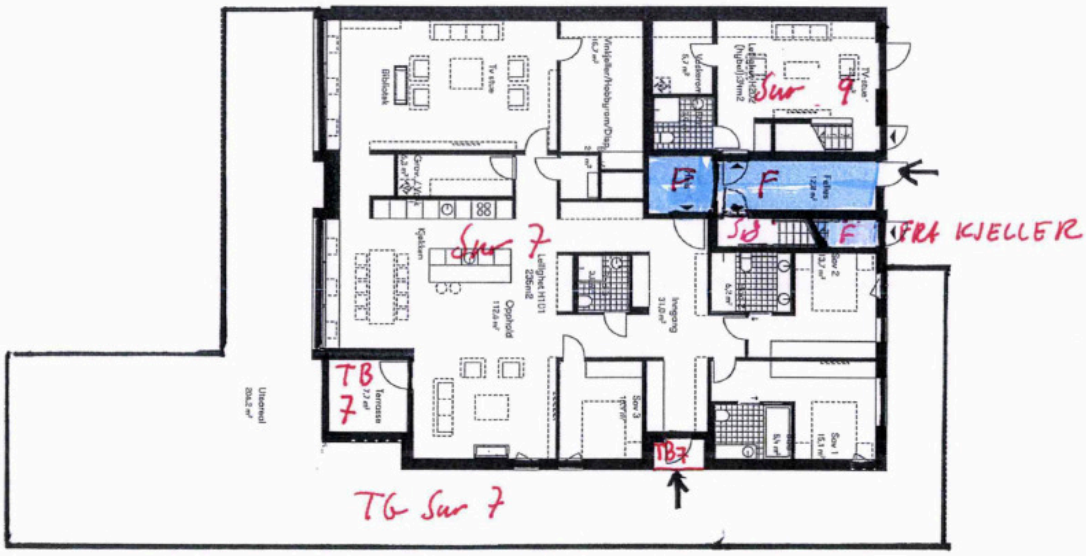


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS B
2. ETASJE

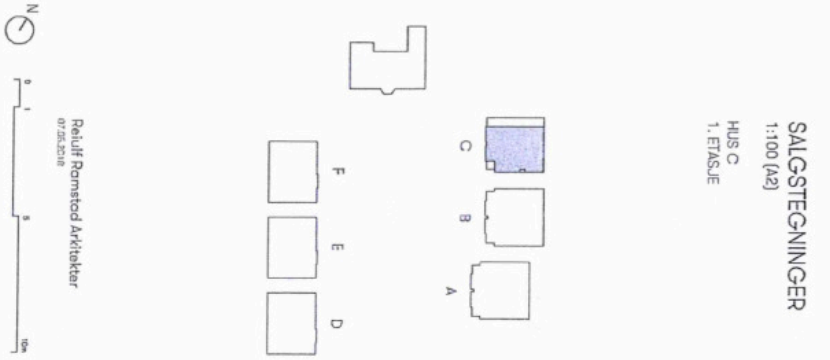
VEDLEGG 7 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

2/1285
OSLO

8/15



FELLES

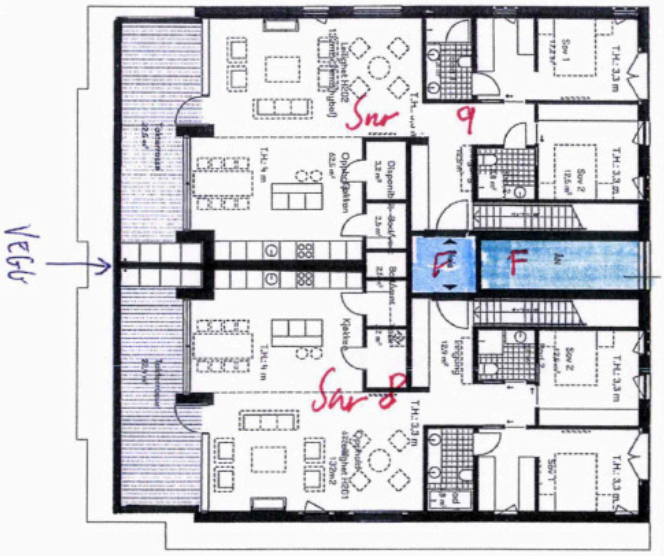


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS C
1. ETASJE

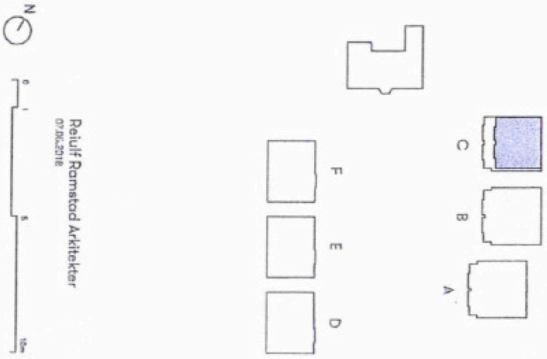
2/1285
OSLO

VEDLEGG 8 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

9/15



FELLES



SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS C
2. ETASJE

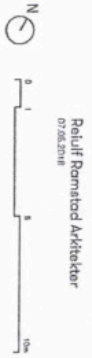
2/1285
OSLO

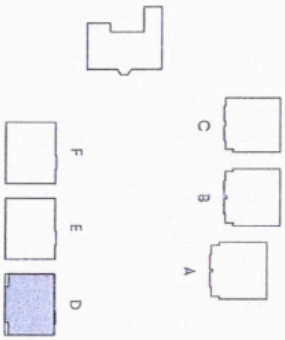
VEDLEGG 9 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

10/15



FELLES



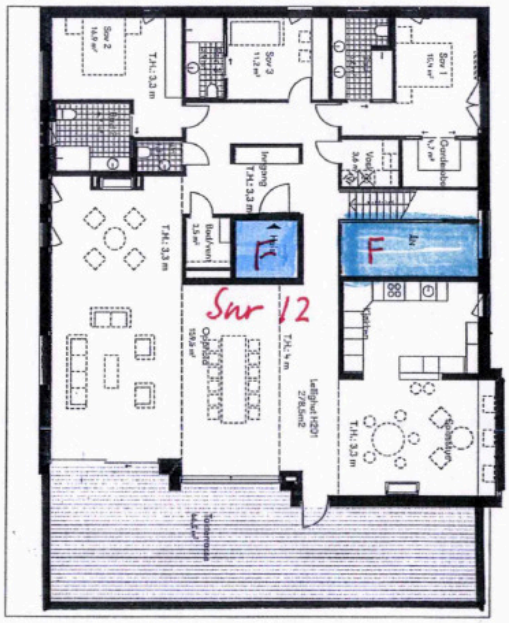


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS D
1. ETASJE

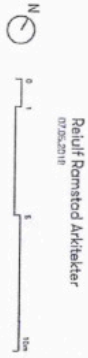
2/1285
OSLO

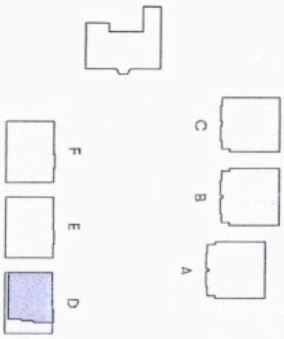
VEDLEGG 10 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

11/15



FELLES



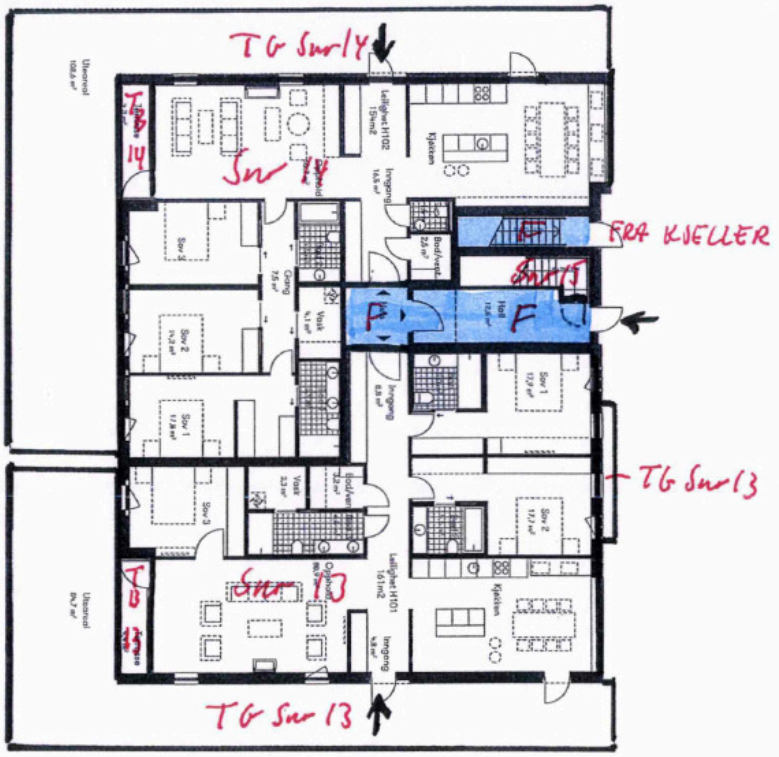


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS D
2. ETASJE

2/1285
OSLO

VEDLEGG 11 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

12/15



FELLES

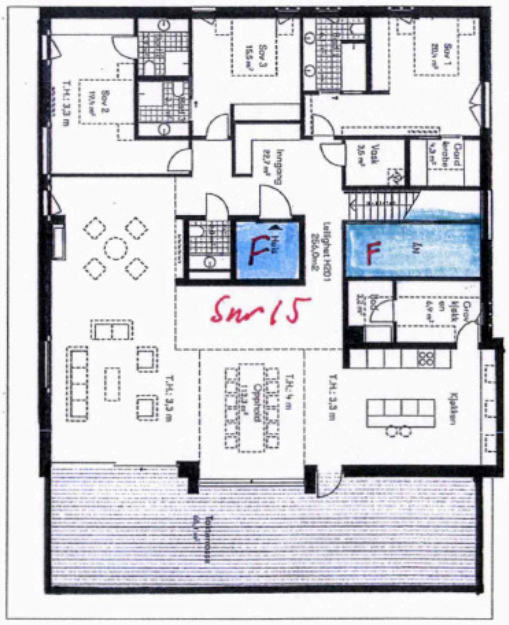


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS E
1. ETASJE

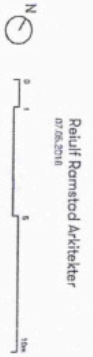
2/1285
OSLO

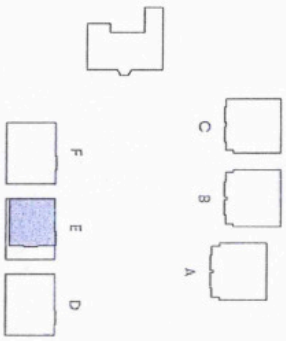
VEDLEGG 12 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

13/15



FELLES



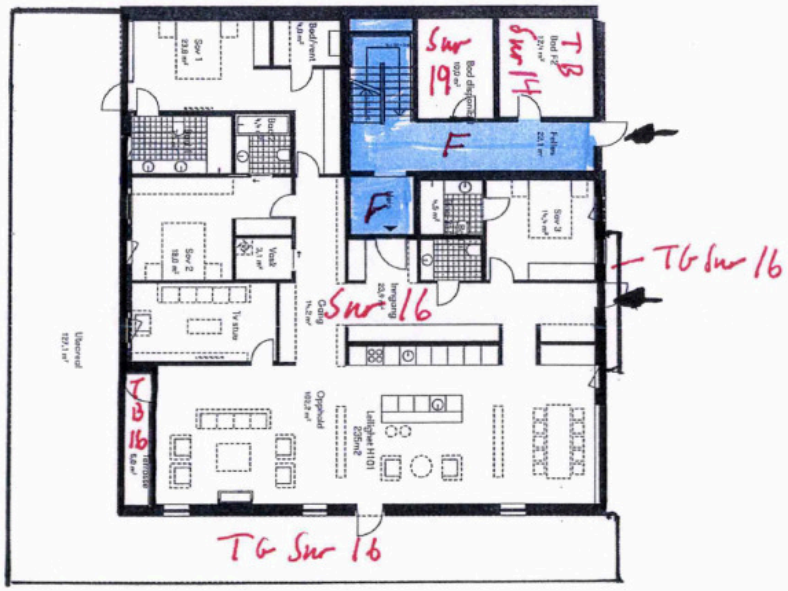


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS E
2. ETASJE

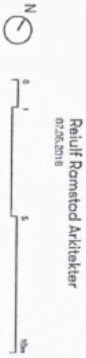
VEDLEGG 13 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

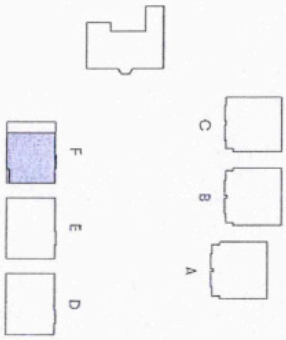
2/1285
OSLO

14/15



FELLES



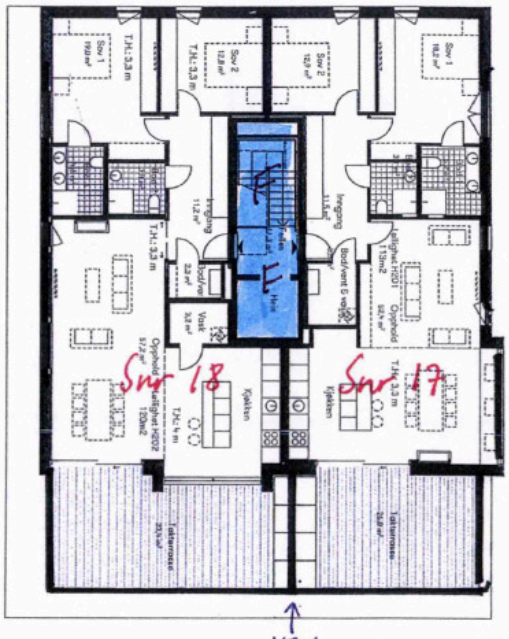


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS F
1. ETASJE

2/1285
OSLO

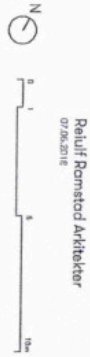
VEDLEGG 14 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

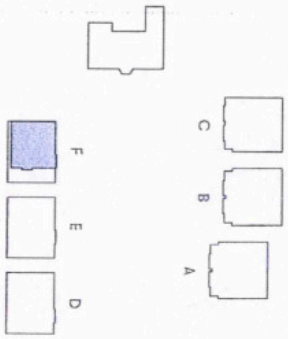
15/15



KEGG

FELLES



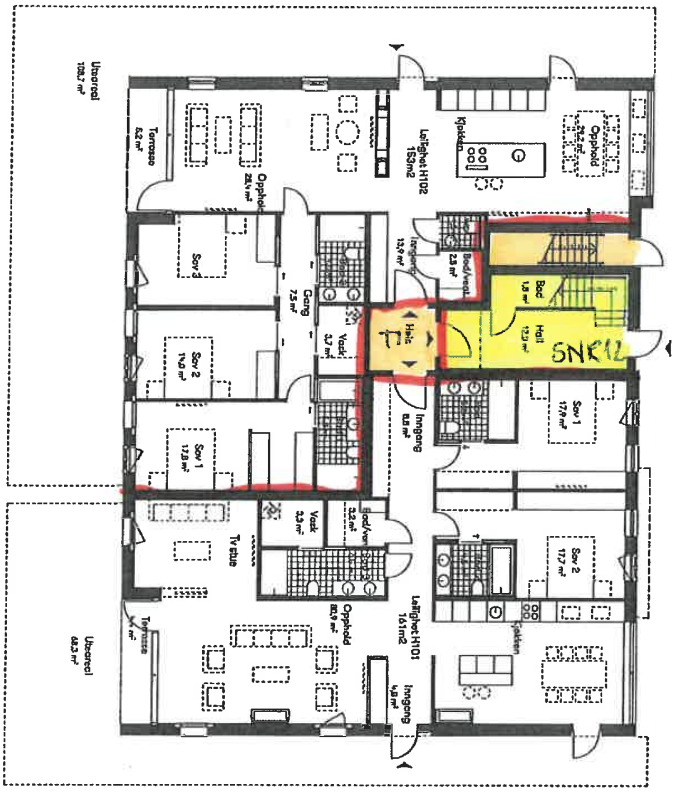


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS F
2. ETASJE

2/1285
Oslo

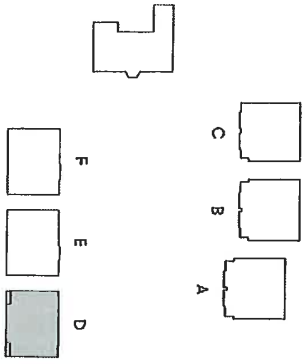
VEDLEGG 15 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



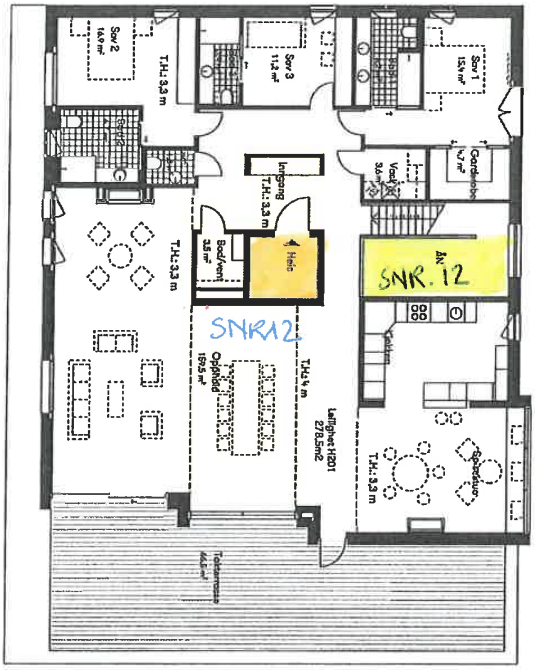


Reiulf Ramstad Arkitekter
07.05.2018



SALGSTEGNINGER
1:100 [A2]
HUS D
1. ETASJE

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

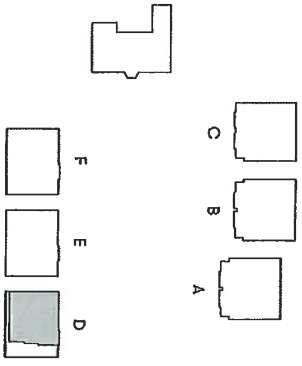


ENDRING/RESEKSJONERING

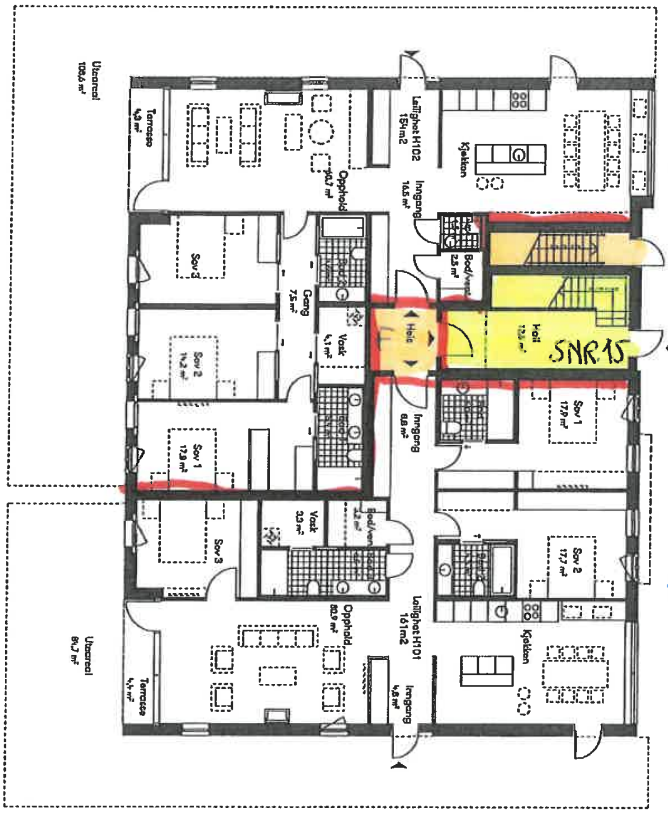
FELLES

SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS D
2. ETASJE





VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

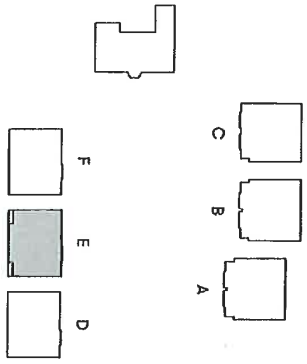


ENDRING/REVISJONERING

FELLES



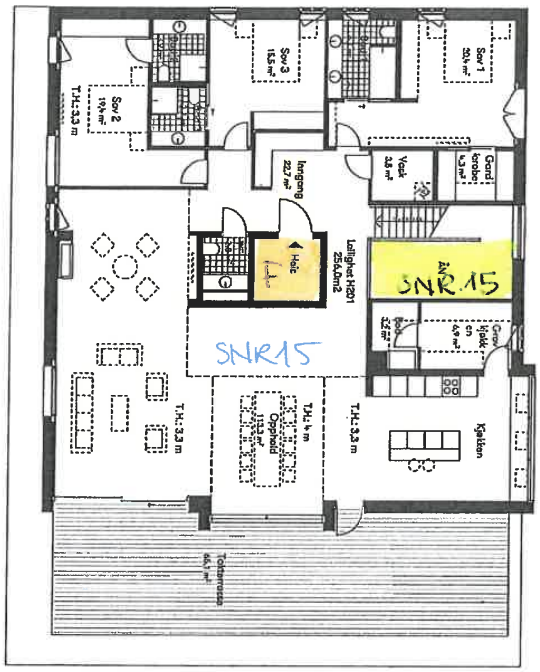
Reiulf Ramstad Arkitekter
07.05.2018



HUS E
1. ETASJE

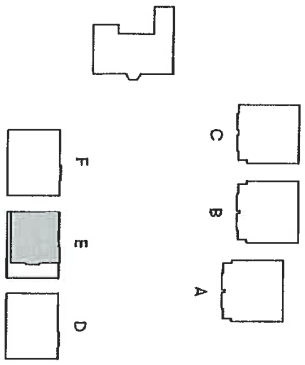
SALGSTEGNINGER
1:100 [A2]

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

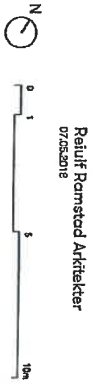


RESEKSJONERING/ENDRING

FELLES

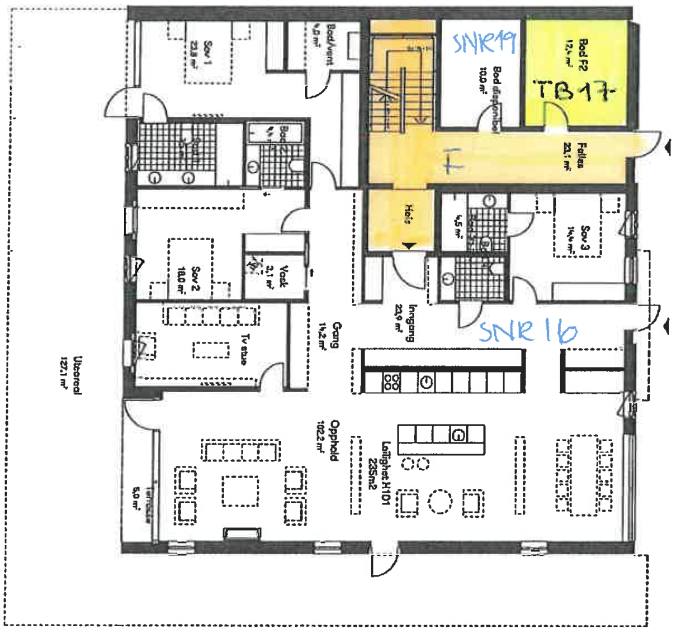


SALGSTEGNINGER
1:100 (A2)
HUS E
2. ETASJE



Reiulf Ramstad Arkitekter
07.05.2018

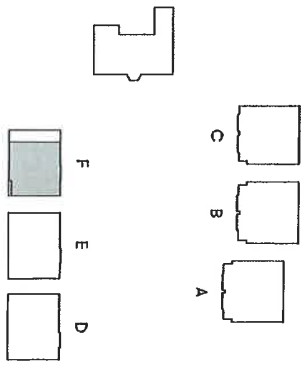
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ENDRING/REVISJONERING

FELLES





SALGSTEGNINGER
1:100 [A2]
HUS F
1. ETASJE

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SAMEIET BYGDØYNES
c/o Enqvist Boligforvaltning AS Postboks 6653
Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2023
	202313008 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Maila Tomren Solheim	

Adresse:	ADMIRAL BØRRESENS VEI 1 B, 3 B OG C OG 5 B	Eiendom:	2/1285/0/0
Søker:	SAMEIET BYGDØYNES		
Saken gjelder:	Reseksjonering		

Vedtak om reseksjonering av Admiral Børresens vei 1 B, 3 B Og C Og 5 B

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 01.09.2023.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av gnr. 2 bnr. 1285. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Tilleggsareal for seksjon 14 overføres som tilleggsareal til seksjon 17.
- Del av fellesareal legges til seksjon 12 og 15.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11, 20 og 21.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

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

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Sameiet Bygdøynes v/ Henning Sveum Kristensen 03.11.2023 har vi rettet pkt. 10, pkt. 11 og pkt. 12 i seksjoneringssøknaden.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/

Vennlig hilsen

Emilie Maila Tomren Solheim - saksbehandler
Ludvig Ringkjøb Lyseng - for enhetsleder Sofie Søiland
teknisk fagavdeling
enhet for delesøknader og seksjonering

Vedlegg i sak 202313008-7	
Nr	**Beskrivelse**
1	Reseksjoneringsvedtak - Admiral Børresens vei 1 B, 3 B Og C Og 5 (Dette dokument)
2	Plantegninger

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2022
Christian Fuglset	201610092 - 108 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Sundvor	

Adresse:	BYGDØYNESVEIEN 17-21,ADMIRAL BØRRESENS V	Eiendom:	2/101/0/0
Tiltakshaver:	BYGDØY BOLIGUTVIKLING DA	Søker:	REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Bygdøynesveien 17-21, Admiral Børresens V

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 6 leilighetsbygg, mottatt 01.03.2022 med kompletterende opplysninger den 15.08.2022 med mer.

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 201610092			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/20
Situasjonsplan 1	A 10 100	28.06.2016	1/21
Situasjonsplan 2	F1	28.06.2016	1/22

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan kjeller	A22 010	28.06.2016	1/23
Utomhusplan	A 10 100	02.08.2016	6/6
Arealer for uteplasser			8/2
Fasade A, B og C - Vest	A51 100	28.06.2016	46/16
Fasade D, E og F - Vest	A51 200	28.06.2016	46/17
Fasade A, B og C - Øst	A51 300	28.06.2016	46/18
Fasade D, E og F - Øst	A51 400	28.06.2016	46/19
Fasade A og D - Syd	A51 500	28.06.2016	46/20
Fasade C og F - Nord	A51 600	28.06.2016	46/21
Plan 1. etasje bygg A, B	A22 111	06.09.2017	49/3
Plan 2. etasje bygg A, B	A22 112	06.09.2017	49/4
Plan 1. etasje bygg C	A22 131	06.09.2017	49/9
Plan 2. etasje bygg C	A22 132	06.09.2017	49/10
Plan 1. etasje bygg D	A22 211	06.09.2017	49/13
Plan 2. etasje bygg D	A22 122	06.09.2017	49/14
Plan 1. etasje bygg E	A22 221	15.05.2017	49/17
Plan 2. etasje bygg E	A22 222	06.09.2017	49/18
Plan 1. etasje bygg F	A22 231	06.09.2017	49/21
Plan 2. etasje bygg F	A22 232	06.09.2017	49/22
Snitt D-D, østrekken	A 50 201	06.09.2017	49/25
Snitt E-E, vestrekken	A 50 202	06.09.2017	49/26
01 Situasjonsplan som bygget	A10-001		73/2
02 Utomhusplaner som bygget	A10-103		73/3

03 Hovedplaner som bygget			73/4
04 Takplaner som bygget			73/5
06 Snitt som bygget			73/7
07 Fasader som bygget			73/8

Andre forhold

Vann- og avløpsetaten bekrefter å ha mottatt sluttdokumentasjon i brev av 24.10.2022.

Bymiljøetaten bekrefter at veianlegget er teknisk godkjent og overtatt jf. rekkefølgekravene i planen i brev av 15.08.2022.

Boligsameiet Bygdøynes har sendt inn merknader vedrørende potensielle mangler ved overvannshåndteringen.

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Sundvor - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

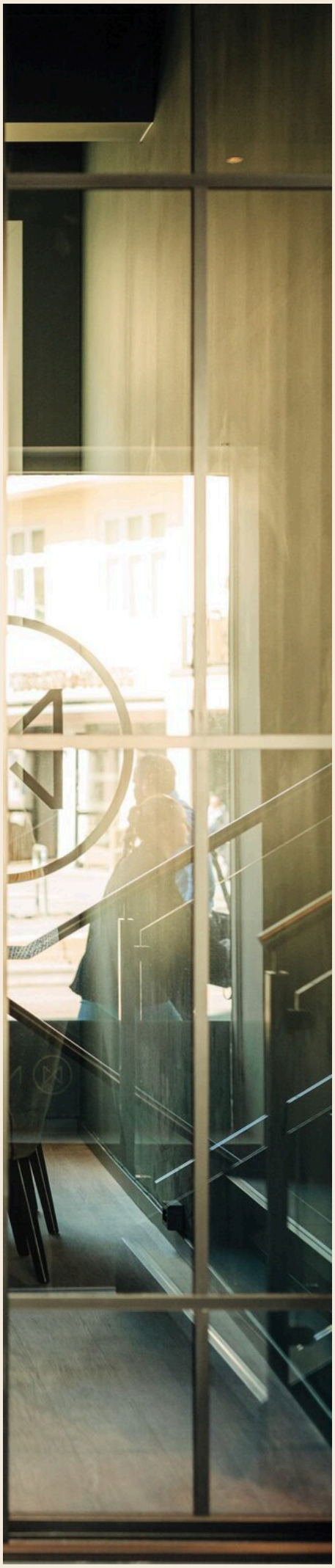
Kopi til:
BYGDØY BOLIGUTVIKLING DA, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO
SAMEIET BYGDØYNES, v/Henning Sveum Kristensen, c/o Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0461/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Admiral Børresens vei 3B 0286 OSLO
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1285, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 2, bnr 1285, snr 36 (ideell andel 2581/36123) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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