

Bygdøy allé 15



Velkommen til

Bygdøy allé 15



Salgsoppgaven produsert 10. april 2026

"Easy living" på Frogner

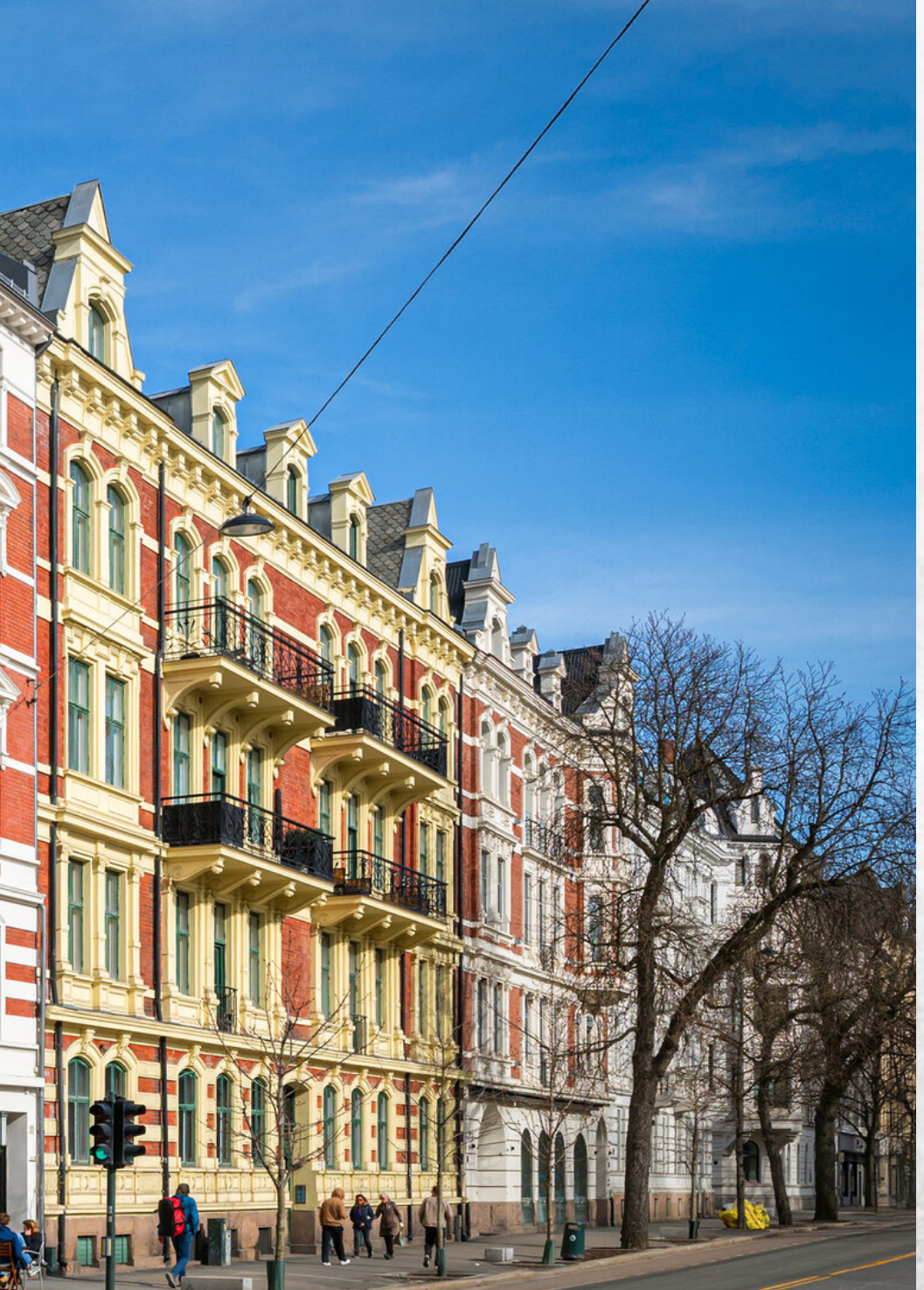
Klassisk, flott 5-roms hjørneleil.m/direkte heisadkomst|Solrik,utsikt & flott balkong|Garasjeplass m/lader|3 stuer|2 bad

Prisantydning	19 900 000,-
Fellesgjeld	8 448,-
Omkostninger	498 880,-
Totalpris	20 407 328,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 247,-
BRA-i	193 kvm
Totalt BRA	199 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no




DINER
Sone
30



Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy allé 15

En svært gjennomført Frognerleilighet m/ettertraktet beliggenhet i en ærverdig bygård fra 1800-tallet. Leiligheten holder en god standard m/store rom, god takhøyde, klassiske detaljer & en stor solrik balkong m/fjordgløtt. Det er direkte heisadkomst inn i leiligheten & medfølgende garasjeplass m/lader.

Leiligheten ligger i en av Oslos mest fasjonable områder preget av vakre bygårder, ambassader & servicetilbud.

Høydepunkter:

- En klassisk 5-roms hjørneleilighet m/flere soner i byggets 4 etg.
- Direkte heisadkomst inn i leiligheten
- Store deler vender mot Niels Juels gate
- To innganger, se alt.planløsning
- Garasjeplass m/lader medfølger
- Solrik balkong m/fjordgløtt
- 3 stuer på rad & 2 bad
- Klassiske detaljer; Rosett, stukkatur & kakkelovn
- Sentralt

Arealer og innhold

BRA-i:	193 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	199 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 193 kvm. Entré/gang, stue, spisestue, peisstue, to ganger, kjøkken, 2 soverom og omkledningsrom.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 194 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


4,16 m
1,46 m
0,53 m
1,32 m
2,12 m
Bad 1
Bad 2
VM
Skap
Omkledningsrom
2,05 m
1,88 m
Skap
Skap
Gang
Gang
4,47 m
Soverom
4,60 m
Skap
Skap
Balkong
4,30 m
Stue
Kjøkken
3,40 m
Entré/gang
Skap
1,43 m
VED
VED
Skap
Skap
4,30 m
Peisestue
Spisestue
Soverom
5,00 m
2,25 m
2,73 m
3,60 m
2,39 m

Alternativ planløsning m/ hybel



Det gjøres oppmerksom på at plassering av vegger, føringsveier og teknisk utstyr er basert på visuelle vurderinger og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Det er ikke foretatt inngrep eller nærmere undersøkelser av konstruksjon og installasjoner.

Alternativ planløsning m/ekstra soverom



Det gjøres oppmerksom på at plassering av vegger, føringsveier og teknisk utstyr er basert på visuelle vurderinger og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Det er ikke foretatt inngrep eller nærmere undersøkelser av konstruksjon og installasjoner.

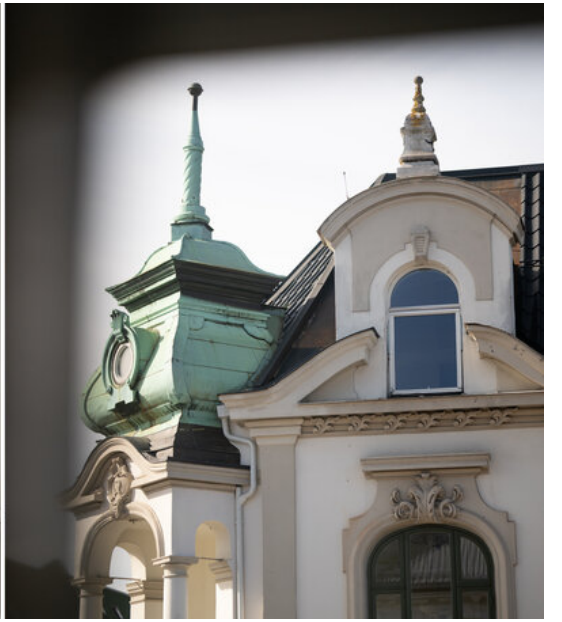













































Miele
Miele
OG DRIKKE








Miele
15:04
Miele

























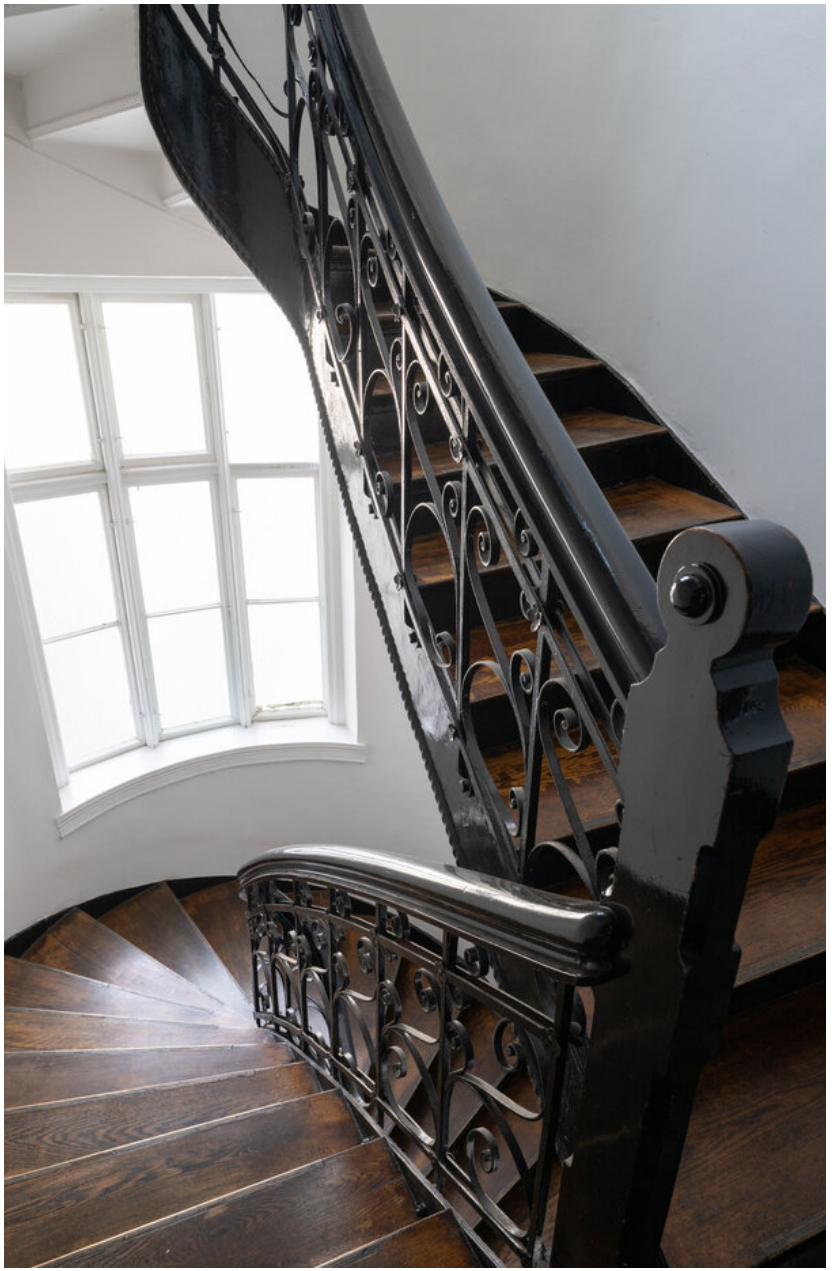













Helsplan
4


76


DINER

Informasjon

Bygdøy allé 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0677/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 15, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 26, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 211, bnr 92, snr 87 (ideell andel 1/112) i Oslo kommune

Selgere
Harald Eik Løvland
Hanne Heltberg Gaarder Løvland

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
497 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
498 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
511 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 398 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 411 880,- (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
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 199 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 193 kvm. Entré/gang, stue, spisestue, peisstue, to ganger, kjøkken, 2 soverom og omkledningsrom.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 194 kvm.

TBA: 6 kvm. Balkong
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

Innhold

Velkommen til Bygdøy allé 15.
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i byggets 4. etasje med direkte heisadkomst inn i boligen. Boligen vender hovedsakelig inn mot Niels Juels gate og noe ut mot Bygdøy allé.

Boligen er på hele 193 m² BRA-i og inneholder:
Entré/gang, stue, spisestue, peisestue, to ganger, kjøkken, to soverom og omkledningsrom. Det er i tillegg utgang til en flott balkong fra stuen.

Entré / gang
Velkommen inn!
Leiligheten har to inngangspartier. En fra Bygdøy allé og en fra Niels Juels gate. Fra bakgården(Niels Juels gate) kommer man direkte inn i boligen via en privat, nyere heis som kun deles med 2 andre naboer.
Entreén fremstår innbydende med rikelig plass i store garderobeskap til yttertøy og sko. Forøvrig nyere entrédør med brann-og lydklassifisering samt elektronisk dørlås.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger skjermet, samtidig som det har en naturlig tilknytning til spisestuen. En delikat innredning med profilerte fronter, flott slitesterk benkeplate i kompositt med underlimt vask i rustfritt stål. Praktisk kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsflate og en sosial møteplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av god kvalitet, induksjonstopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin samt kjøl og fryseskap. Ventilator er tilkoblet avtrekk. Det er i tillegg montert et medfølgende vinskap for optimal lagring av dine edle dråper!

Stue
En delikat og representativ stue med generøs takhøyde på hele ca. 3,24 meter, store vindusflater og rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet byr på god plass til flere sittegrupper og innredningsmulighetene her er mange. Vakre originale detaljer er godt ivaretatt som stukkatur og rosett gir et tidløst og klassisk uttrykk til rommet. Pene overflater med enstavs parkettgulv mot delikate veggflater.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 6 kvm med hyggelig utsyn over nærområdet. Her er det god plass til utemøbel, beplantning og grill – et perfekt sted for avslapning og sosiale stunder. Det er installert utendørs stikkontakt i 2023.

Spisestue
Spisestuen ligger i direkte forbindelse med kjøkkenet og gir rikelig plass til et stort spisebord ideelt for selskapelige sammenkomster. Rommet er utstyrt med en flott

elementpeis med innsats og glassdører, som skaper en varm og innbydende atmosfære gjennom hele året.

Peisestue
En særpreget og vakker peisestue med hjørnebeliggenhet og rikelig lysinnslipp. Den klassiske kakkelovnen tilfører både sjarm og karakter. Rommet viderefører leilighetens gjennomgående kvaliteter med god takhøyde, stukkatur, rosett og dype vinduskarmer. Doble fløydører mot både stue og spisestue gir en elegant og luftig romfølelse.

Hovedsoverom (master)
Et delikat og sjarmerende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Her har man direkte tilgang til både walk-in garderobe og eget en-suite bad. Begge soverommene er oppgradert med moderne panelovner og termostater installert i 2025.

Omkledningsrom
I tilknytning til hovedsoverommet ligger et praktisk og velorganisert omkledningsrom med gode garderobeløsninger. Rommet har i tillegg opplegg for vaskemaskin, noe som bidrar til en smidig og funksjonell hverdag.

En-suite bad
Et romslig og stilrent hovedbad med flislagte overflater. Badet er innredet med badekar med dusjløsning, separat dusj med glassfelt, vegghengt toalett samt dobbel servant med tilhørende innredning. Her kombineres komfort og eleganse på en gjennomført måte.

Soverom II
Boligens andre soverom er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Bad II
Leilighetens sekundære bad fungerer utmerket som gjestebad eller til daglig bruk. Her er det dusj med glassvegg, vegghengt toalett og servant med underskap – en praktisk og stilren løsning.

Lagring og parkering
Leiligheten disponerer to eksterne boder, henholdsvis i kjeller og via baktrapp, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det medfølger en stor garasjeplass i Frogner Atrium - rett rundt hjørnet, utstyrt med ladeboks for elbil.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss
Himling: Sparklet og malte plater. Enkelte himlinger har stukkatur og rosett.
Himlingshøyde ca. 3,24 m målt i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kompositttstein benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, dampovn, vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Bad 1:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Hjelpeskjema i plast foran badekar. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil på vegg over servant. Dusj med fast felt og

innfellbar dør i herdet glass, innfliset badekar med dusj, veggfestet klosett med innebygget sisterne og dobbel servant.

Bad 2:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Dusj på gulv og enkel glassvegg på en side mot servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant i helstøpt plate.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vindu i et bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj/badekar). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører
Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. TG2: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Etasjeskiller
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-30 mm i flere rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser ol.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen ca. 4 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dekke i betong og rekkverk i metall. Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra baktrapp ca. 2 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Varmtvann
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Stoppekran i kjøkkenet er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører

en risiko ved en eventuell lekkasje. Det mangler steutsikker plate. Vannrør i bad er ikke tilstrekkelig klamret/-festet til underlag. Risiko for slag i rørene ved tapping av vann. Avløpsrør er tildels dårlig festet til vegg/underlag (våtrom). I deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og i sammenheng med påviste avvik er det derfor gitt TG 2.

Ventilasjon
TG2: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og eller spalteventiler i vinduer. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget, manglende dokumentasjon, og for påviste avvik. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Innvendige overflater
Tg 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Det er registrert noe knirk i gulver. Avviket bør sees i sammenheng med ujevnheter i underlaget.

Våtromsgulv – Bad 1, 4. etasje
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Våtromsvegger – Bad 1, 4. etasje
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Fast inventar, generelt – Bad 1, 4. etasje
Innredningen har fuktskader/svelling.

Ventilasjon – Bad 1, 4. etasje
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket.

Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Våtromsvegger – Bad 2, 4. etasje
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Ventilasjon – Bad 2, 4. etasje
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad 2, 4. etasje
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong

Parkering

Garasjeplass i stort garasjeanlegg i Skovveien 4 (gnr. 211, bnr. 92, snr. 87) med ideell andel 1/112, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025:
– Trukket om hele kurs 8 og 13 til 2,5 kvm, monter 15A sikring på disse kursene.
– Montert termostat på begge soverom og i stue.
– Montert stikk med Plejd plugg i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.
– Montert panelovner i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.
– Demontere og fjerne radiatorer.
2023:
– Montert utestikk på balkong

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KBD Eiendomsutvikling. Montert for vaskemaskin/tørketrommel i 2015.

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: Murmester og entreprenør as, Tvetenveien162, 0671 Oslo Org nr 918842179. Fasadearbeid 2023. Loftsentralen as, 1369 Stabekk, org nr 916059663: Loft/heis 2017 Fjellelektrikeren as, Surstoffveien 5,0661, org nr 913495349 Panelovner 2025 Lo

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjellelektrikeren as, Surstoffveien 5,0661, org nr 913495349 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi Frogner atrium AS fellesanlegg parkering > 100 plasser

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftsentralen as, 1369 Stabekk, org nr 916059663: Loft/heis 2017. Ellers fasaderehabilitert i 2023;Murmester og entreprenør as, Tvetenveien162, 0671 Oslo Org nr 918842179. Fasadearbeid 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Årlig kontroll,oppstart oljefyr,Oljeservice as, sist sesong 2024/25Oljefyring avviklet , Oljeservice AS, 2025

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Rehabilitert/malt i 2023

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei
Eventuell kommentar: Nytt anlegg ifm tak/heis 2017

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Fjernet radiatorer/installert panelovner i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Statens kartverk 210 kvm bruksareal

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og treverk.
- Etasjeskiller i trebjekelag.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
- Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1986.

Ytterdører:
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 36 desibel lydmotstand, montert i entré med tilknytning til heis. Elektronisk dørlås
- Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1986, montert i stuen.

Innvendige dører:
- Profilerte innvendige dører.
- Tofløyde profilerte dører montert mellom stuer og tilknyttet et soverom.

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.

Lamper medfølger ikke.

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. Eierne av utleieseksjoner plikter å ha oppdatert liste over leietakere.

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 er ikke mulig for boligen.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3). Energiattest er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler i gulvstøp i to bad og i entré og gang.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Kakkelovn montert i peisestuen.
Elementpeis montert i spisestuen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 247,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 11 247,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett, kommunale avgifter, drift og serviceavtale heis, vaktmestertjenester, renhold, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 10.018,- pr. mnd.
Internett: kr 501,- pr. mnd.
Drift heis/serviceavtale: kr 728,- pr. mnd.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 10 404,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 520 045,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 742 921,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygdøy Alle 15, orgnr. 982736099

Om sameiet

Sameiet Bygdøy allé 15 består av fire boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 8 448,-pr. 31.12.2025

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.76.82993
Nominell rente (flyt): 6,65 %
Innfrielsesår: 2043
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.02.2026: kr 1 333 079
Andel av saldo: kr 0 (Innfridd)
IN-ordning: Ja

Sameiet har ett lån i DNB med individuell nedbetalingsordning (IN-lån). Seksjonen har innfridd sin andel av lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 71 274,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 82 157,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på 109 559,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87378259

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 370 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.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en attraktiv bolig beliggende i et av Oslos mest etterspurte og elegante områder, midt i hjertet av Frogner. Her bor du i et rolig og representativt nabolag preget av vakre bygårder, ambassader og en sofistikert atmosfære. Området regnes som et av byens mest prestisjefylte, med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å tilby.

Eiendommen ligger kun et steinkast fra Solli plass, et sentralt knutepunkt med svært gode kollektivforbindelser. Her har du enkel tilgang til trikk og buss, samt kort gangavstand til Nationaltheatret stasjon med T bane og tog. Dette gir en effektiv og sømløs hverdag, enten du pendler eller ønsker enkel tilgang til resten av byen.

I umiddelbar nærhet finner du også Sommerro, en av Oslos nyeste kulturdestinasjoner med spa, restauranter, hotell og bibliotek. Dette bidrar til å forsterke områdets urbane og eksklusive preg.

For deg som setter pris på grønne omgivelser, ligger Slottsparken kun en kort spasertur unna. Her kan du nyte rolige turer, trening eller avslapning i vakre omgivelser. Frognerparken nås på rundt ti minutter til fots, med store parkarealer, idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter. Ønsker du naturopplevelser ved sjøen, ligger Bygdøy cirka tjue minutters gange unna.

Shoppingmulighetene er mange, med kort vei til både Bogstadveien og Karl Johans gate. Her finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer og spisesteder som dekker alle behov.

Området byr på svært gode kollektivtilbud. Fra Bygdøy allé har du tilgang til et omfattende nettverk av trikk og buss. Nærmeste trikkestopp er Niels Juels gate, kun få minutters gange unna, med forbindelser til blant annet Majorstuen, sentrum og videre til byens østlige områder. Bussforbindelser gir rask tilgang til Skøyen, Aker Brygge, Lysaker og Tjuvholmen.

Innen ti minutters gange når du Nationaltheatret stasjon, et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter med T bane, flytog, regiontog samt flere buss og trikkelinjer. I motsatt retning ligger Majorstuen, som enkelt nås med kollektivtransport, og tilbyr ytterligere forbindelser via flere av byens hovedlinjer.

Dette er en bolig med en svært attraktiv beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, komfortabelt og med nærhet til både byliv og grønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 25.05.1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det blant annet:
Ferdigattest for vannklosetter og fasadeforandring, datert 24.10.1934
Ferdigattest for bruksendring til kontor, datert 14.12.1952
Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 08.07.2014
Ferdigattest for nytt våtrom 4 etg, datert 08.07.2014
Ferdigattest for bruksendring av 1.etasje og kjeller til servering samt nytt ventilasjonsanlegg, datert 30.11.2018

Megler har innhentet byggemeldte tegninger fra byggeåret, men disse er uleselige. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det foreligger tegninger fra tiltak om etablering av vannklosetter og fasaendringer fra 1934.

Det er registrert følgende avvik fra tegninger fra 1934:
- Det er etablert bad i deler av opprinnelig soverom. Tiltak om etablering av bad er søknadspliktig der nytt sluk etableres og brannskille brytes. Det er ukjent for megler hvilke bygningsmessige tiltak som er gjort i denne forbindelse.
- Det er etablert soverom i deler av opprinnelig salong (spisestue).

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til S-2068 - byggeområdeforboliger, forretning og kontorer samtspesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Niels Juels gate 25 - fasadeendring
Saksnummer: 2025/10572 - Byggesak
Mottatt sak: 23.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202206651
Status: Under behandling

Bygdøy allé 19 A og B - oppføring av ti balkonger
Saksnummer:2025/04657 - Byggesak
Mottatt sak:09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554039
Status: Under behandling

Bygdøy allé 21 - bruksendring fra kontor til kafé og bar
Saksnummer: 2025/08448 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451995
Status: Under behandling

Ved Mogens Thorsens gate 1 A - mulig farlig tak
Saksnummer: 2026/00778 - Ulovlighetssak

Mottatt sak: 21.01.2026
Status: Under behandling

Mogens Thorsens gate 1A - rehabilitering av 6 piper
Saksnummer: 2026/02139 - Byggesak
Mottatt sak: 24.02.2026
Status: Under behandling

Mogens Thorsens gate 1 A - rehabilitering av 7 piper
Saksnummer: 2025/13631 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553526
Status: Under behandling

Frognerveien 8 - vond lukt fra fettutskiller
Saksnummer: 2025/04986 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556934
Status: Under behandling

Bygdøy allé 2 - rehabilitering og oppgradering av Hydrobygget
Saksnummer: 2025/04569 - Byggesak
Mottatt sak: 08.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202117768
Status: Under behandling

Frognerveien 13 - bruksendring til skjønnhetssalong og fasadeendring
Saksnummer: 2025/11618 - Byggesak
Mottatt sak: 06.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202460404
Status: Under behandling

Frognerveien 14 - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 2025/12222 - Byggesak
Mottatt sak: 13.10.2025
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/26/4:
23.03.1897 - Dokumentnr: 900557 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1934 - Dokumentnr: 910394 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1973 - Dokumentnr: 520193 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 20/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

10.07.2017 - Dokumentnr: 751811 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 180/1000
Seksjon opprettet fra fellesareal

31.10.2018 - Dokumentnr: 1483165 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 180/1000
Endring av fellesareal
Endring av formål

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)-tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar(fellesvisning)/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 750,-
Utlegg foto (Direkte faktura til selger) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 21 960,-

Samlet skal selger betale kr. 269 920,- 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. 3 500,-.

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 11. april 2026

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Bygdøy allé 15

Bygdøy allé 15

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	22 min 1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km

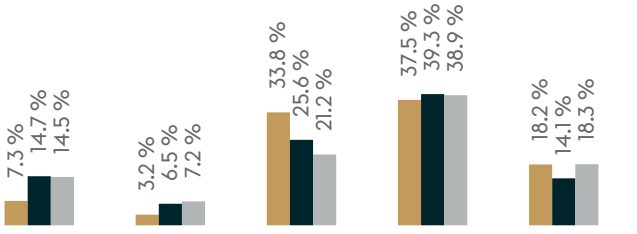
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate	Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min 0.1 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	68 barn	2 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	108 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØY ALLÉ 15, 0257 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 26 Seksjon: 4
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/11/2025
Utskriftsdato:	27/11/2025
Oppdragsnummer:	98541
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Femroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og baktrapp.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Eier opplyser om en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i Skovveien 4 med 1/112 del i Frogner Boligsameie, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Endeleilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2025:
– Trukket om hele kurs 8 og 13 til 2,5 kvm, monter 15A sikring på disse kursene.
– Montert termostat på begge soverom og i stue.
– Montert stikk med Plejd plugg i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.
– Montert panelovner i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.

– Demontere og fjerne radiatorer.

2023:
– Montert utestikk på balkong.

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 1 / 4. etasje)
- Ventilasjon (Bad 1 / 4. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 4. etasje)
- Ventilasjon (Bad 2 / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Harald Eik Løvland
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Harald Eik Løvland & Hanne Heltberg Gaarder Løvland , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 211 Bnr: 26 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	370 m²
Eierbrøk seksjon:	180 / 1000
Hjemmelshaver:	Hanne Heltberg Gaarder Løvland & Harald Eik Løvland
Adresse:	Bygdøy allé 15, 0257 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæringsskjema er foreløpig ikke fremvist.		
Ambita infoland	12/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1898

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	193	193	0
Sum bolig:	193	193	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré/gang, To ganger, Stue, Spisestue, Peisestue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	193	1	0	6
Sum bolig:	193	6	0	6
Sum BRA:	199			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré/gang, To ganger, Stue, Spisestue, Peisestue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og treverk.
- Etasjeskiller i trebjekelag.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

2025:
- Trukket om hele kurs 8 og 13 til 2,5 kvm, monter 15A sikring på disse kursene.
- Montert termostat på begge soverom og i stue.
- Montert stikk med Plejd plugg i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.
- Montert panelovner i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.

- Demontere og fjerne radiatorer.

2023:
- Montert utestikk på balkong.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering:

Vindu i et bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj/badekar). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1986, montert i stuen.

Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

TG2: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 36 desibel lydmotstand, montert i entré med tilknytning til heis. Elektronisk dørlås.

Tofløyet profilert entrédør B30 tilknyttet felles trappegang. Elektronisk dørlås. Øvre del over dør har glassfelter.

Entrédør i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand, tilknyttet baktrapp. Elektronisk dørlås.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Tofløyde profilerte dører montert mellom stuer og tilknyttet et soverom.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-30 mm i flere rom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Tyder

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 80 cm.
Dekke i betong og rekkverk i metall.

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra baktrapp ca. 2 m². Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malte teglsteinspiper.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Kakkelovn montert i peisestuen. Montert på flislagt felt.
Elementpeis montert i spisestuen. Innsats med glassdører. Ildfast plate på gulvet foran ilegg.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

- Det er registrert noe riss/sprekker i ildfast stein i kakkelovnen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, ukjent/eldre, montert i baktrapp.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i bad 2.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad 1.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i vegg i bad 2(avstenging for våtrom). Det er egen avsteng av vannet for kjøkkenet.

Avløpsrør i plast og støpejern.

Tilstandsvurdering: Stoppekran i kjøkkenet er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. Det mangler steutsikker plate.

Vannrør i bad er ikke tilstrekkelig klamret/-festet til underlag. Risiko for slag i rørene ved tapping av vann.
Avløpsrør er tildels dårlig festet til vegg/underlag (våtrom).

I deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og i sammenheng med påviste avvik er det derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal.

Tilstandsvurdering: TG2: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og eller spalteventiler i vinduer. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i kjøkkenet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det er noe avvik i kursoversikten.

Samsvarserklæring signert og datert 28.09.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Trukket om hele kurs 8 og 13 til 2,5 kvm, monter 15A sikring på disse kursene.
- Montert termostat på begge soverom og i stue.
- Montert stikk med Plejd plugg i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.
- Montert panelovner i alle radiatorkasser uten om i omkledningsrom.

Samsvarserklæring signert og datert 13.06.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert utestikk på balkong.

Tilstandsvurdering: - Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.
- Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget, manglende dokumentasjon, og for påviste avvik.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i to bad og i entré og gang.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kompositttstein benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Kjøkkeninnredning av ukjent alder.

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

- Noe bruksmerker på fronter og i skrog. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Det er registrert noe knirk i gulver. Avviket bør sees i sammenheng med ujevnheter i underlaget. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Enkelte himlinger har stukkatur og rosett.

Himlingshøyde ca. 3,24 m målt i stuen.
Himlingshøyde ca. 3,27 m målt i et soverom.
Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i et bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrom.
Innebygget garderobeskap med speilfronter, montert i entréen.
Plassbygde bokhyller i stuen.
Plassbygget garderobeskap med speil- og profilerte fronter, montert i et soverom.
Innebygget garderobeskap med glatte fronter, montert i stuen og i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i omkledningsrom.
Automatisk vannstopper montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Våtromsgulv – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Hjelpeskjema i plast foran badekar.
Sluk/avløpsrør under badekar og derfor ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og innfellbar dør i herdet glass, innfliset badekar med dusj, veggfestet klosett med innebygget sisterne og dobbel servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ventilasjon – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Hulltaking – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra omkledningsrom mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og enkel glassvegg på en side mot servant.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne H Gaarder Løvland	9578-5999-4-2621371	2026-04-11 12:55:10
Harald Eik Løvland	9578-5999-4-1398942	2026-04-11 12:58:12

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
11. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0677/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 15, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Harald Eik Løvland, Hanne Heltberg Gaarder Løvland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21597106
Forsikret i: DnB /fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KBD Eiendomsutvikling. Montert for vaskemaskin/tørketrommel i 2015.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester og entreprenør as, Tvetenveien162, 0671 Oslo Org nr 918842179. Fasadearbeid 2023. Loftsentralen as, 1369 Stabekk, org nr 916059663: Loft/heis 2017 Fjellelektrikeren as, Surstoffveien 5,0661, org nr 913495349 Panelovner 2025 Lo

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjellelektrikeren as, Surstoffveien 5,0661, org nr 913495349 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi Frogner atrium AS fellesanlegg parkering > 100 plasser

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftsentralen as, 1369 Stabekk, org nr 916059663: Loft/heis 2017. Ellers fasaderehabilitert i 2023;Murmester og entreprenør as, Tvetenveien162, 0671 Oslo Org nr 918842179. Fasadearbeid 2023.

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?

Ja

Beskriv: Årlig kontroll,oppstart oljefyr,Oljeservice as, sist sesong 2024/25Oljefyring avviklet , Oljeservice AS, 2025

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Rehabilitert/malt i 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt anlegg ifm tak/heis 2017

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

Eventuell kommentar: Fjernet radiatorer/installert panelovner i 2025

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Statens kartverk 210 kvm bruksareal

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0677/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Harald Eik Løvland	**2026-04-11**	**Hanne H Gaarder Løvland**	**2026-04-11**

Identifikasjon

Harald Eik Løvland

Identifikasjon

Hanne H Gaarder Løvland

Signicat

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

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Bygdøy Alle 15**

Megleropplysninger 12.02.2026
Vi viser til forespørsel av 10.02.2026

Boligselskap:	Sameiet Bygdøy Alle 15
Organisasjonsnr:	982 736 099
Gnr./bnr:	211 / 26
Eier(e):	Hanne Heltberg Gaarder Løvland / Harald Eik Løvland
Seksjons-/andelsnr:	4
Adresse:	Bygdøy allé 15, 0257 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ba15
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/ba15/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 87378259
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Se vedtekter/husordensregler.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.76.82993	
Nominell rente (flyt):	6,65 %	
Innfrielsesår:	2043	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.02.2026:	kr 1 333 079	
Andel av saldo:	kr 0	(Innfridd)
IN-ordning:	Ja	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 10.018,- pr. md.
Internett	kr 501,- pr. md.
Drift heis/serviceavtale	kr 728,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 11.247,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	71274	8448

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Meglerbrev/oppdaterte opplysninger:	3750,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Bygdøy Alle 15

Orgnr: 982 736 099

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**370 112**	**271 466**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-82 157	-1 897 378
Opptak lån	0	2 000 000
Avdrag lån	48 261	3 977
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-130 417**	**98 645**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**239 694**	**370 112**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	280 983	416 043
Kortsiktig gjeld	41 289	45 931
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**239 694**	**370 112**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	893 940	749 154	1 061 550	1 158 618
Annen driftsrelatert inntekt	3	144 715	152 351	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 038 655**	**901 505**	**1 061 550**	**1 158 618**
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		101 027	93 999	103 400	111 100
Forretningsførsel		27 638	26 000	27 600	28 600
Kommunale avgifter		267 975	224 648	267 805	312 200
Energi/fyring	4	288 417	129 764	264 000	252 100
Kabel-TV/internett		26 940	24 695	28 400	30 700
Vedlikehold	5	87 766	2 007 144	73 074	63 759
Vaktmestertjenester		22 624	31 496	29 400	26 600
Renhold		43 818	53 838	56 700	45 300
Andre driftskostnader	6	127 375	191 660	24 100	37 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**993 579**	**2 783 243**	**874 479**	**907 559**
DRIFTSRESULTAT		**45 076**	**-1 881 738**	**187 071**	**251 059**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	14 587	9 290	7 000	0
Finanskostnader	8	141 819	24 930	130 721	141 500
RESULTAT FINANSPOSTER		**127 232**	**15 640**	**123 721**	**141 500**
Resultat		**-82 157**	**-1 897 378**	**63 350**	**109 559**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-82 157	-1 897 378		
SUM DISPONERING		**-82 157**	**-1 897 378**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		51 999	160 208
Forskuddsbetalte kostnader	10	33 513	27 504
Bankinnskudd		195 471	228 331
SUM OMLØPSMIDLER		**280 983**	**416 043**
SUM EIENDELER		**280 983**	**416 043**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-1 708 068	-1 625 911
SUM EGENKAPITAL		**-1 708 068**	**-1 625 911**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 947 763	1 996 023
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 947 763**	**1 996 023**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 493	34 234
Påløpt rente		11 796	11 697
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 289**	**45 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**280 983**	**416 043**

✔ Signert 07-05-2025 07:34:59 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 07-05-2025 07:34:59 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	580 745
Kabel-TV/Internett	26 940
Kapitalkostnader	15 847
Oppvarming	224 400
Drift/service heis	46 008
Sum innkrevde felleskostnader	**893 940**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen leieinntekt/sparing	160 603
Utleieinntekter	-25 372
Annen inntekt	9 484
Sum annen driftsrelatert inntekt	**144 715**

NOTE 4 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	45 109
Andre fyringskostnader	243 308
Sum energi/fyring	**288 417**

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	57 963
Drift/vedlikehold heis	5 381
Vedlikehold brannsikring	24 422
Sum vedlikehold	**87 766**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	2 608
Nøkler og låser	15 462
Navnskilt og postkasser	15 880
Egenandeler forsikring	10 000
Konsulenthonorar	45 000
Annen fremmed tjeneste	25 556
Kontingenter	355
Generalforsamling/årsmøte	7 250
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 194
Annen kostnad	70
Sum andre driftskostnader	**127 375**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	4 214
Kundeutbytte forsikring	10 373
Sum finansinntekter	**14 587**

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	515
Annen rentekostnad (IN-lån)	141 304
Sum finanskostader	**141 819**

✔ Signert 07-05-2025 07:34:59 UTC

Sameiet Bygdøy Alle 15

NOTE 9 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap 1.1	-1 625 911
Overført til/fra egenkapital	-82 157
Udekket tap 31.12.	**-1 708 068**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	29 493
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	2 245
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 775
Sum forskuddsbetalte kostnader	**33 513**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1636.76.82993	1636.76.82993
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024
Løpetid	20 år	19 år
Innfrielseår	2043	2043
Rentesats (nominell)	7,15 %	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 000 000**	**1 996 023**
Lånesaldo 01.01	1 996 023	0
Opptak i periode	0	1 996 023
Avdrag i periode	1 996 023	48 261
Lånesaldo 31.12	**0**	**1 947 763**

✔ Signert 07-05-2025 07:34:59 UTC

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

MATS HOFFMANN Norge

Signert med Norsk BankID — *25-04-2025 15:09:18 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Hoffmann
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-2188953

Mats Hoffmann
mats1234@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.63.21.1

EVEN HEGBOM Norge

Signert med Norsk BankID — *07-05-2025 07:34:59 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Even B Hegbom
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-823179

Even Hegbom
post@evenhegbom.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 217.17.223.178

HANS EIRIK FJELDSTAD Norge

Signert med Norsk BankID — *28-04-2025 12:23:06 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Hans Eirik Fjeldstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5994-4-520812

Hans Eirik Fjeldstad
hef@myhef.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.252.77.193

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET BYGDØY ALLE 15

Hos Solibo AS. 12. mai 2025 kl 1800

1. Konstituering:

- Mats Hoffmann ble valgt som møteleder
- Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
- Til å underskrive protokollen ble Willy Alexander valgt
- Alle 6 seksjonseiere var representert.
- Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et underskudd på kr 82.157,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen. Følgende protokolltilførsel ble anført fra seksjon nummer 1: «Økningen i budsjetterte felleskostnader er høyere enn det som har vært kommunisert.»

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 0- for den gjennomførte styreperioden.

5. Valg av tillitsvalgte

Etter valg består styret av:

Styreleder	Mats Hoffmann	valgt til 2027
Styremedlem	Even Hegbom	valgt til 2027
Styremedlem	Eldar Sofienlund	valgt til 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

6. Innkomne forslag

6.1 REPARASJON OG/ELLER ERSTATNING AV FYRKJELE / VARMEKILDE

Det ble vedtatt med å utsette beslutningen til et ekstra-ordinært årsmøte som skal avholdes 14. august. Årsmøtet oppfordret styret til å fokusere på løsninger med elektrisk oppvarming.

DELFINANSIERING AV FYRKJELE / FELLESFYR
Forslaget falt som følge av vedtak i sak 6.1.

6.2 UTLEIE AV SAMEIETS FORTAU (NIELS JUELS GATE)

Det ble vedtatt med 5 stemmer mot 1 at sameiets fortau ikke skal leies ut videre til seksjon nr 1 i 2025. Seksjon nummer 1 ba om et detaljert budsjett for 2025 da inntekten for fortauet bortfaller. Årsmøtet oppfordret seksjon 1 til å etterfølge gjeldende regler om ro og orden.

-*-

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Møtet ble avsluttet kl 20.00

Protokollen ble lest opp og godkjent, og signert.

Oslo 12.5.2025

Møteleder:
Mats Hoffmann

Protokollvitne:
Willy Alexander

V E D T E K T E R
For SAMEIET BYGDØY ALLÉ 15
Oslo
Vedtektene er sist revidert ved ordinært årsmøte 13.06.2019.

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 15. Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo. Eierseksjonssameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 211 bnr. 26 i Oslo med tilhørende felles anlegg av enhver art mv. til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

§ 2
ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av Eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 211 bnr. 26 i Oslo kommune er et kombinasjonsbygg med næringsseksjon og boligseksjoner oppdelt i 6 eierseksjoner:

- 1 næringsseksjon *i 1. etasje og kjeller* («næringsseksjonen»)
- 5 boligseksjoner («boligseksjonene»)

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell/e tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Som følge av at Eierseksjonssameiet er et kombinert sameie, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst for hhv. nærings- og boligseksjon se punkt 4 i vedtektene. Dette iht. regler om midlertidig eksklusiv bruksrett til bestemte deler av fellesarealene, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Sameierbrøken for seksjonene er fastsatt etter de opprinnelige vedtekter fra 1973, revidert 18.10.2016 og etter utbygging i 2016-2018. Sameierbrøken er slik

Seksjon 1 – 315/1000
Seksjon 2 – 153/1000
Seksjon 3 – 135/1000
Seksjon 4 – 180/1000
Seksjon 5 – 117/1000
Seksjon 6 – 100/1000

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne skal ha den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken av disse, er den enkelte dog forpliktet til å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt vanlige regler for god husorden fastsatt av sameiermøtet, i tillegg til de til enhver tid gjeldende offentlige regler og bestemmelser.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Eierskifte skal meldes til forretningsfører for registrering. Det samme gjelder ved eventuell utleie. Eierne av utleieseksjoner plikter å ha oppdatert liste over leietakere. I relasjon til de øvrige seksjonseiere, har de respektive hjemmelshavere til enhver tid det fulle ansvar for sine disposisjoner.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra seksjonen.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonen kun til næringsformål. Alle seksjoner har lik rett til bruk av sameiets fellesarealer med unntak av sportsboder som er forbeholdt boenhetene.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Eieren av seksjon 6 har fortrinnsrett til P-plass i bakgård. Kopi av avtale mellom sameiets styre og seksjon 6 følger som vedlegg 1.

Brukere av heisen har ansvaret for at det ikke genererer unødig støv, tilgrising, lukt mv. ved heisbruk. Av hensyn til sikkerhet for brukere av heisen er det ikke tillatt å sette ting som blokkerer inngang til og utgang fra heisen. Blokkering kan medføre ekstra utgifter til heismontør hvis heisen låser seg. Kun autorisert personell har kode til heisens styringsskap. Det vises for øvrig til vedlegg 2. Prosedyrer ved heisstans

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp skilt, parasoller, blomster og beplantning. Montering av veggfaste skilt, markiser annet vegg montert utstyr krever samtykke fra styret. Næringsseksjonens aktiviteter utendørs kan ikke pågå mellom klokken 23 og 07. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

§3

VEDLIKEHOLD - FELLESANLEGG

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten/lokalene knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, men skal varsles til styret. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdører, skal besørges og bekostes av sameiet med slik kostnadsfordeling som angitt under.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

Boligseksjonene har midlertidig eksklusiv bruksrett til hoved trappeoppgangen. Eieren av næringsseksjonen skal være fritatt for deltagelse i utgifter til oppussing, vedlikehold og rengjøring av den eksisterende hoved trappeoppgang. Utgiftene til oppussing, vedlikehold og rengjøring av oppgangen fordeles forholdsmessig på øvrige boligseksjoner. Eieren av næringsseksjonen har heller ikke rett til å bruke denne trappeoppgang.

Alle utgifter relatert til heis etablert 2016-2018 (som driftskostnader, vedlikehold og utskiftninger) fordeles etter nytteverdi, med følgende fordeling: 1. etg 5%, 2. etg 14%, 3. etg 16,5%, 4. etg 19,0%, 5. etg 21,5%, Loft 24,0%.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder gårdsplass, forhage og lignende skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Nye utvendige arrangementer på bygning, såsom markiser og lignende er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av sameiet.

I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner midlertidig eksklusiv bruksrett til enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. Med slik midlertidig bruksrett følger også vedlikeholdsansvaret, og kostnadene med vedlikehold av slikt areal bæres av bruksrettshaveren.

Seksjon 6 har fortrinnsrett til leie av totalt 1 stk parkeringsplass til bruk for bil med stillegående motor (el-drift) i bakgården dersom slik parkeringsplass er lovlig etablert. Bruk av parkeringsplassen må ikke på noe tidspunkt hindre øvrige sameieres tilgang til- og normale

bruk av bakgården, herunder nærings-seksjonens bruk av bakgården til søppelhåndtering, varelevering, ompakking, m.m. Dersom seksjon 6 ikke ønsker å disponere parkeringsplassen avgjøres bruken ved loddtrekning hos styret i november foregående år, men virkning for det påfølgende kalenderår. Det trekkes lodd blant de øvrige sameiere dersom seksjonen på loftet ikke ønsker å benytte sin førsterett. Den seksjon som disponerer parkeringsplassen svarer markedsmessig leie til sameiet. Sameieren dekker selv kostnad for strøm til evt lading av elbil.

Ved søknad til styret kan næringsseksjonen innvilges midlertidig eksklusiv bruksrett til de arealer på fortau mot Niels Juels gate utenfor egen seksjon som tilhører sameiet, samt tilsvarende midlertidig eksklusiv bruksrett til sameiets bakgård i slikt omfang at dette ikke er til hinder for øvrige sameieres adkomst til heis, parkering, søppelanlegg og baktrapp. Styrets vedtak om innvilgelse av slik midlertidig eksklusiv bruksrett for næringsseksjonen skal være tidsbegrenset, og knyttet til en bestemt bruker (leietaker) av næringsseksjonen. Ved utnyttelse av slik bruksrett skal næringsseksjonen svare markedsmessig leie til sameiet.

§4

HEFTELSESFORM, FELLESUTGIFTER OG FELLESUTGIFTERS BETALING

Sameierne hefter proratarisk for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forhåndstall.

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameierbrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. I tråd med § 3 i vedtektene vedrørende fordeling av kostnader knyttet til hoved oppgang og heis skal følgende kostnader fordeles på annen måte enn etter sameierbrøken

a) Boligseksjonene, seksjon 2-6, bærer etter brøk seg imellom alle utgifter til oppussing og vedlikehold av den eksisterende hoved trappeoppgang.
b) Utgifter relatert til heis etablert 2016-2018 (som driftskostnader, vedlikehold og utskiftninger) fordeles etter nytteverdi, med følgende fordeling: 1. etg 5%, 2. etg 14%, 3. etg 16,5%, 4. etg 19,0%, 5. etg 21,5%, Loft 24,0%.
c) Fyringsutgifter fordeles etter måleravlesning av radiatorer fra 1.januar 2018. Kostnader med fornyelse av fyranlegget regnes ikke som fyringsutgifter.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp a konto som fastsettes av sameiet.

§ 5

ADMINISTRASJON, ÅRSMØTE - STEMMERETT

Eierseksjonssameiet ansetter gårdsbestyrer / forretningsfører som har den daglige ledelse og ansvaret for driften av eiendommen, og som også ansetter eventuell vaktmester.

Eierseksjonssameiets styre består av styreleder og to styremedlemmer. Eierseksjonssameiet kan meddele prokura.

Hvert år skal det innen utgangen av juni, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel innkalles til årsmøte.

Styret skal på forhånd varsle sameierne skriftlig om møtedato og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Seksjonseiere som har anmodet om forsendelse pr. epost kan få tilsendt sameiermøteinnkallelser pr. epost i stedet for pr. papirpost.

På årsmøte behandles:

a) Konstituering
b) Styrets beretning og årsregnskap
c) Valg av styreleder og to styremedlemmer
d) Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

En seksjonseier kan være representert på sameiermøtet av fullmektig som har skriftlig datert og undertegnet fullmakt.

For gyldig vedtak må minst tre seksjoner være representert. Alle vedtak kan treffes med simpelt flertall med mindre annet er bestemt i disse vedtekter. Stemmene beregnes etter sameiebrøkene.

For større påkostninger utkreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av vedtektene kan bare skje med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Ekstraordinært møte avholdes dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse og innkallelsesfristen er den samme som for ordinært årsmøte.

Beslutning om oppløsning av sameiet krever enighet fra alle seksjonseiere.
jf. eierseksjonslovens § 51b.

§6
PANTESIKKERHET - MISLIGHOLD

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

Seksjonseierne har panterett i øvrige seksjoner for krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet er begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp, 2G, på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

I den utstrekning intet annet er bestemt i disse vedtekter, kommer de til enhver tid gjeldende lover og bestemmelser til anvendelse.

§ 7
SANERING - NYBYGG

Ved oppførelse av nybygg etter brann, sanering o.l., fordeles de nye arealer i bygget etter verdi i forhold til sameierbrøken.

For vedtak om frivilling sanering kreves enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

Vedlegg 1. Prosedyrer ved heisstans.
Vedlegg 2. Avtale mellom sameiet styre og seksjon 6 om utleie av parkering bakgård.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLE 15

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte den 29. oktober 2012 i henhold til eierseksjonslovens § 19 sjette ledd.

§ 1. Hovedansvar

Seksjonseierne er ansvarlig for økonomisk skade eller andre ulemper som de selv, deres husstand eller leieboere påfører andre sameiere.

Styret vil kun forholde seg til eieren selv om økonomisk skade eller andre ulemper skyldes eierens husstand eller leieboere. Eieren må selv søke eventuell regress hvis en leieboer påfører øvrige sameiere økonomisk skade. Dersom øvrige beboere påføres andre ulemper enn økonomisk skade kan sameiet komme til å kreve salg eller fravikelse av seksjonen etter reglene i § 9.

§ 2. Ro og orden.

Alle beboere skal opptre slik at de ikke utsetter andre beboere for støy, støv, lukt eller andre ulemper. Det er ikke tillatt å holde dører til leilighetene åpne ut mot hovedoppgangen eller kjøkkenoppgangen under oppussing og rehabilitering av leilighetene.

Det skal ikke være støy i leiligheter og fellesrom mellom kl. 2300 og kl 0700. Styret kan gi dispensasjon ved feiring av spesielle anledninger.

§ 3. Låsing

Port til bakgård, dører til kjeller-, oppganger- og loft skal alltid holdes låst. Ved inn- eller utflytting, kan port og dører holdes åpne under tilsyn. Hvis manglende tilsyn fører til tyveri, innbrudd eller skadeverk skal økonomisk tap som påføres andre eiere dekkes av den seksjon som har ansvaret for tilsynet.

§ 4. Oppganger og fellesarealer

Oppganger og fellesarealer skal alltid holdes ryddige. Det er ikke tillatt å røyke i oppganger eller på fellesarealer. Røyking er heller ikke tillatt på loft eller i inngangspartiet til bakgården eller i bakgården.

§ 5. Renhold

Alle plikter å sørge for at de ikke tilgriser fellesarealer med smuss, støv eller annen form for forurensning. Tilgrising og manglende renhold påtales skriftlig med rimelig tidsfrist for å gjennomføre renholdet. Styreleder avgjør etter en konkret vurdering hva som er rimelig tidsfrist.

Dersom renholdet ikke utføres innen tidsfristen, eller hvis renholdet er for dårlig utført, skal det bestilles ekstern rengjører. Regningen for arbeidet belastes den seksjonen som står for tilgrisingen eller det mangelfulle renholdet.

§ 6. Oppbevaring av utstyr m.v.

Ting skal kun oppbevares i seksjonens boder. Alt som gjensettes på fellesarealer utenom bodene vil bli fjernet av styret hvis ikke eieren etter skriftlig varsel og rimelig tidsfrist har fjernet tingene. Styreleder avgjør hva som er rimelig tidsfrist. Utgifter til fjerning av slike ting skal dekkes av seksjonens eier. Etter at styret har avtalt fjerning av ting som ikke er avhentet innen en gitt tidsfrist, blir eieren ansvarlig for henteutgifter selv om eieren fjerner tingene i mellomtiden.

§ 7. Forhåndsvarsling og godkjenning

Ingen må iverksette tiltak på fellesarealer uten forelegg og forhåndsgodkjenning av styret. Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig begrunnet. Inngrep uten godkjenning kan stanses av styret om nødvendig med bistand fra namsmyndigheten.

§ 8. Utestående fordringer

Sameiet delegerer myndighet til å kreve inn utestående fordringer til sameiets regnskapsfører. Det innebærer også fullmakt til regnskapsføreren til å benytte sameiets legalpant til å inndrive utestående fordringer.

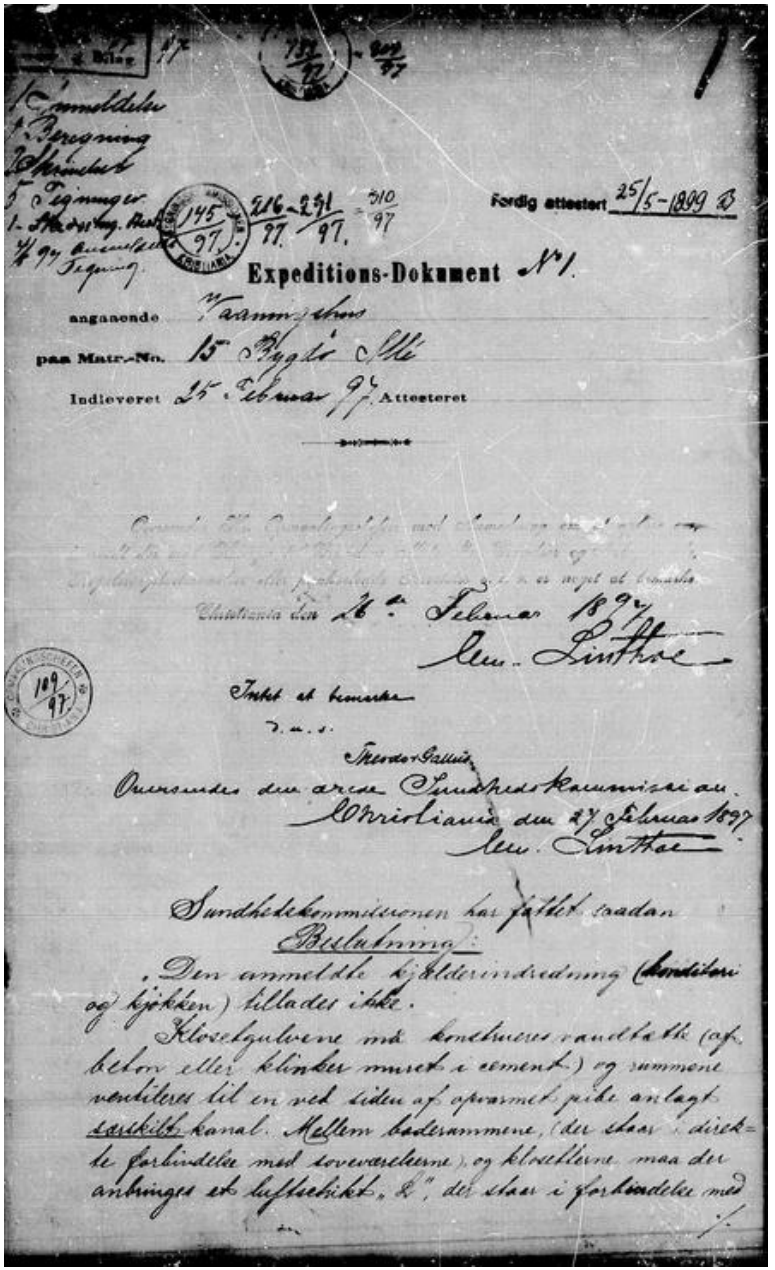
§ 9. Pålegg om salg og fravikelse av seksjon

Dersom sameieren, sameierens husstand eller leieboere tross skriftlige advarsler fortsetter å misligholde sine plikter kan styret pålegge eieren å selge leiligheten i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 26. Det samme gjelder gjentagelse av vesentlig mislighold tross skriftlig advarsel.

Hvis oppførselen til eieren, eierens husstand eller leieboere medfører fare for økonomisk skade eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis eieren, eierens husstand eller leietakere er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 27.

Oslo
29. oktober 2012

Styreleder Svetislav Mitic	Referent Kirsti Alexander	For Ellen Ova (e.f.) Beate Petersen



1. Anmeldelse
2. Beregning
3. Skjønsbet
5 Tegninger
1. Afd. dyr. Rest
4/97 Anmeldelse
Tegning

Færdig attesteret 25/5-1899

Expeditions-Dokument Nº 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 15 Vaagsø i Vik

Indleveret 25. Februar 97. Attesteret

Christiania den 26de Februar 1897

Chr. Linthoe

Indkt. et kommer

Trevor-Gallie

Oversendes den ærede Sundheds-Kommission.

Christiania den 27 Februar 1897.

Chr. Linthoe

Sundhedskommissionen har fattet saadan

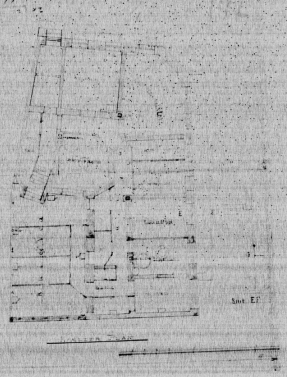
Beslutning:

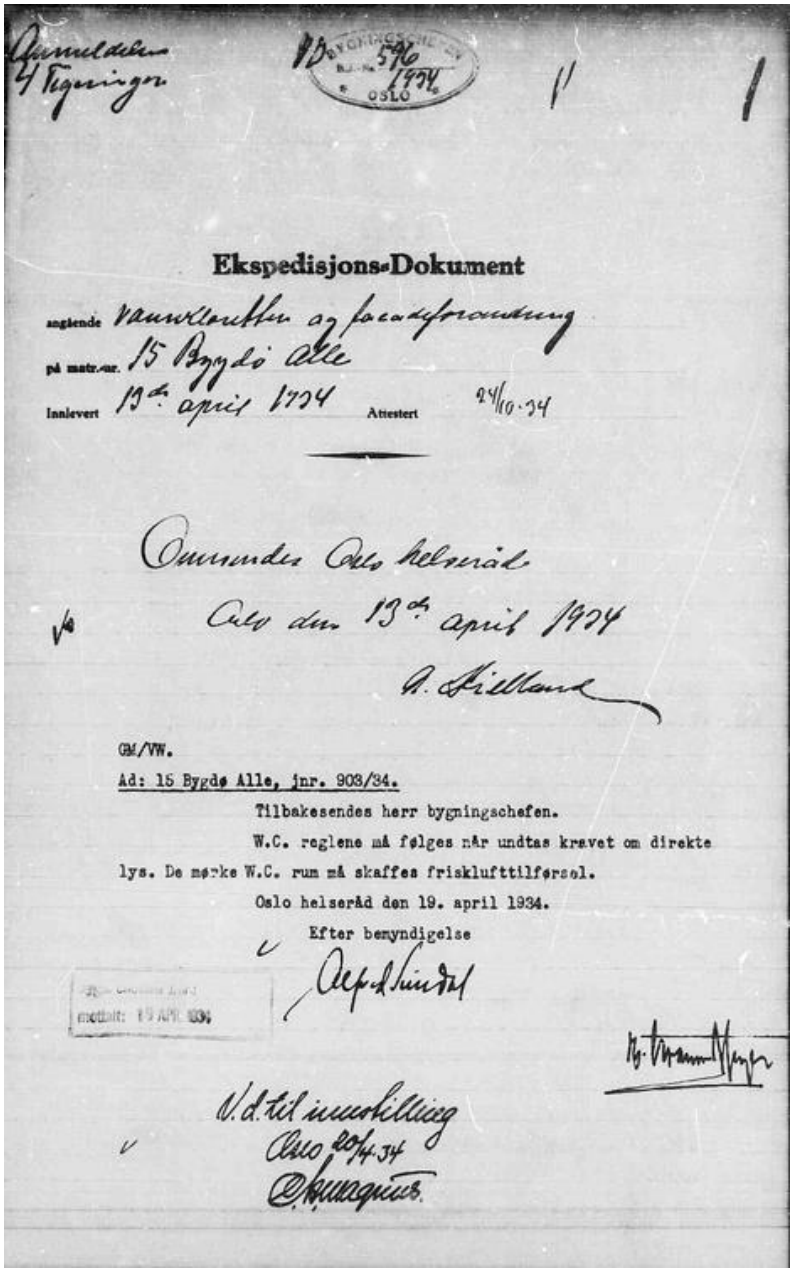
1. Den anmeldte Kjælderindretning (Kondiloen og Kjøkken) tillades ikke.

Kloseltgulvene maa konstrueres rumbaatte (af beton eller klinker muret i cement) og sammenvendes til en ved siden af opmurede pidt anlagt særskilt kanal. Mellem baderammene, (der staar i direkte forbindelse med soveværelserne) og kloseltene maa der anbringes et luftskikt „L", der staar i forbindelse med

/:

Bygge Alle No 4





Anmeldelse
& Tegninger

BYGNINGSRÅDET
Nr. 596
1934
OSLO

1

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter og facadeforandring

på matr.nr. 15 Bygdø Alle

Innlevert 13de april 1934 Attestert 24/10-34

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 13de april 1934

A. Hellland

GM/VW.

Ad: 15 Bygdø Alle, jnr. 908/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges når undtas kravet om direkte lys. De mørke W.C. rum må skaffes frisklufttilførsel.

Oslo helseråd den 19. april 1934.

Efter bemyndigelse

Alf. d. Lindal

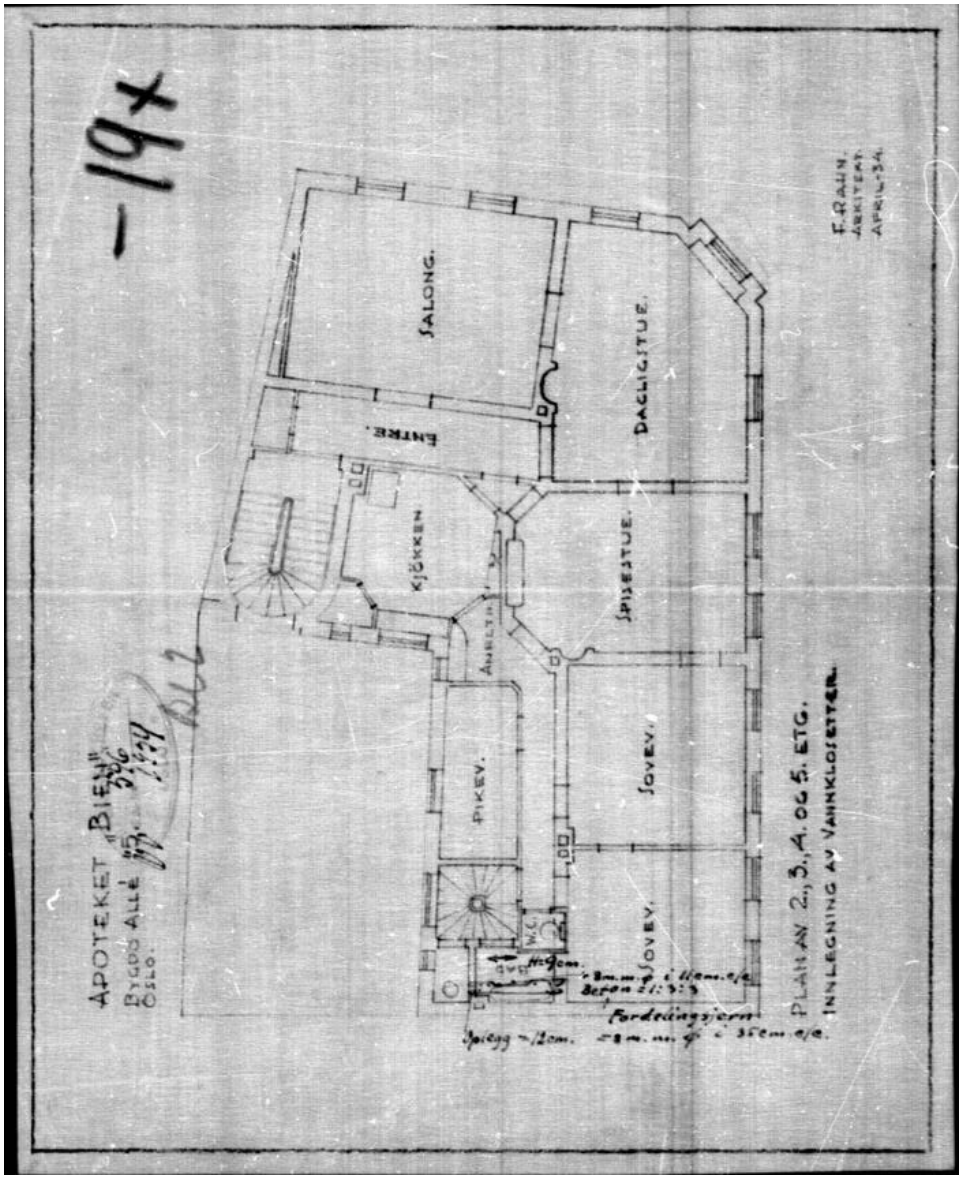
Innkommet: 19 APR 1934

Hj. Thomas Meyer

V.d.til innstilling

Oslo 20/4-34

O. Skaugmo.


-19x
APOTEKET "BIEN"
BYGDØ ALLÉ 82
OSLO.
SALONG.
ENTRE.
DAGLIGSTUE.
KJØKKEN
SPISESTUE.
PIKEV.
SOVEV.
SOVEV.
PLAN AV 2., 3., 4. OG 5. ETG.
INNLEGNING AV VANNKLOSETTER.
F. RAIN.
ARKITEKT.
APRIL-34.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

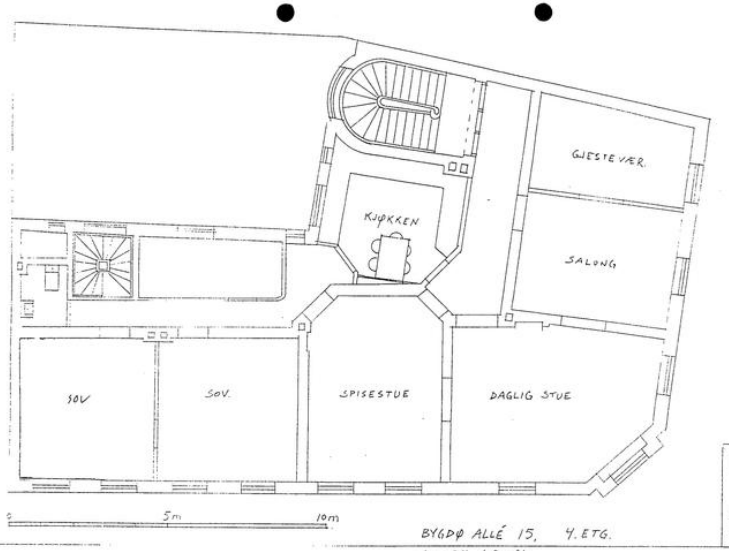
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 211 / 26 **Adresse:** BYGDØY ALLE 15 **Saksnr:** 2002/06433 **Registrert dato:** 03072002	vert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

1	\	16		31		46		61		76		91							
2	\	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 01.11.02 MHA

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



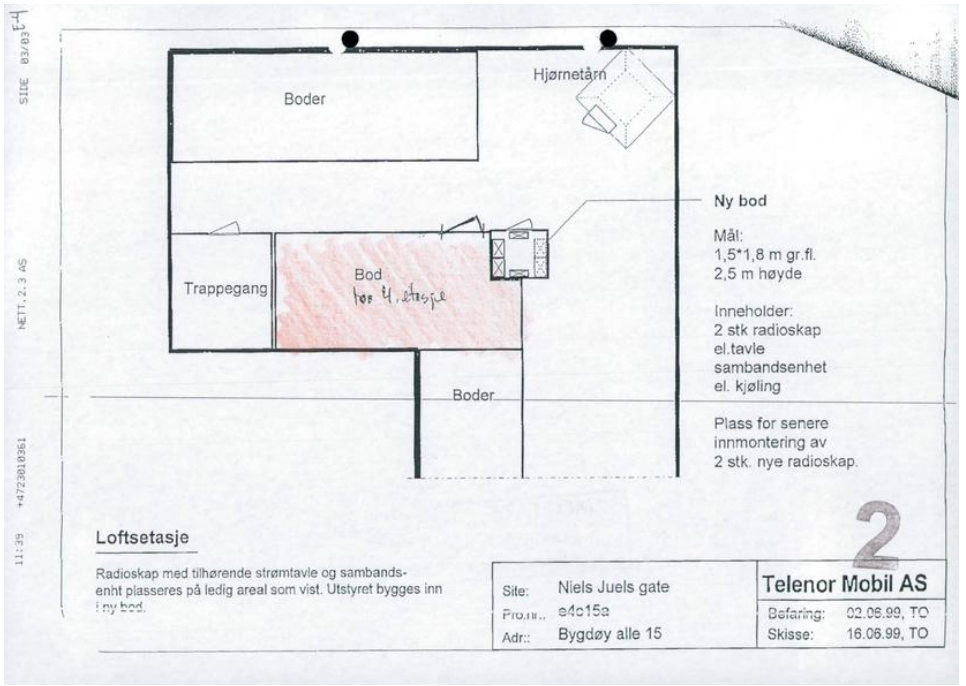
BASE

BASE ARKITEKTER AS
Prinsensgt. 27 H, 0164 Oslo
T: 22 11 15 00 F: 22 11 15 04
Org.nr. 978 627 048 MVA

BYGDØ ALLÉ 15, 4. ETG.
Gnr. 211 / Bnr. 26
PLAN 1:100, LEILIGHET
02.05.02 AV

1

7-1


SIDE 03/03
NETT.2.3 AS
+4723010361
11:39
Boder
Hjørnetårn
Ny bod
Mål:
1,5*1,8 m gr.fl.
2,5 m høyde
Inneholder:
2 stk radioskap
el.tavle
sambandsenhet
el. kjøling
Trappegang
Bod
Boder
Plass for senere
innmontering av
2 stk. nye radioskap.
2
Loftsetasje
Radioskap med tilhørende strømtavle og sambands-
enhet plasseres på ledig areal som vist. Utstyret bygges inn
i ny bod.
Site: Niels Juels gate
Adr:: Bygdøy alle 15
Telenor Mobil AS
Befaring: 02.06.99, TO
Skisse: 16.06.99, TO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRMONTASJE AS
Beververeien 15
0596 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2023
	201215040 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Morten Trydal	

Adresse: BYGDØY ALLÉ 15
Tiltakshaver: CBU Bolig AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/26/0/0
Søker: RØRMONTASJE AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bygdøy allé 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av to nye dusjrom samt bad, mottatt 21.03.2023.

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 201215040			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje - 2			1/7

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

Morten Trydal - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
CBU Bolig AS, Jens Bjelkes gate 86 B, 0652 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Base Arkitekter AS
Grønnegata 1 B
0350 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408256-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 08.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 15	Eiendom:	211/26/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Base Arkitekter AS	Adresse:	Grønnegata 1 B, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksforandring til kontor.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Bygdøy allé 15		**62/2203/HF**

Byggherre
Siv.ingeniør C.R.Carlson,
Rådhusgt. 7 B,

Oslo.

Ansvarshavende
Tømrermester Asbjørn Lystad,
Kongens gt. 6,

Oslo.

Dato
14.desember 1962.

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

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

(0000 345 R.A.-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Base Arkitekter AS
Grønnegata 1 B
0350 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408146-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 08.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 15	Eiendom:	211/26/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Base Arkitekter AS	Adresse:	Grønnegata 1 B, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

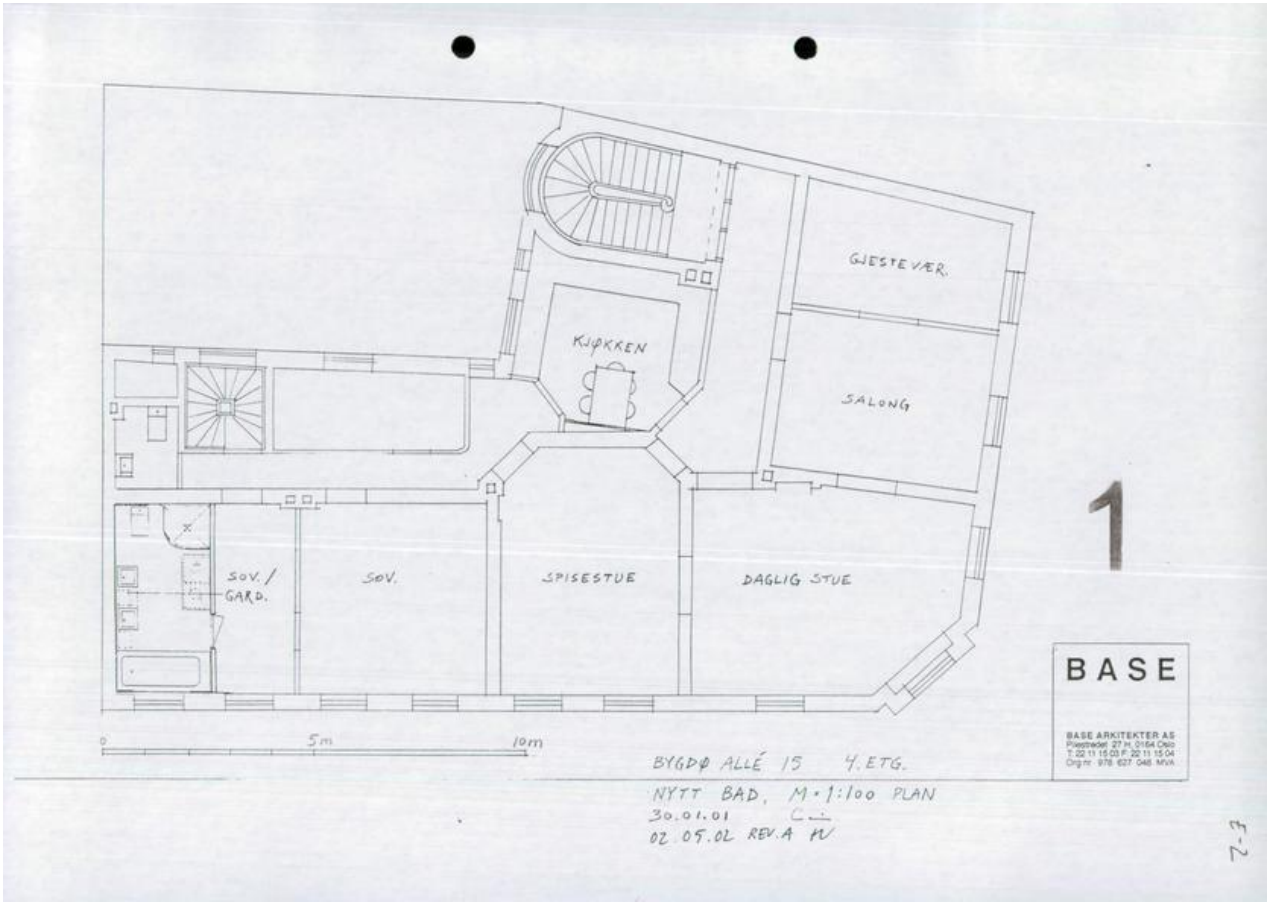
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204555
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	24.11.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BYGDØY ALLE 15
Postadresse:	0257 OSLO
Matrikkel:	0301-211/26

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204555

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



1

BASE

BASE ARKITEKTER AS
Pilestredet 27 H, 0164 Oslo
T: 22 11 15 03 F: 22 11 15 04
Org.nr: 976 627 046 MVA

BYGDØ ALLÉ 15 4. ETG.
NYTT BAD, M 1:100 PLAN
30.01.01
02.05.02 REV.A

7-7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

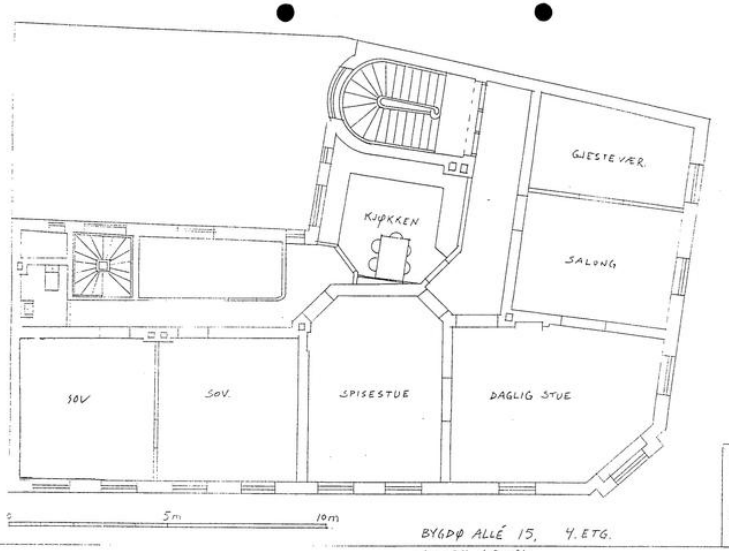
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 211 / 26 **Adresse:** BYGDØY ALLE 15 **Saksnr:** 2002/06433 **Registrert dato:** 03072002	vert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

1	\	16		31		46		61		76		91							
2	\	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 01.11.02 MHA

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



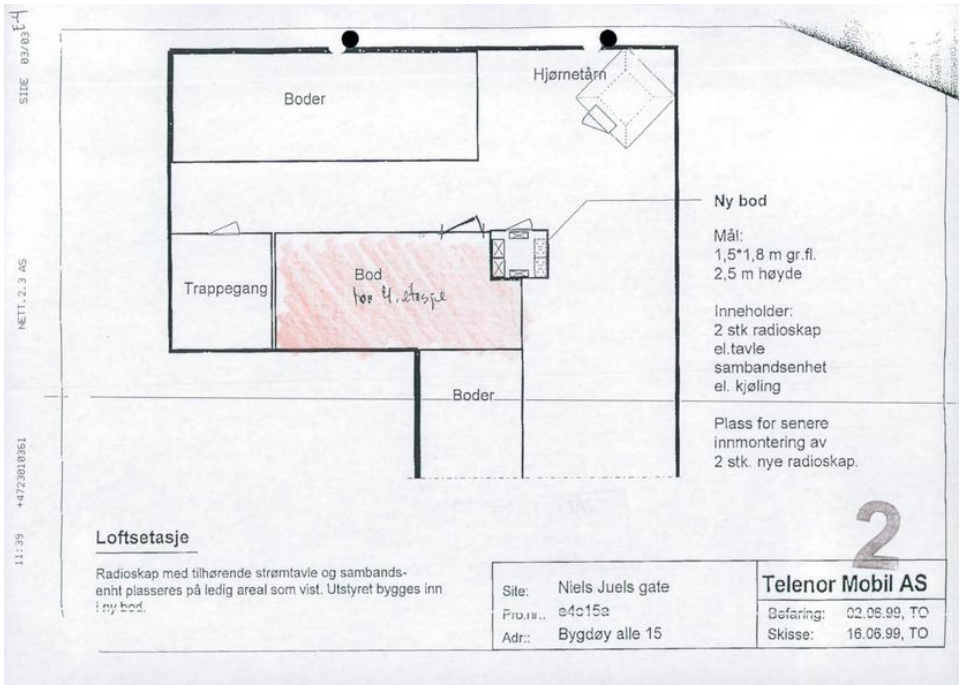
BASE

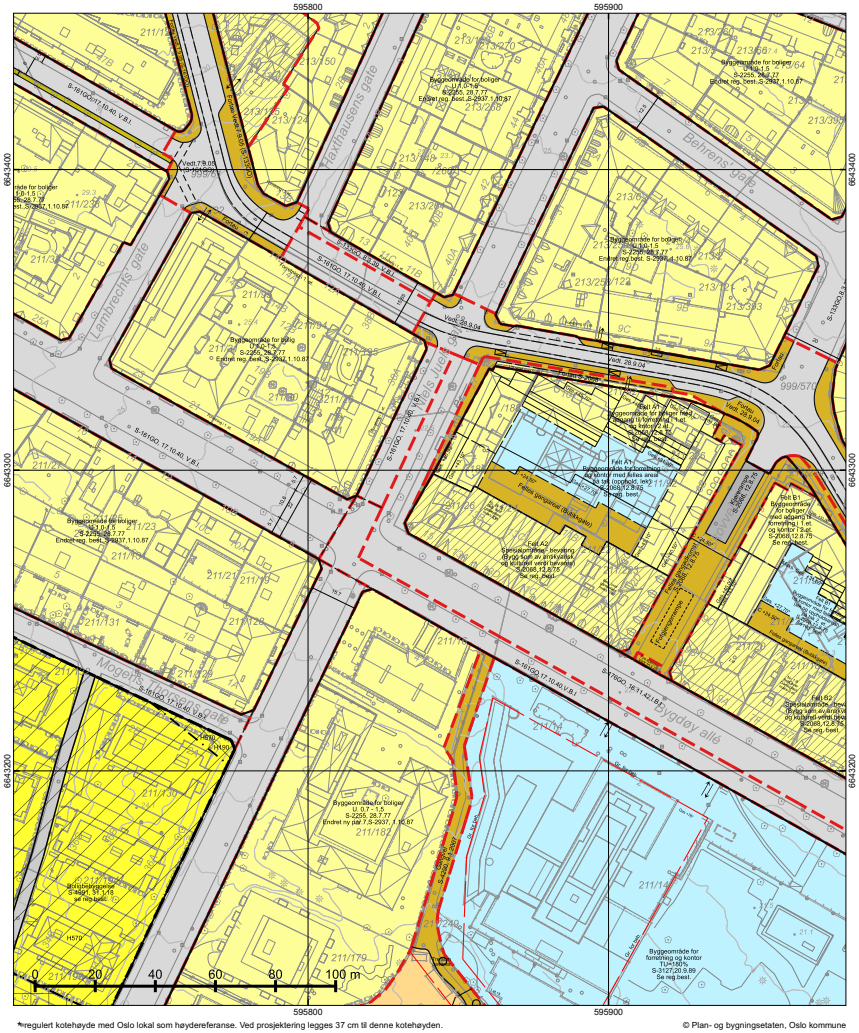
BASE ARKITEKTER AS
Pilestredet 27 H, 0164 Oslo
T 22 11 15 00 F 22 11 15 04
Org.nr. 978 627 048 MVA

BYGDØ ALLÉ 15, 4. ETG.
Gnr. 211 / Bnr. 26
PLAN 1:100, LEILIGHET
02.05.02 AV

1

2-1


SIDE 03/03
METT.2.3 AS
+4723010361
11:39
Boder
Hjørnetårn
Ny bod
Mål:
1,5*1,8 m gr.fl.
2,5 m høyde
Inneholder:
2 stk radioskap
el.tavle
sambandsenhet
el. kjøling
Trappegang
Bod
Boder
Plass for senere
innmontering av
2 stk. nye radioskap.
2
Loftsetasje
Radioskap med tilhørende strømtavle og sambands-
enhet plasseres på ledig areal som vist. Utstyret bygges inn
Site: Niels Juels gate
Adr:: Bygdøy alle 15
Telenor Mobil AS
Befaring: 02.06.99, TO
Skisse: 16.06.99, TO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150070/ 86522683
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/26

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

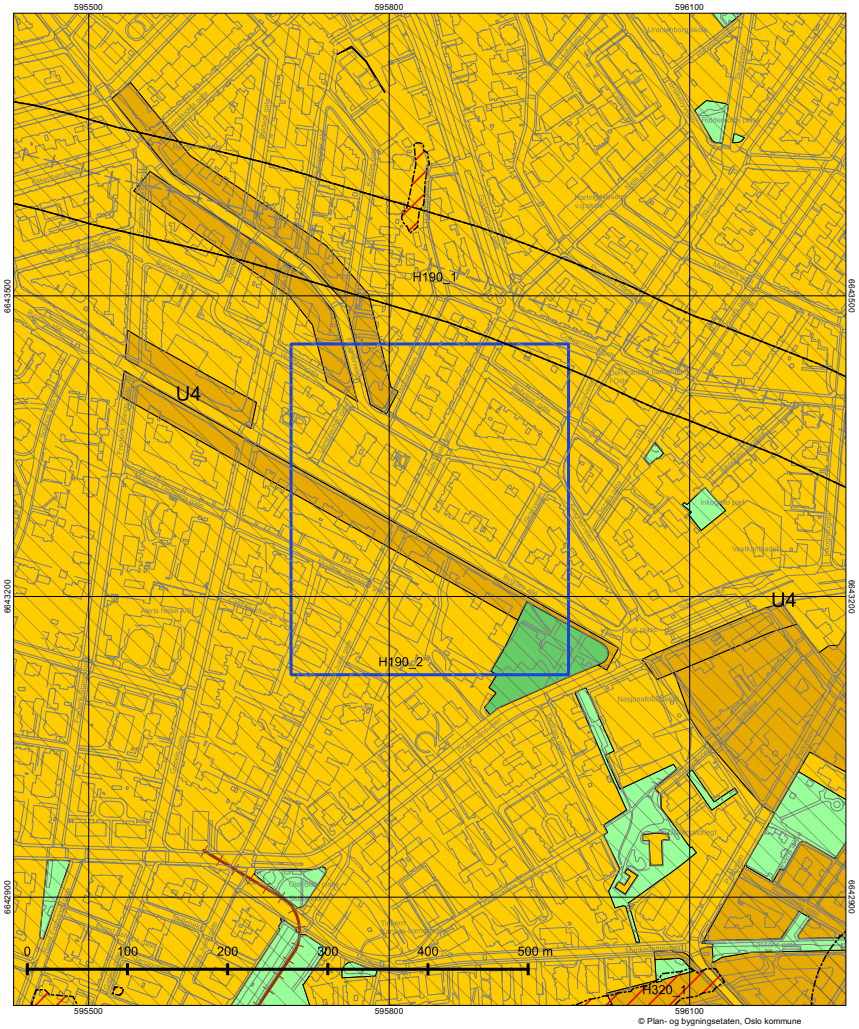
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 21.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150070/86522683
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

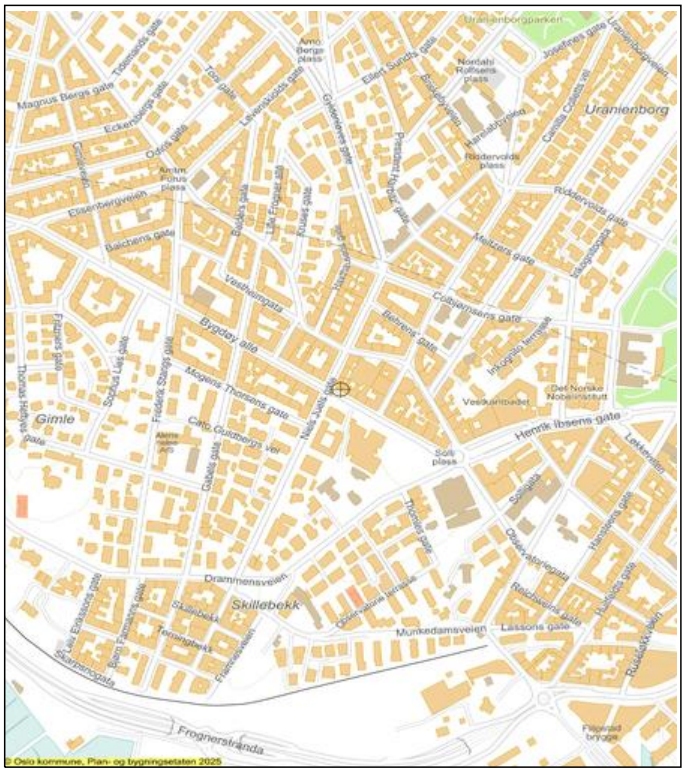
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Bygdøy allé 15 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 211 / 26 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 21.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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



Bygdøy allé 15 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.11.2025

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
BYGDØY ALLÉ 15

Dato: 21.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522683
8870393

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 26

Vi viser til bestilling av 20251121 for BYGDØY ALLÉ 15.

GNR. 211 BNR. 26

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1897.

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

369 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

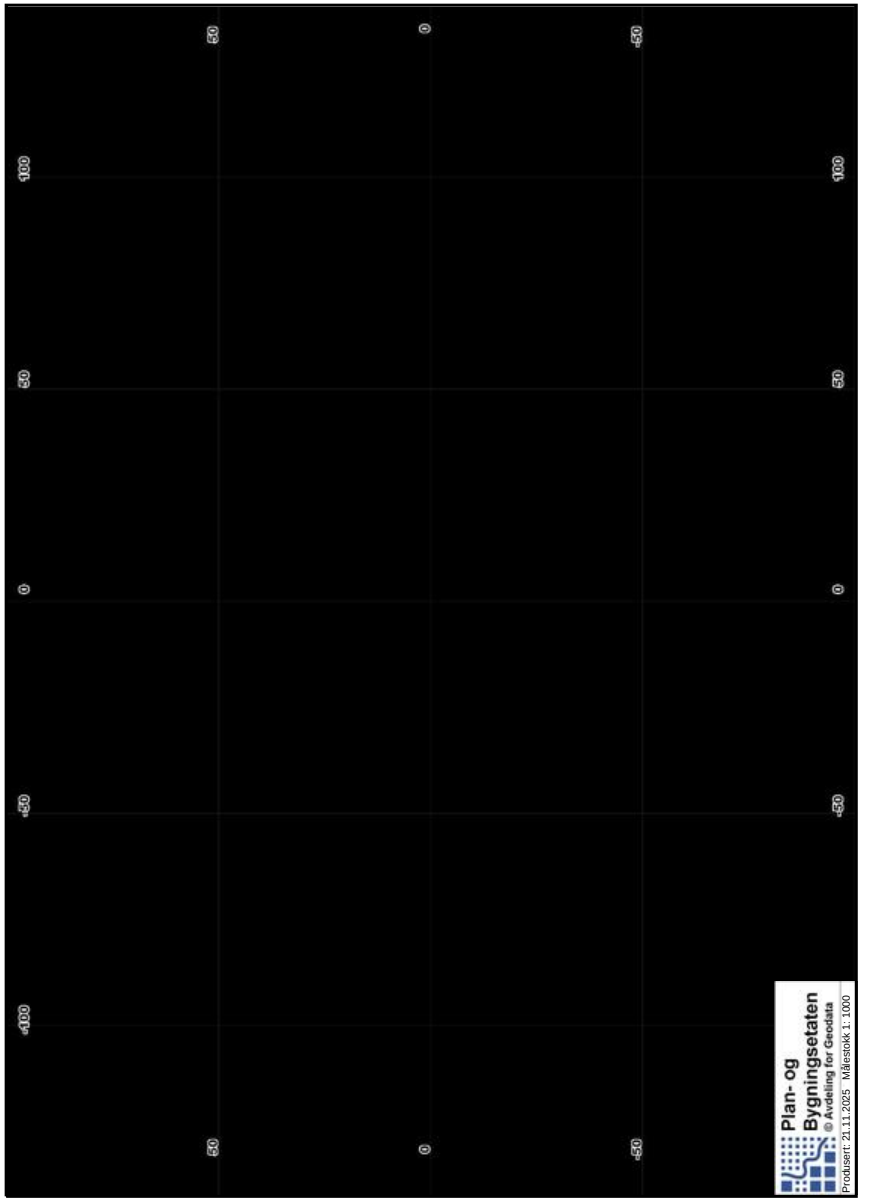
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-2068

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

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

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200537

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:

1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

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
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47

Dok.nr. 20193/119 73
avskrift 16/11

Gnr. 211 Bnr. 26

B E G J Æ R I N G

til

OSLO BYSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen Bygdøy allé 15, Oslo, i eierseksjoner.

1) Underskrevne hjemmelshaver, Torborg Fogth begjærer herved eiendommen delt opp i 5 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/lokaler og rom m.v. som etter fordelingslisten nedenfor er tillagt seksjonen.

2) Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

3) Ved vesentlig misligholdelse av husordensregler, og/eller vedtekter fra den som nytter leiligheten/lokalene, kan sameiet bl.a. pålegge vedkommende å fraflytte.

4) Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000.- i hver seksjon til sikkerhet for sameiernes forpliktelser av enhver art, derunder andel av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 85 % av den første tinglyste ervervssum. Sameiet plikter dog å vike prioritet til etter 85 % av offentlig verditakst til enhver tid.

F O R D E L I N G S L I S T E

Sek-sjon	BRUKSRETT Lokaler/ kontorer nr.	Leilighet nr.	Etasje	Brutto areal m2	Kjeller-rom	Loft-rom	Sam-eie brøk
1	1(apotek)		1	187	2 til 12	1	35/100
2		2	2	223	1	6 og 7	17/100
3		3	3	223		2	15/100
4	4(kontor)		4	223		5 og 8	20/100
5		5	5	223		3 og 4	13/100

Oslo, den 9.november 1973.

Torborg Fogth.

Jeg bekrefter at fru Torborg Fogth har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at hun er over 20 år.

Erland Morud, statsaut.eiendomsmegler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 20 72 10
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

20 JUNI 1973
1090

Eiendomsmegler Erland Morud,
Fr. Nansens pl. 9,

OSLO 1

Denne sak behandles av:
avd.ark. Halvor Strønstad

Vår sign. HS/UH J. nr 5435/73 6015/73 Sak nr. Deres ref. Datum 19 juli 1973

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Vedr.: Bygdøy allé 15.
Deres brev datert 22.6.73 og 11.7.73.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som kan medføre riving av eksisterende bebyggelse på Bygdøy allé 15.
For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at eiendommen omfattes av et forslag til endret reguleringsplan for området avgrenset av Frognerveien - Solliplass - Bygdøy allé og Niels Juels gate.
I dette planforslag er ovennevnte eiendom foreslått regulert til spesialområde (Bygg som av kulturell og antikvarisk verdi bevares.
Eiendommens bruk skal ifølge samme forslag være forretning og kontor i 1. og 2. etasje,- de øvrige etasjer oppover skal være bolig.

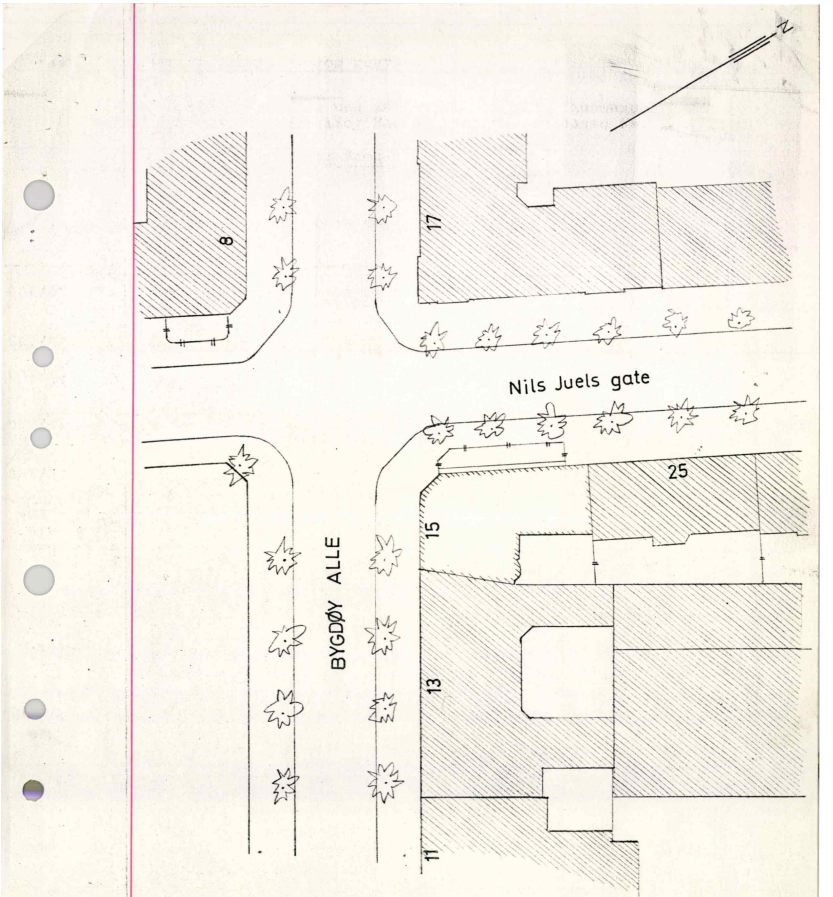
Planforslaget har vært vedtatt to ganger i bygningsrådet. Bystyrets behandling og departementets stadfesting gjenstår.

Detaljplanavdelingen

B. Mejlænder

Halvor Strønstad

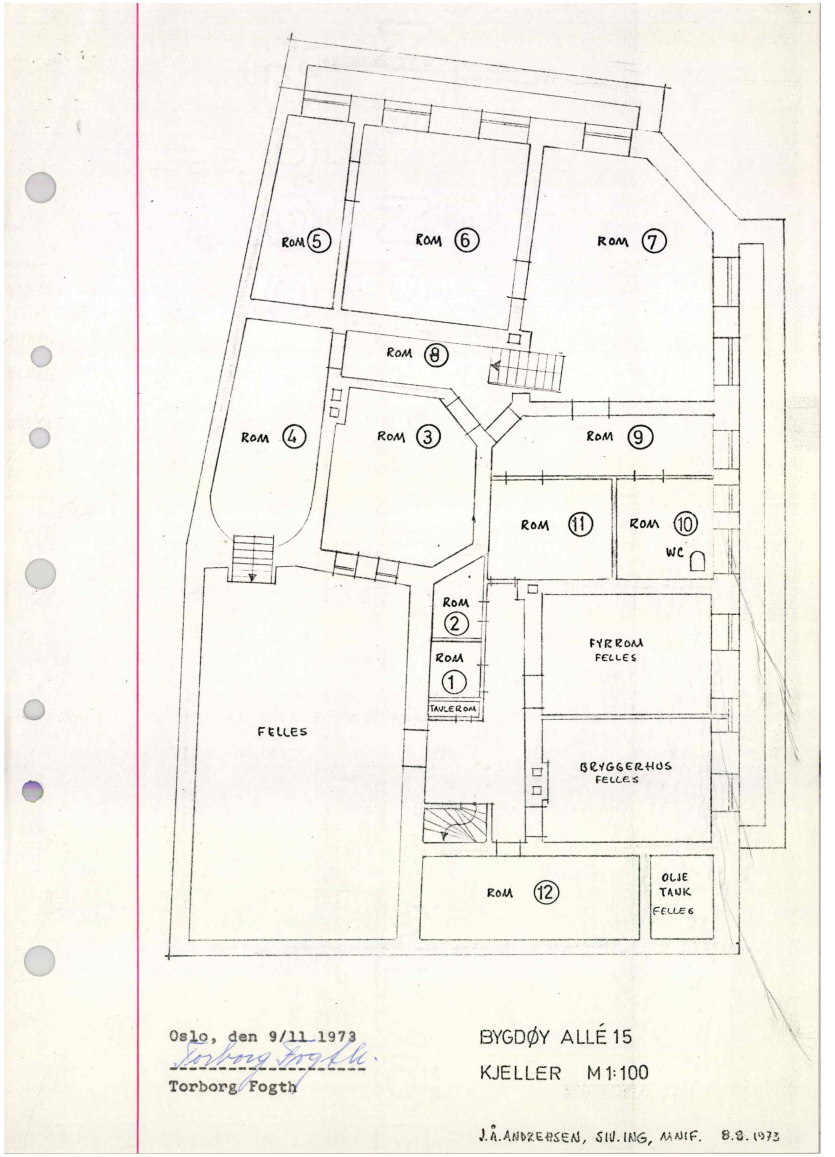
10000. ANDVORD - 25463/72.

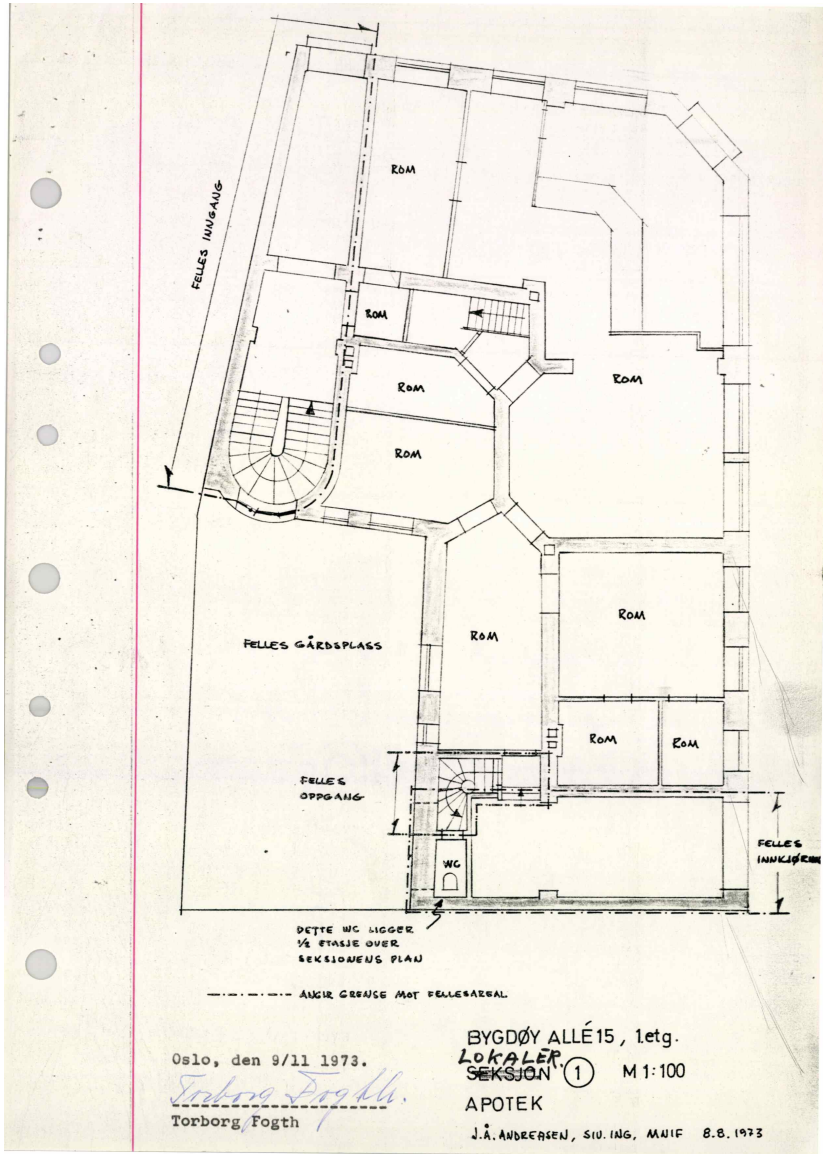


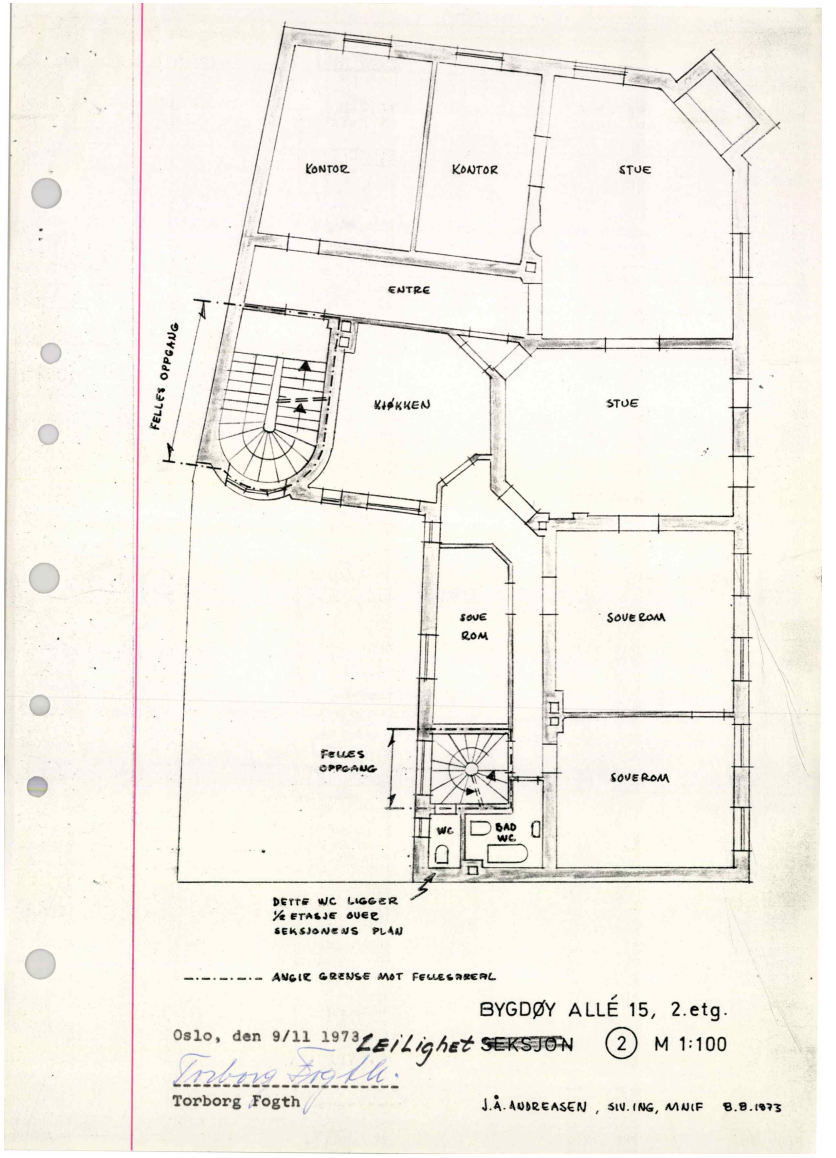
Oslo, den 9/11-73
Torborg Fogth.
Torborg Fogth.

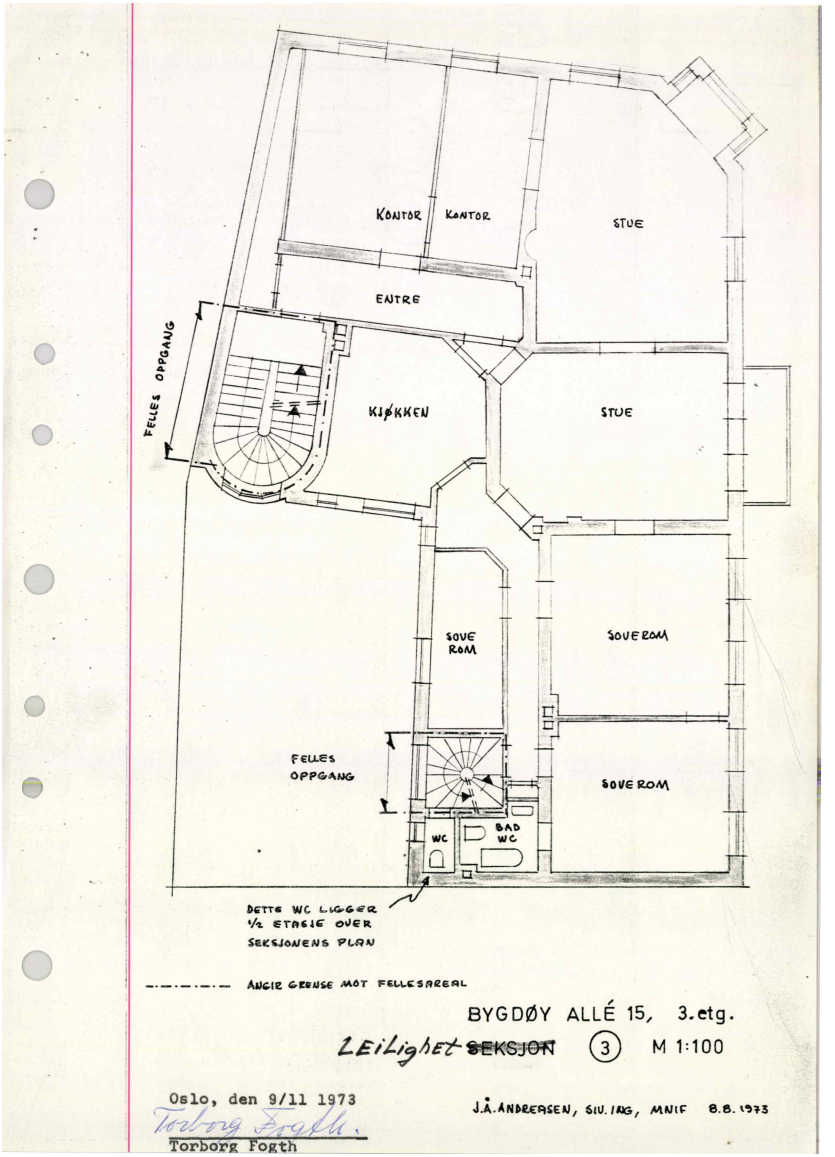
BYGDØY ALLÉ 15
SITUASJONSKART M 1:500

J.Å. ANDREASEN, SIV.ING, MNIF 8.8.1973.


ROM 5
ROM 6
ROM 7
ROM 8
ROM 4
ROM 3
ROM 9
ROM 11
ROM 10
WC
ROM 2
ROM 1
TAULEROM
FYRROM FELLES
FELLES
BRYGGERHUS FELLES
ROM 12
OLIE TANK FELLES
Oslo, den 9/11 1973
Torborg Fogth
BYGDØY ALLÉ 15
KJELLER M 1:100
J.Å.ANDREASEN, SIV.ING, MNIF. 8.8.1973

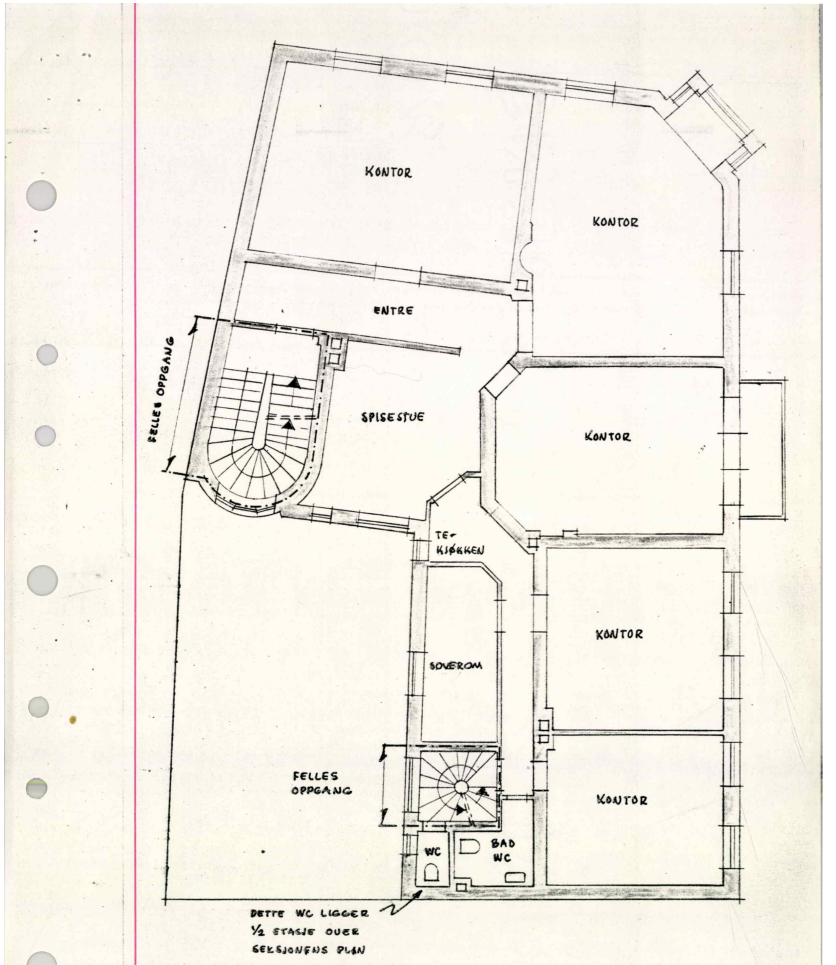

FELLES INNGANG
ROM
ROM
ROM
ROM
ROM
ROM
ROM
ROM
ROM
FELLES GÅRDSPLASS
FELLES OPPGANG
WC
FELLES INNKJØRE
DETTE WC LIGGER ½ ETASJE OVER SEKSJONENS PLAN
ANGIR GRENSE MOT FELLESAREAL
Oslo, den 9/11 1973.
Torborg Fogth
Torborg Fogth
BYGDØY ALLÉ 15, 1.etg.
LOKALER
SEKSJON (1) M 1:100
APOTEK
J.Å. ANDREASEN, SIV.ING, MNIF 8.8.1973


KONTOR
KONTOR
STUE
ENTRE
FELLES OPPGANG
KJØKKEN
STUE
SOVE ROM
SOVEROM
FELLES OPPGANG
SOVEROM
WC
BAD WC.
DETTE WC LIGGER ½ ETASJE OVER SEKSJONENS PLAN
ANGIR GRENSE MOT FELLESAREAL
BYGDØY ALLÉ 15, 2.etg.
Oslo, den 9/11 1973
Leilighet ~~SEKSJON~~ (2) M 1:100
Torborg Fogth
Torborg Fogth
J.Å. AUBREASEN, SIV.ING, MNIF 8.8.1973


KONTOR
KONTOR
STUE
ENTRE
FELLES OPPGANG
KJØKKEN
STUE
SOVE ROM
SOVE ROM
FELLES OPPGANG
SOVE ROM
WC
BAD WC
DETTE WC LIGGER ½ ETASJE OVER SEKSJONENS PLAN
ANGIR GRENSE MOT FELLESAREAL
BYGDØY ALLÉ 15, 3.etg.
LEILIGHET ~~SEKSJON~~ (3) M 1:100
Oslo, den 9/11 1973
Torborg Fogth.
Torborg Fogth
J.Å.ANDREASEN, SIV.ING., MNIF 8.8.1973

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47



Oslo, den 9/11 1973.
Torborg Fogth
Torborg Fogth

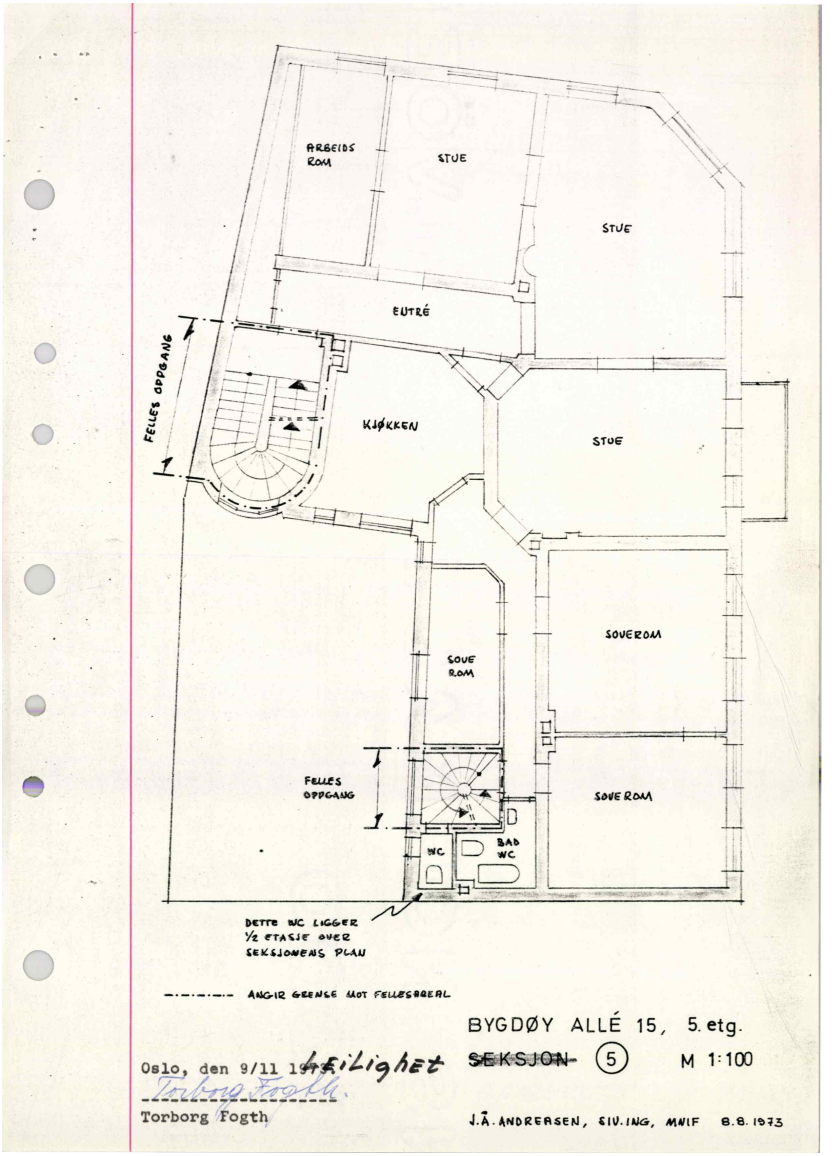
Kontorer

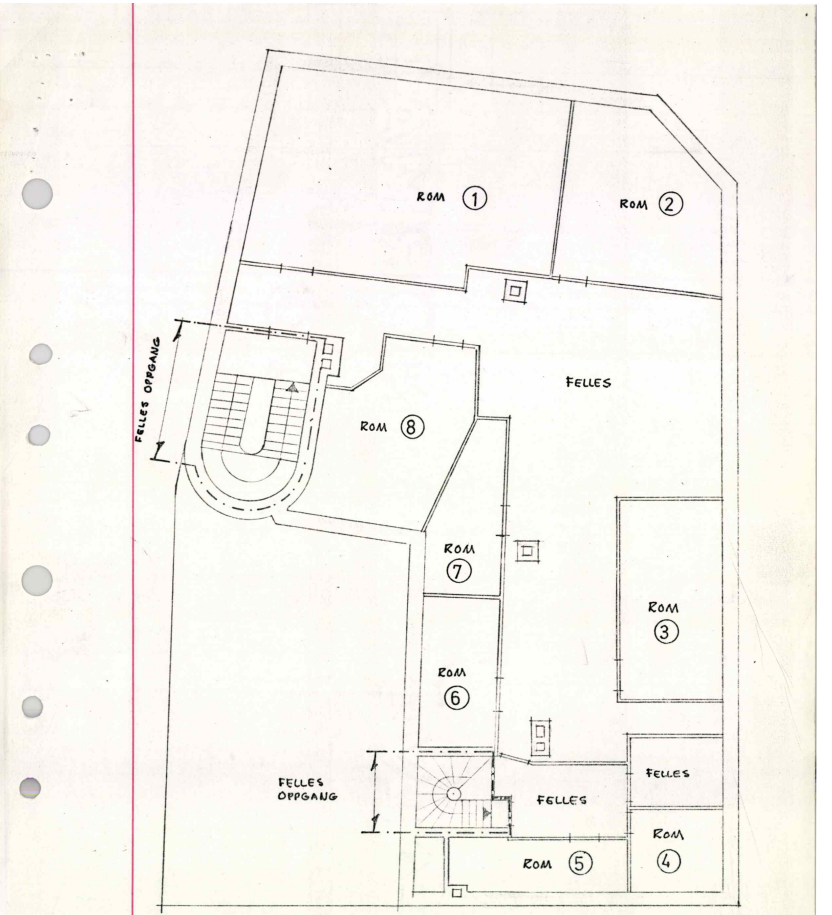
BYGDØY ALLÉ 15, 4.etg.
~~SEKSJON~~ (4) M 1:100

I.Å.ANDREASEN, SIV.ING, MNIF 8.8.1973

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47





Oslo, den 9/11 1973.

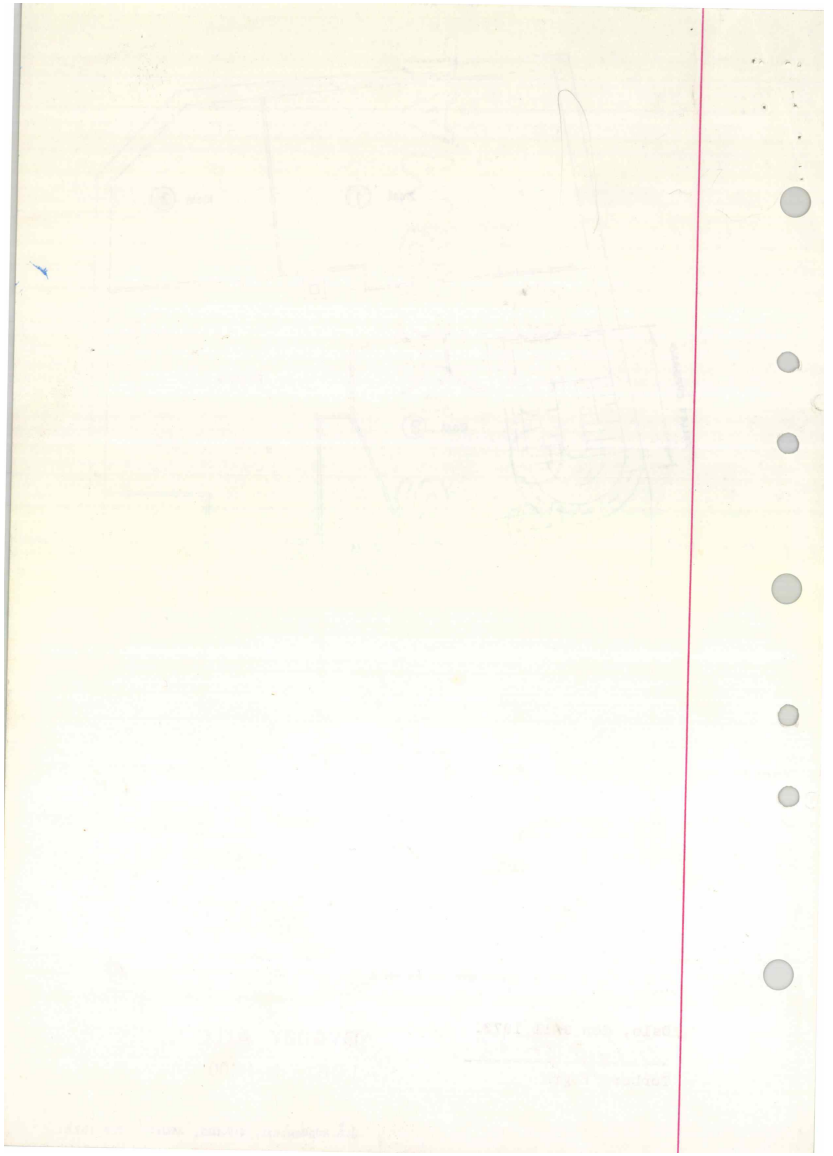
Torborg Fogth

Torborg Fogth

BYGDØY ALLÉ 15,
LOFT M 1:100

J.Å.ANDREASEN, SIV.ING., MNIF B.S. 1973.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/520193/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:47



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602179588
Vedlegg: Ja

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

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
201276	HOFFMANN MATS		MAISEN PEDERSENS VEI 16, 1363 HØVIK
982736099	BYGDØY ALLE 15 SAMEIET		Postboks 1500 Vika, 0117 OSLO
997364570	CBU BOLIG AS		Lilleruts vei 55B, 1364 FORNEBU
914184290	UREI A AS		Postboks 2936 Solli, 0230 OSLO
170143	ALEXANDER KIRSTI	H0501	BYGDØY ALLÉ 15, 0257 OSLO
190457	LØVLAND HARALD EIK	H0401	BYGDØY ALLÉ 15, 0257 OSLO
140954	LØVLAND HANNE H GAARDER	H0401	BYGDØY ALLÉ 15, 0257 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	26

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 6/7-17

Doknr: 751811 Tinglyst: 10.07.2017
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

06.07.2017 09.29

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2/5-17

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	211	26		1-5

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
982 736 099	Sameiet Bygdøy allé 15		
	SE SAMTYKKEERKLÆRINGER		
	OG HJEMMELSHAVERLISTE		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	315		11				21				31			
2	B	153		12				22				32			
3	B	135		13				23				33			
4	N	180		14				24				34			
5	B	117		15				25				35			
6	N	100		16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	1000			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1000 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Delttet med samtykkeerklæringene fra samtlige 24 seksjonseiere

4. Supplerende tekst [7]

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

Loftsareal (6 etg.) som er seksjonert som fellesareal reseksjoneres til næringsseksjon. Reseksjoneringen innebærer også at samtlige seksjoner endrer brøken. Areal overføres fra sum 7-5 til sum 6

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) . Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Hjemmelshaverliste 211/26

Fødselsnr/org	navn	Snr	Ideell andel
914184290	UREI A AS	1	1/1
201276[redacted]	HOFFMANN MATS	2	1/1
997364570	CBU BOLIG AS	3	1/1
190457[redacted]	LØVLAND HARALD EIK	4	1/2
140954[redacted]	LØVLAND HANNE H GAARDER	4	1/2
170143[redacted]	ALEXANDER KIRSTI	5	1/1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 28/2 17		H. E. LØVLAND	
05/03/17		J. K. SAND	
		EVEN HEGSTAD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO 28.02.17		H.E. LØNLAND
OSLO 020317		J.K. SAND
		EVEN HERLBOM

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
211	26		1-6	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
5.7.2017	Gudrid Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

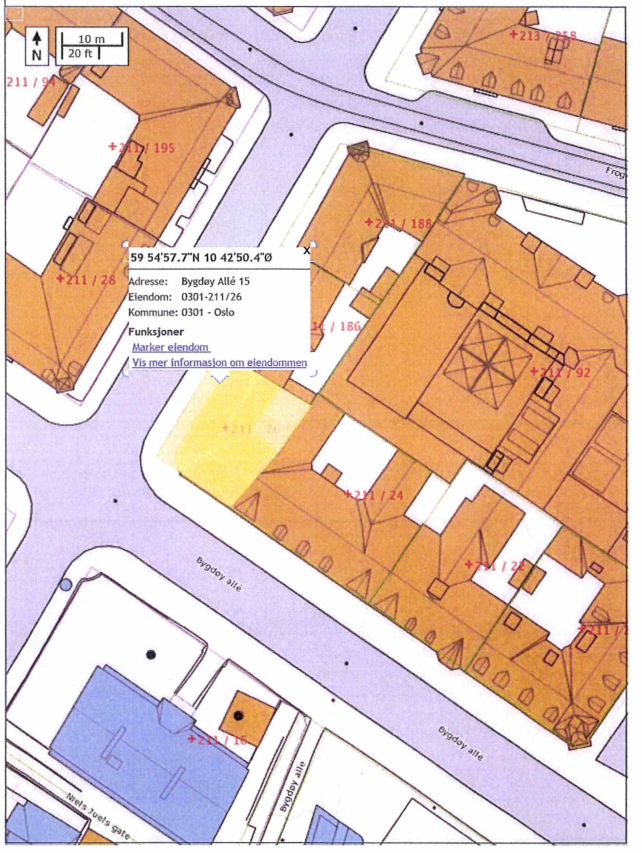
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

3/24/2017 Utskrift

Kartverket

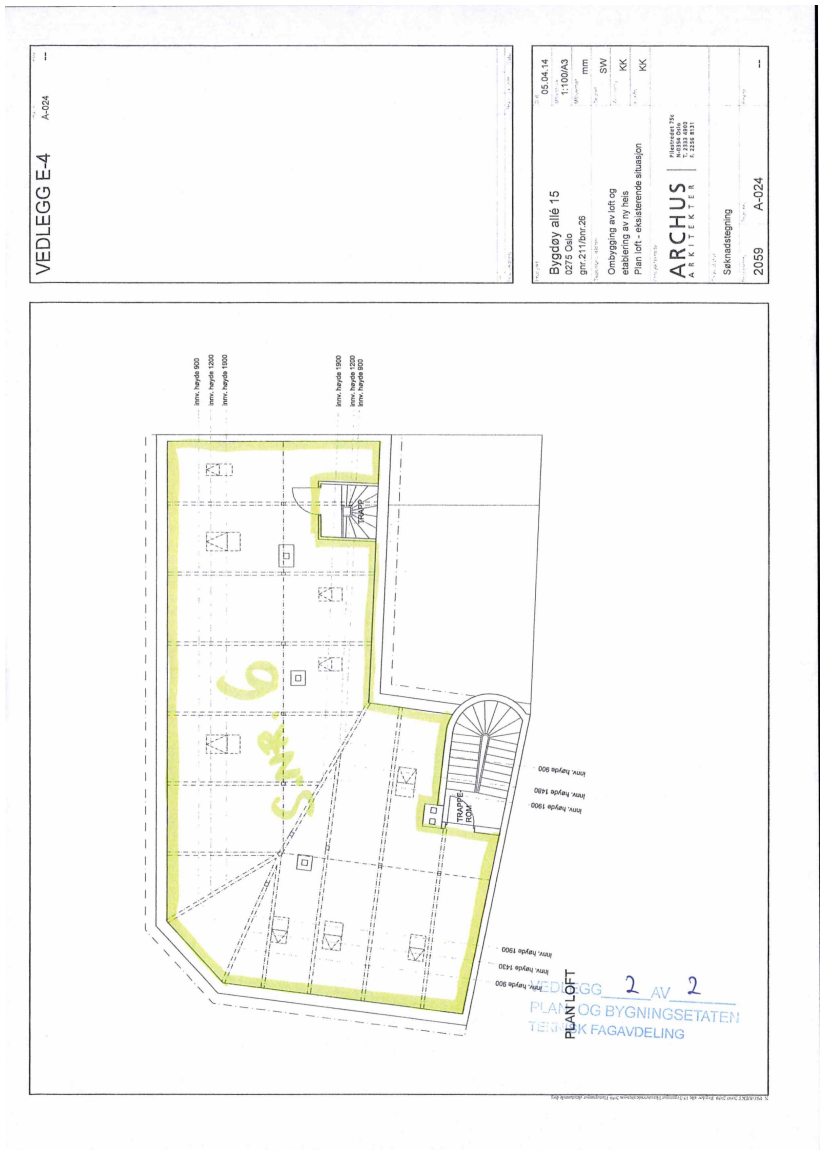
Se eiendom

Informasjon fra matrikkel og grunnboken 24/03 2017



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/751811/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:48
Side 7 av 7



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29.10.2018

Løpenummer for forretning: 602417478
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

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

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
982736099	BYGDØY ALLE 15 SAMEIET		c/o Økonomispesialisten AS, Brynsveien 2-4, 0667 OSLO
815889002	LOFTSENTRALEN DRIFT AS		c/o Cura eiendom As, Josefines gate 29, 0351 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	26

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1483165 Tinglyst: 31.10.2018
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

05.10.2018 13.10

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
Ewa Kuśnierz 03.10.2018

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ewa Kuśnierz (48025380)

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
Loftsentralen Drift AS v/ Lars Håvi og Martin Bremnæs	815 889 002	982 736 099	913 03 600

Adresse	Postnummer	Poststed
Josefines gate 29	0351	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	26	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
6	815 889 002	Loftsentralen Drift AS	1/1
	982736099	Sameiet Bygdøy Alle' 15 *	

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 samelet.	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)
6	N B *	100	
		Nevner = 1000	

* Etter samtykke av 30.07.18

Dato	Innsenderens underskrift
15/4-18	MARTIN BREMNÆS, LARS HÅVI

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

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.

Seksjon 6 ble 10.07.2017 opprettet fra fellesareal til næringsseksjon.
Seksjon 6 er nå gjort om til selvstendig boenhet og ønskes omregulert til boligseksjon.

Seksjon 6 endrer formål fra næring til bolig.
Del av fellesareal på loftet legges som hoveddel til seksjon 6.
Ingen endring i teller og nevner.

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.

*Etter anmodning 30.01.18

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
19/4-18	MARTIN BREMNES, LARS HÅVI,

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 uradighetserklæring 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
1	Oslo, 19.04.18		ESPEN THØGERSEN
2	Oslo, 18/4-18		MATS HOFFMANN
3	Oslo, 15.04.18		ELDAR SØRENSEN
4	Oslo 21.03.18		H.E. LØVLAND
5	Oslo 21.03.18		KIRSTI ALEXANDER
6	~~Oslo~~ Oslo, 21/3-18	~~Eiendomsmegler~~ Eiendomsmegler drift AS	LARS HÅVI, MARTIN BREMNES
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
19/4-18	LARS HÅVI, MARTIN BREMNES,

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»

i Etter mottatt 14.08.18

☒ 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
Oslo 25/04/18	Jan Kåre Sand	JAN KÅRE SAND
25/4-18.		EVEN HERBØV
3E gnr. 211, bnr. 4		

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

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):

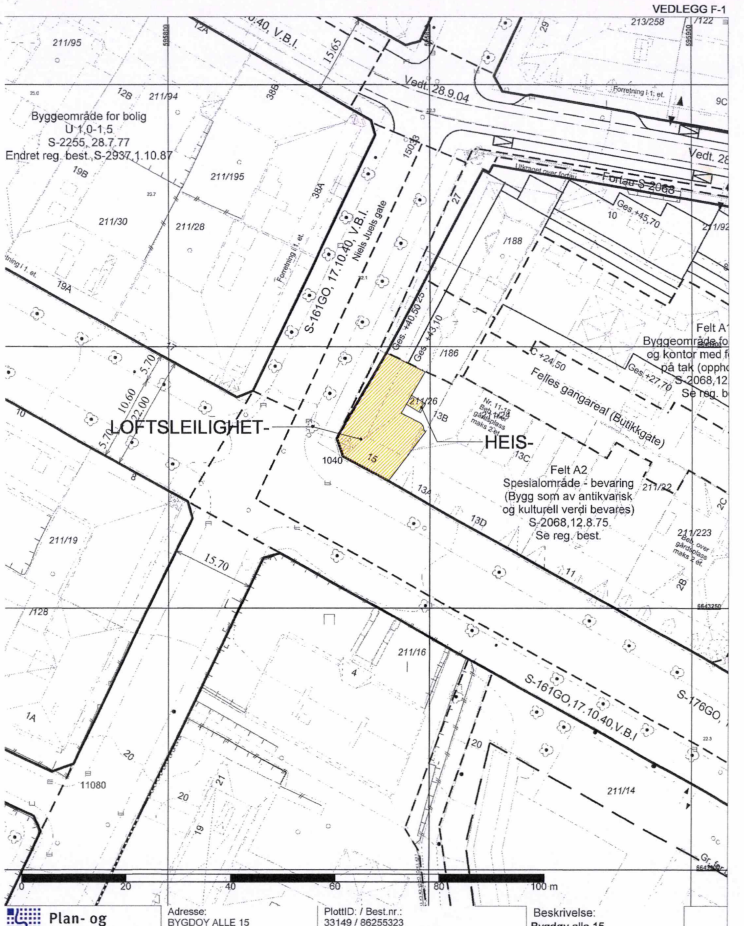
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	211	26		6

Dato	Underskrift	Stempel
5.10.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
19/4	HANS HÅVI

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

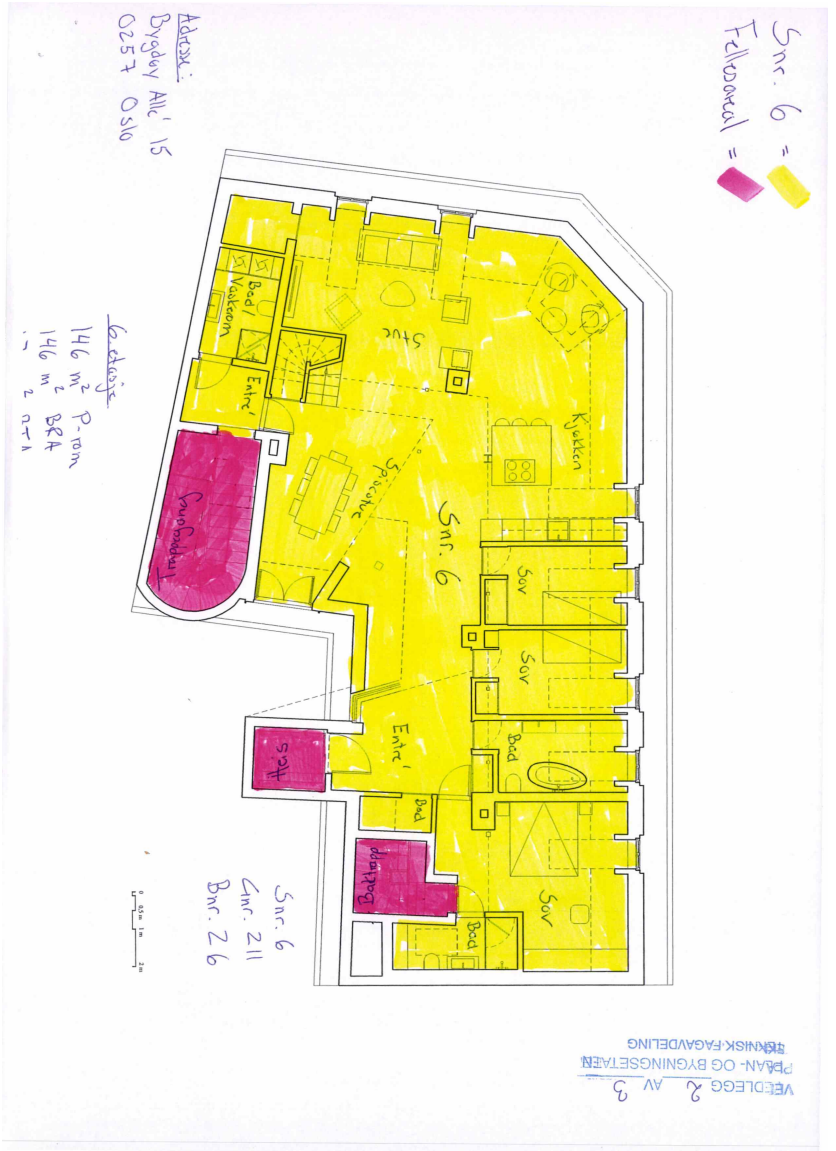
VEDLEGG F-1

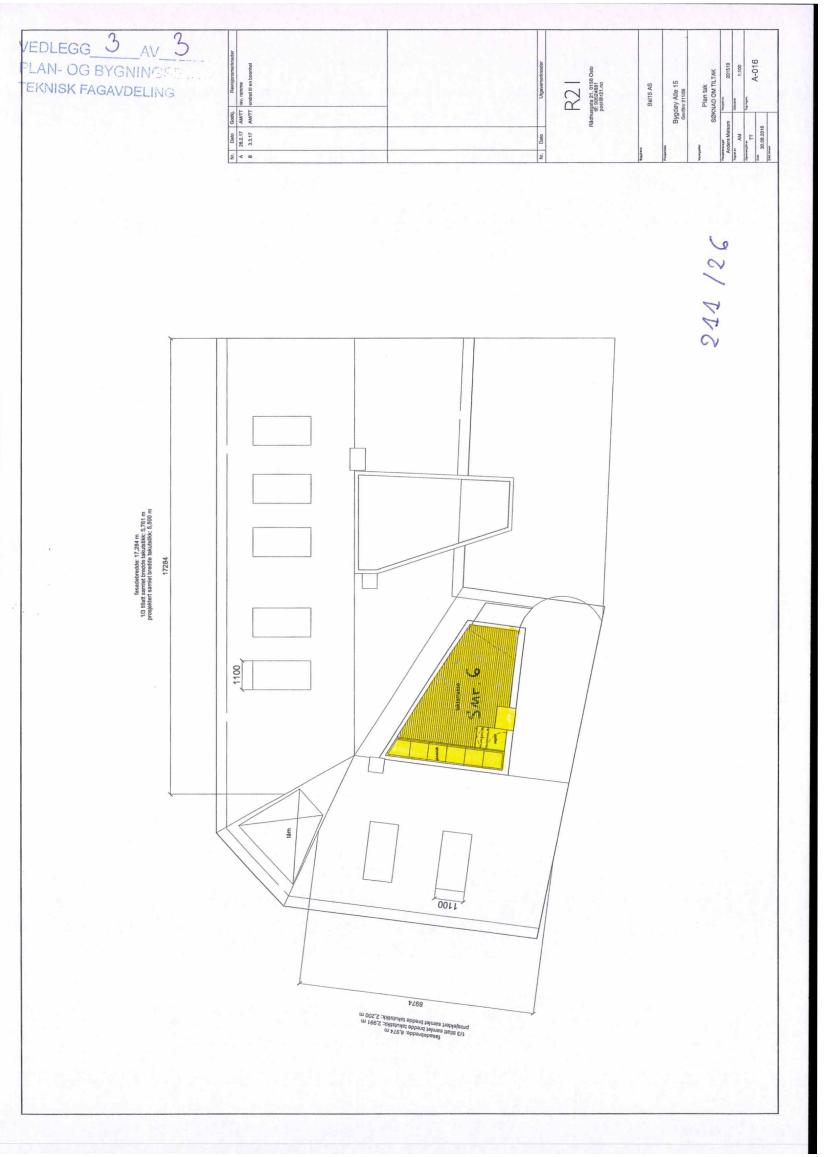


211/26

VEDLEGG 1 AV 3

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr. 6 = Fellesareal
Adresse: Bygdøy Allé 15 0257 Oslo
Leilighet 146 m² P-rom 146 m² BRA
Inngangsparti
Bad/ Vaskerom
Entré
Stue
Spisestue
Kjøkken
Snr. 6
Sov
Sov
Sov
Entré
Bad
Bad
Bad
Bad
Balkong
Snr. 6
Gnr. 211
Bnr. 26
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
R21
Bygdøy Allé 15
Plan tak
A-016
241/26
Snr. 6
1100
1100
8974

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

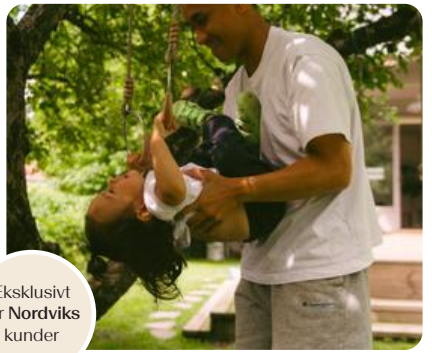
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0677/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 15 0257 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 26, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 211, bnr 92, snr 87 (ideell andel 1/112) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no