NORDVIK

Messepromenaden 6

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Messepromenaden 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet 3-roms med delikat kjøkken - Vestvendt balkong-
Heis - Felles takterrasse - Garasjeplass - Fyring og VV. inkl

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**212 634,-**
Totalpris	**8 502 634,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 096,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

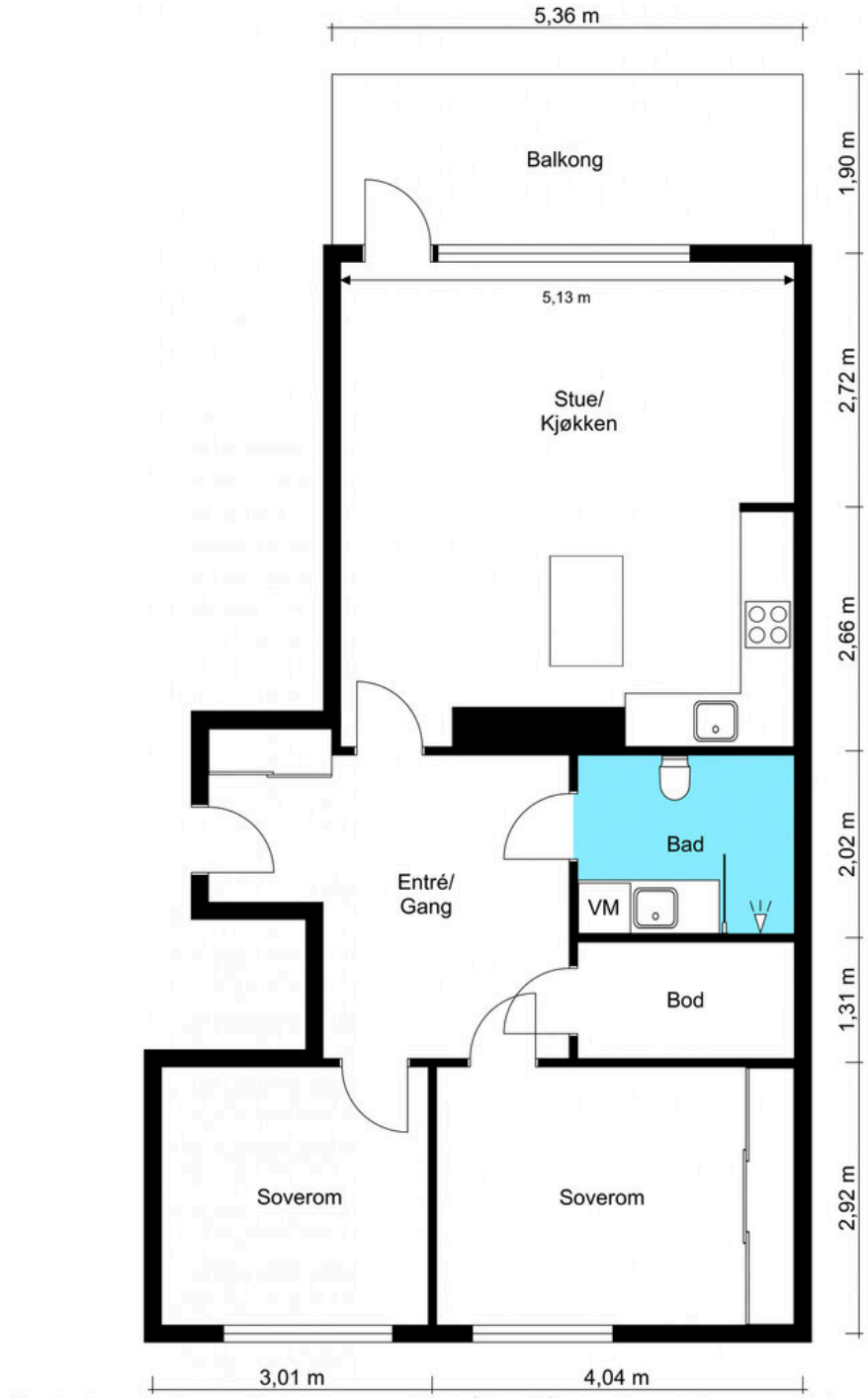
Velkommen til Messepromenaden 6 - En lekker, lys og tiltalende 3-romsleilighet. Leiligheten fremstår lys og moderne med tidsriktige farger. Boligen har enkel adkomst med heis og det medfølger bod på 6 kvm i kjelleren. Leiligheten ligger i et svært ettertraktet og sentralt område på Skøyen, med alt du trenger i hverdagen like i nærheten.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på 10 kvm med kveldssol
- Aubo-kjøkken fra 2023
- Lave felleskostnader med fyring, varmtvann og tv/internett
- 8. etg med heis
- Garasjeplass med elbillader
- Felles takterrasse pusset opp nylig (2025) med nydelig utsikt og gode solforhold
- Tilgang til flere sykkelboder i sameie
- Fredelige omgivelser med flotte turområder
- Kollektivt knutepunkt med gåavstand til tog, buss og trikk

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.
























TOYS













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0043/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Messepromenaden 6, 0279 OSLO
Gnr 3, bnr 643, snr 145 i Oslo kommune

Selgere
Sara Anne Edvardsen
Erffan Parandian

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
2 594,- (Flyttegebyr sameiet)
1 700,- (Parkeringsplass - eierskifte til OBOS)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
212 634,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 634,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 502 634,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 515 634,- (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
2005

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 8. etasje med heisadkomst og inneholder gang, 2 soverom, bod, bad og stue/kjøkken. Fra stue/kjøkken har du utgang til balkong på 10 kvm.

Det medfølger en bod i kjeller på 6 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Benkeplate i laminat. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Bad
Bad med skap med glatte fronter og speil over servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Flislagte vegger og gulv. Himling med slette overflater. Mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel

under dørbladet.

Vinduer
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkonger
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m^2.

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde
Ca. 2,44 meter, målt i stue/kjøkken.
Ca. 2,21 meter, målt i entré.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Avløpsrør
Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom, bod og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vannbåren varme
Type: Radiatorer.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Sikringene er oppgradert i 2023/2024 ifb. nytt kjøkken, samt litt div elektroarbeider.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På bakgrunn av manglende fremvisning av samsvarserklæring fra byggeår, og arbeider utført i 2023/2024, samt det faktum at det ikker har vært eltilsyn ila de fem foregående årene bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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:
Bad: Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Det er avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.
Bad gulv: Overflater kontrollert med tanke på forhold som

kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.
Det er avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
Det er avvik:
- Det er ingen drensspalte under klosettet. Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

Sluk, membran og tettesjikt:
Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt. Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.
Det er avvik:
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Parkering
Garasje i U2, direkte tilgang med heis. Privat garasjeplass 418 med el-billader.

Boligseksjonen har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo. Månedlig leie kr. 249,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.

Modernisering og påkostninger
Nye lister i 2023
Oppgradering av sikringsskap 2023
Nytt kjøkken med hvitevarer fra 2023
Bokset inn synlige rør i stue og soverom
Nye lys og spotter stue, kjøkken og gang 2023

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Arbeid utført av EL-alliansen i 2023 og 2024. Kjøkken: etablert belysning over kjøkkenbenk, etablert stikkontakter over kjøkkenbenk, trukket ny kurs til komfyr og satt opp komfyrvakt. Stue: lagt opp til og installert belysning (skinner). Gang: etablert nye spotter Hovedsoverom: lagt opp nye stikkontakter på hver side av seng
Sikringskap: byttet ut eldre sikringer med jordfeilautomater.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei.
Eventuell kommentar: Er ikke gjennomført en utvidet kontroll, men ble grundig sjekket ifm arbeid nevnt tidligere.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort før vår eiertid, vet derfor ikke hvem som har montert, men det er skjedd i regi av garasjesameiet "Sjølyststranda Garasje Sameie".

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fast VVS. Montert waterguard, blandebatteri og vannlås kjøkkenbenk ifm oppussing av kjøkkenet i 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Yani Construct monterte nytt kjøkken fra Aubo (Monter) i 2023. I tillegg har vi "bokset inn" tidligere synlige rør til radiotorvarmeren på soverom og stue.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei.
Eventuell kommentar: Ikke utover normal slitasje.

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)? Ja.
Beskriv: I august 2023 var det noe vanninntrengning i U2 i bygget grunnet kraftig uvær. Skader som følge av dette ble raskt fulgt opp av sameiet og utbedret av Frøiland Bygg. Vår bod var uberørt da den er i U1.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Det er enkelte mindre riper i vinduet på hovedsoverommet, kun synlige i direkte sollys. Vinduet på det andre soverommet kommer i kontakt med aluminiumsrammen ved åpning. Sameiet er kontaktet for avklaring og eventuell utbedring. Vinduet fungerer normalt, og kontakt unngås ved å løfte vinduet lett ved åpning.

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? Ja.
Beskriv: Det ble i 2021 utført sanering av hele bygget av Nokas Skadedyrkontroll ifm funn av skjeggkre. Det har ikke vært noen problemer med dette i etterkant.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra tidligere salg av eiendom i 2023, samt ifm nåværende salg.

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? Ifm nåværende salg av bolig har takstmann foretatt målinger - jf tilstandsrapport 18.02.2026.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede og malte plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for
sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Energi og oppvarming

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

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler på

bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk i 2025 var på 2 989 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 096,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: TV/internett, oppvarming/fjernvarme, Defigo porttelefonabonnement, offentlige avgifter, vanlig drift og vedlikehold samt øvrige felleskostnader.

Defigo porttelefonabonnement 25,-
Oppvarming 869,-
TV/internett 399,-
Felleskostnader 3 803,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 5 096,- per mnd.
Garasje kr. 245,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2026.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 806 971,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 227 884,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor, kabel-tv og internett

Sameiet

Navn og orgnr.
Karenslyst Plass Boligsameie, orgnr. 989 838 164

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av 170 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Iht. årsmelding:
Det har vært avholdt 11 styremøter siden forrige årsmøte. Det har i tillegg vært en rekke avklaringer løpende per e-post og andre meldingstjenester i forbindelse med pågående saker. Til alle styremøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden og godkjente referater. Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter. Styret har også sendt ut et informasjonsskriv i april 2025 til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms. I dag er det 163 av 172 boliger (ca. 95%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Det er også 51 leietakere som har tilgang til Vibbo. Styret har arbeidet med mange ulike små og store saker løpende igjennom året som har vært, og vi belyser noen av de viktigste punktene under.

Arbeidet med takterrassen ble påbegynt 1. april 2025 og utført av Snekker Evensen. Prosjektet var i det alt vesentlige ferdigstilt da takterrassen ble åpnet for bruk 9. juni 2025. Dette var et omfattende tiltak som omfattet legging av nytt terrassegulv samt ny takpapp, med sikte på å forlenge takets levetid. I tillegg ble det bestilt permanente møbler, herunder to L-formede sofaer og nye blomsterkasser, levert av det norske selskapet BEDD. Bakgrunnen for styrets beslutning om å gå bort fra frittstående loungemøbler var at det allerede etter kort tid ble observert betydelige skader, noe som indikerer at møblene ikke har blitt tilstrekkelig ivaretatt.

Sameiet hadde frem til sommeren i fjor Lefdal som leverandør av døråpnersystemer. Systemet viste seg å

være lite pålitelig og var i lengre perioder ute av funksjon. På denne bakgrunn innhentet styret tilbud fra Defigo på nye systemer. Det nye systemet ble installert kort tid etter, og det har ikke vært registrert problemer siden som styret er kjent med.

Sameiet har gjennomført utbedringer av enkelte vinduer. Styret har i den forbindelse inngått et nytt samarbeid med Snekker Evensen for eventuell utskifting eller reparasjon av vinduer fremover. Det minnes samtidig om seksjonseiers vedlikeholdsplikt, herunder at beslag, pakninger og glideskinner på vinduer og terrassedører skal smøres regelmessig, for eksempel med sprayfett.

I mars 2026 ble det igangsatt arbeider på terrasser i første etasje i både M4 og M6. Bakgrunnen for arbeidene er lekkasjer ned til U1 (under markterrassene). For å sikre at lekkasjene blir tilfredsstillende utbedret, har det vært nødvendig å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til inntrengning av vann til U1. Per i dag foreligger det imidlertid ikke endelig konklusjon på hva som er årsaken til lekkasjene.

VEDLIKEHOLDPLAN
Utover det påbegynte arbeidet med utbedring av lekkasjer, er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider for 2026. Det er imidlertid til vurdering om det skal gjennomføres fasadevask i regi av SDS i løpet av året.

Iht. årsmeldingen for 2026 ble det blant annet diskutert å montere individuell avregning på radiatorer. Dette ble nedstemt.

Selskapet praktiserer innflyttingsgebyr på kr 2.500,- samt fakturagebyr på kr 94,-. Innflyttingsgebyret faktureres og sendes kjøper direkte.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld registrert for leilighet pr. 23.09.2026.

Det kan bli besluttet av sameiet å ta opp fellesgjeld etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 138,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 687 361,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 262 791,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område, skilting på uteområdene må respekteres. Støy og lukt som følge av husdyrehold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 88478600

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 717 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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et svært ettertraktet og sentralt område på Skøyen, med alt du trenger i hverdagen like i nærheten. Her bor du med kort avstand til kollektivknutepunkt, dagligvarebutikker, treningssentre og et variert utvalg av populære restauranter og spisesteder.

Området rundt Karenslyst Allé byr på en rekke fasiliteter, inkludert eksklusive interiør- og klesbutikker, vinmonopol, Maschmanns Matmarked og treningssentre som SATS og EVO. Servicetilbudene er mange, og det er kun 5 minutter til Bestumkilen. Enkel adkomst til E18 gjør det lett å komme seg både øst- og vestover med bil.

Nærområdet tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter med Frognerkilen, Bygdøy og Hoffselva i nærheten. Her kan du jogge eller nyte sommerdager med bading ved

Bestumkilen, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad.

Fra leiligheten tar det kun 2 minutter å gå til Flytoget/togstasjonen og 3-4 minutter til bussholdeplass med ruter både mot Oslo sentrum og Asker/Bærum/Drammen.

Skoler og barnehager
Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.08.2013.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-3911 (bolig, næring, anlegg, bevertning m-fl.). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Skøyen som helhet er et område i stor utvikling og det må påregnes byggestøy og redusert fremkommelighet, spesielt mtp. utbygging av Fornebubanen (Skøyen stasjon estimert ferdigstilt 2029 iht. Oslo kommune sine nettsider).

Offentlige planer i område: Planprogram for Fornebubanen. Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess. Se saksinnsyn her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201112624

Eller søk opp saksnummer: 201112624 i Oslo kommune sine plan og bygninssider (saksinnsyn/planinnsyn).

Oslo kommune har bevilget 52 millioner kroner til en ny kyststi som vil gå forbi Ullern båtforening og innover i Bestumkilen, samtidig som det pågår omfattende planer og politisk strid om å åpne området for allmennheten, etablere park og sikre miljøet rundt Hoffselva.

Det anbefales at interessenter undersøker byggeplaner i området selv via Oslo kommune sine nettsider (plan og bygg). Her kan du enkelt legge inn adresse og se planer i nærområdet.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/3/643/145:
31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn
for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:612
Bestemmelse om evigvarende bruksrett til underjordisk næringsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2006 - Dokumentnr: 23014 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2006 - Dokumentnr: 23014 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 145
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/10665
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.
1-13,16,17,19-22,24,,27,29-33,37,39-42,,44,47,49-53,58,
60-63,65,69,71-75,80,82-85,87,91,93-97,102,104-107,109
115-116,118-119,124,126-129,131,137-139,144,145,147,148,150
151,153-155,159,162-170

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Bestemmelse om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:303 Bnr:2
Bestemmelse om felles bruk til parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:303 Bnr:2
Bestemmelse om bruksrett til boder
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Bestemmelse om rett til å ha liggende balkonger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:612
Bestemmelse om rett til å ha liggende balkonger og private
hager
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Bestemmelse om rett til felles stikkledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:643

31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:417
Felles stikkledninger for avløp
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

15.01.2008 - Dokumentnr: 37546 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:303 Bnr:2
Bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass for 1 bil
Bruksrett kan kun overdras til hjemmelshaver til eierseksjon i gnr. 3, bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643 og andelseier i Skøyentorget Borettslag
Presisering av bruksrett
Rettet etter tingl. §18
06.12.2018. Arkivref. 18/63654-1

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
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen

medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 320,-
En gratis visning kr. 0,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 500,-
Medhjelper med på alle oppsatte visninger kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Gratis interiørveiledning (styling - pris - på forespørsel) kr. 2 250,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 195,- 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. 3 900,-.

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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Messepromenaden 6

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	21 min gange, 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	23 min gange, 1.9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.)	291 elever, 15 klasser	22 min gange, 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	6 min bil, 3.1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	7 min bil, 4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min bil, 2.8 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	6 min bil, 3.7 km

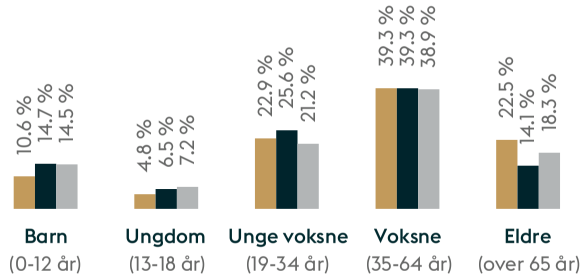
Offentlig transport

Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	4 min gange, 0.3 km
Skøyen stasjon	Linje 20, 31, 130, 140	4 min gange, 0.3 km
Skøyen	Linje 13	7 min gange, 0.5 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	3 min bil, 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min bil, 6.2 km

Barnehager

Tingeliten Kanvas-barnehage (1...	33 barn	9 min gange, 0.8 km
Askeveien barnehage (0-5 år)	87 barn	10 min gange, 0.8 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	10 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Ferd stadion	4 min
Casinetto balløkke	12 min
SATS Sjølyst	5 min
EVO Sjølyst	5 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Tilstandsrapport

Messepromenaden 6, 0279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 643, snr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1394 **Referansenummer:** ZW4702

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede og malte plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

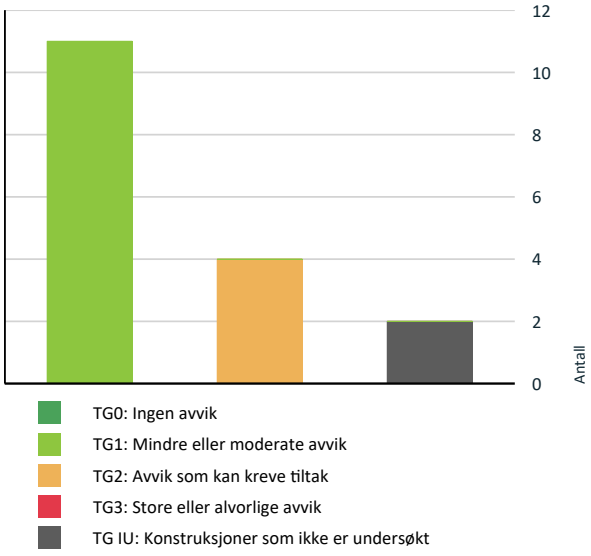
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Merk løst håndtak.

Merk noe slark i vrider.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,44 meter, målt i stue/kjøkken.
Ca. 2,21 meter, målt i entré.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Tilstandsrapport

Merk noe slark i enkelte vridere.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

8. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023/2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom, bod og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Tilstandsrapport

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Sikringene er oppgradert i 2023/2024 ifb. nytt kjøkken, samt litt div elektroarbeider.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende fremvisning av samsvarserklæring fra byggeår, og arbeider utført i 2023/2024, samt det faktum at det ikker har vært eltilsyn ila de fem foregående årene bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

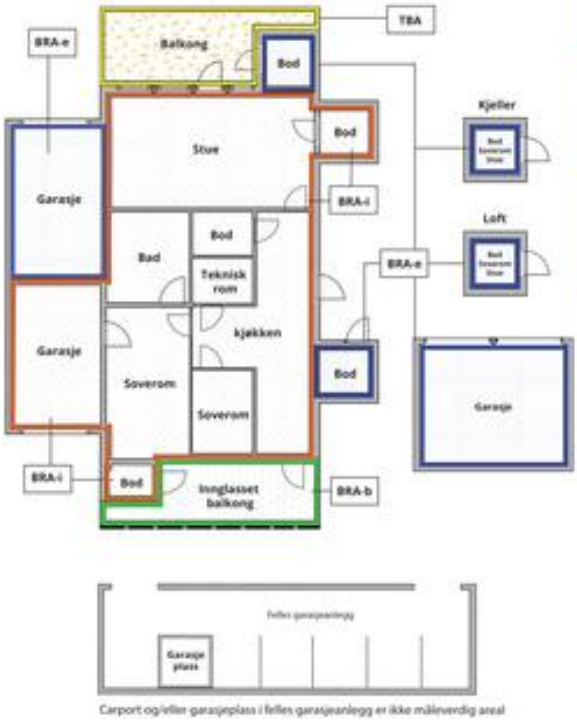
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	71			71	10
Underetasje - 1		6		6	
SUM	**71**	**6**			**10**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Bad, bod, entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje - 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Sara Anne Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	643		145	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Messepromenaden 6

Hjemmelshaver
Parandian Erffan, Edvardsen Sara Anne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sara Anne Edvardsen	9578-5997-4-3012324	2026-09-28 21:06:25
Erffan Parandian	9578-5999-4-2625133	2026-09-28 21:03:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Messepromenaden 6, 0279 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Erffan Parandian, Sara Anne Edvardsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

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: 88478600
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av EL-alliansen i 2023 og 2024. Kjøkken: etablert belysning over kjøkkenbenk, etablert stikkontakter over kjøkkenbenk, trukket ny kurs til komfyr og satt opp komfyrvakt. Stue: lagt opp til og installert belysning (skinner). Gang: etablert nye spotter Hovedsoverom: lagt opp nye stikkontakter på hver side av seng Sikringskap: byttet ut eldre sikringer med jordfeilautomater.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke gjennomført en utvidet kontroll, men ble grundig sjekket ifm arbeid nevnt tidligere.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort før vår eiertid, vet derfor ikke hvem som har montert, men det er skjedd i regi av garasjesameiet "Sjølyststranda Garasje Sameie".

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fast VVS. Montert waterguard, blandebatteri og vannlås kjøkkenbenk ifm oppussing av kjøkkenet i 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Yani Construct monterte nytt kjøkken fra Aubo (Monter) i 2023. I tillegg har vi "bokset inn" tidligere synlige rør til radiotorvarmeren på soverom og stue.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke utover normal slitasje.

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)

Ja

Beskriv: I august 2023 var det noe vanninntrengning i U2 i bygget grunnet kraftig uvær. Skader som følge av dette ble raskt fulgt opp av sameiet og utbedret av Frøiland Bygg. Vår bod var uberørt da den er i U1.

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

Ja

Beskriv: Det er enkelte mindre riper i vinduet på hovedsoverommet, kun synlige i direkte sollys. Vinduet på det andre soverommet kommer i kontakt med aluminiumsrammen ved åpning. Sameiet er kontaktet for avklaring og eventuell utbedring. Vinduet fungerer normalt, og kontakt unngås ved å løfte vinduet lett ved åpning.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble i 2021 utført sanering av hele bygget av Nokas Skadedyrkontroll ifm funn av skjeggkre. Det har ikke vært noen problemer med dette i etterkant.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra tidligere salg av eiendom i 2023, samt ifm nåværende salg.

---

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? Ifm nåværende salg av bolig har takstmann foretatt målinger - jf tilstandsrapport 18.02.2026.

---

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: 13-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erffan Parandian	**2026-09-28**	**Sara Anne Edvardsen**	**2026-09-28**

Identifikasjon

Erffan Parandian

Identifikasjon

Sara Anne Edvardsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Messepromenaden 6
Postnr	0279
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	145
Gnr.	3
Bnr.	643
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1480370
Dato	03.03.2023



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2005	
BRA:	70,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.005

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Messepromenaden 6
Postnr/Sted: 0279 Oslo
Leilighetsnummer: 145
Bolignr:
Dato: 03.03.2023 12:39:39
Energimerkenummer: A2023-1480370
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 3
Bnr: 643
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	27.02.2017

Areal yttervegger	19 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m^2
Oppvarmet BRA	70 m^2
Totalt BRA	70 m^2
Oppvarmet luftvolum	167 m^3
U-verdi for yttervegger	0,18 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,930
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,7
Ventilasjonsvarme	9,1
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8490 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5699 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8490 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2942 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5548 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8490 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,5 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Karoline Njøs Børresen
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.borresen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0043/26 . Vår ref.: 5635-1-145 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Karenslyst Plass Boligsameie
Organisasjonsnr:	989838164
Seksjonseier:	Parandian, Erffan
Medeier:	Edvardsen, Sara Anne
Leilighetsnummer:	145
Adresse:	Messepromenaden 6, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	145
Gnr.	3
Bnr.	643

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88478600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

.
Garasje og utomhus området er organisert i egne driftsselskaper. De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie. Månedlig leie kr. 249,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien. Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen. Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo.
Skjema for bestilling av skilt/endring ringetablå ligger bak husordensreglene eller på sameiets internettsider. Eier kan kjøpe postkasseskilt selv, se trivselsregler punkt 11, eventuelt via styret, pris kr. 594,-. Selskapet praktiserer innflyttingsgebyr på kr 2.500,- samt fakturagebyr på kr 94,-. Innflyttingsgebyret faktureres og sendes kjøper direkte. Ved eierskifte av seksjon med gass må avlesningen sendes ved overtagelse til forvaltningskonsulent på e-post: vibeke.karlsen@obos.no. Ansvarlig for bestilling av systemnøkkel og nøkkelbrikke; Forretningsfører v/ Forvaltningsassistent, oef@obos.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 096,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Defigo porttelefonabonnement	25,00	
Oppvarming	869,00	
TV/internett	399,00	
Felleskostnader	3 803,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	665,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	26 138,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ove Alf Tysnes, e-post: karenslystplass@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5635
KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 23. april kl. 20:00 og lukker 26. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5635

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Fram Eiendom.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

Med vennlig hilsen,
Styret i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jessica Linda Patricia Østman er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5635 Karenslystplass Sameie årsregnskap 2025.pdf
2. 5635 Karenslyst Plass Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024 og 2025, og det er ikke regulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter §8-1 skal styret bestå av én styreleder, to til fire styremedlemmer og ett til to varamedlemmer.

Dagens styre består av styreleder Ove Tysnes, styremedlemmene Karl Henrik Lie Asmussen, Christopher Greiner og Jonny Rehmbrandt, samt varamedlem Lasse Alver.

Følgende medlemmer er på valg:

- Karl Henrik Lie Asmussen (ønsker ikke gjenvalg)
- Christopher Greiner (ønsker gjenvalg)
- Lasse Alver (ønsker gjenvalg)

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem
- Lasse Alver – varamedlem

Valgkomiteen vil takke styret for god tilrettelegging av komiteens arbeid. Det er ikke mottatt forslag til kandidater utover sittende styre, og de innstilte kandidatene er derfor rekruttert herfra. Det er imidlertid anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

Innstilling
Styret innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

- Petter M. Schøyen - varamedlem

Roller og kandidater

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

- Christopher Greiner

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

- Lasse Alver
- Petter M. Schøyen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling- Karenslyst Plass Sameie.pdf

Sak 7

Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

Forslag fremmet av:
Mette Røn og Ole-Gerhard Røn

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

BAKGRUNN FOR FORSLAGET
Denne saken har vært nedstemt ved tidligere årsmøter. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, behandler dette forslaget kun radiatorvarme, og ikke varmtvann. Siden radiatorvarme dekker ca 80% og vanlig varmtvann kun 20% av kostnadene er det naturlig å fokusere på radiatorvarme. Siden forbruk av varmtvann også i stor grad avhenger av hvilken etasje leiligheten ligger i, er det mest rettferdig at kostnaden til varmtvann fordeles som i dag.

Kostnader for å iverksette måling av forbruk av radiatorvarme, er relativt grundig redegjort av styret i fjorårets forslag. Der står det at priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av

innsamlingssystemet på ca. 80.000.

Kostnadene for avregning er ca kr 200 pr år (avregning en gang i året).

Forslag til vedtak

1. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme skal gjennomføres i Karenslyst Plass Boligsameie. 2. Sameiet betaler for innsamlingssystemet, mens hver sameier betaler for installasjon på radiatorer i egen leilighet. Kostander for avregning belastes hver seksjon. 3. Styret gjennomfører dette så raskt som mulig, og holder eierne orientert om status og fremgang.

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 11 styremøter siden forrige årsmøte. Det har i tillegg vært en rekke avklaringer løpende per e-post og andre meldingstjenester i forbindelse med pågående saker.

Til alle styremøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden og godkjente referater. Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter.

Styret har også sendt ut et informasjonsskriv i april 2025 til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms.

I dag er det 163 av 172 boliger (ca. 95%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Det er også 51 leietakere som har tilgang til Vibbo.

Styret har arbeidet med mange ulike små og store saker løpende igjennom året som har vært, og vi belyser noen av de viktigste punktene under.

VEDLIKEHOLD

Renovering av takterrassen

Arbeidet ble påbegynt 1. april 2025 og utført av Snekker Evensen. Prosjektet var i det alt vesentlige ferdigstilt da takterrassen ble åpnet for bruk 9. juni 2025. Dette var et omfattende tiltak som omfattet legging av nytt terrassegulv samt ny takpapp, med sikte på å forlenge takets levetid.

I tillegg ble det bestilt permanente møbler, herunder to L-formede sofaer og nye blomsterkasser, levert av det norske selskapet BEDD.

Bakgrunnen for styrets beslutning om å gå bort fra frittstående loungemøbler var at det allerede etter kort tid ble observert betydelige skader, noe som indikerer at møblene ikke har blitt tilstrekkelig ivaretatt.

Oppgradering av låsesystem (døråpning)

Sameiet hadde frem til sommeren i fjor Lefdal som leverandør av døråpnersystemer. Systemet viste seg å være lite pålitelig og var i lengre perioder ute av funksjon. På denne bakgrunn innhentet styret tilbud fra Defigo på nye systemer.

Det nye systemet ble installert kort tid etter, og det har ikke vært registrert problemer siden som styret er kjent med.

Vinduer

Sameiet har gjennomført utbedringer av enkelte vinduer. Styret har i den forbindelse inngått et nytt samarbeid med Snekker Evensen for eventuell utskifting eller reparasjon av vinduer fremover.

Det minnes samtidig om seksjonseiers vedlikeholdsplikt, herunder at beslag, pakninger og glideskinner på vinduer og terrassedører skal smøres regelmessig, for eksempel med sprayfett.

Utbedring av lekkasjer i U1

I mars 2026 ble det igangsatt arbeider på terrasser i første etasje i både M4 og M6. Bakgrunnen for arbeidene er lekkasjer ned til U1 (under markterrassene).

For å sikre at lekkasjene blir tilfredsstillende utbedret, har det vært nødvendig å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til inntrengning av vann til U1. Per i dag foreligger det imidlertid ikke endelig konklusjon på hva som er årsaken til lekkasjene.

VEDLIKEHOLDPLAN

Utover det påbegynte arbeidet med utbedring av lekkasjer, er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider for 2026. Det er imidlertid til vurdering om det skal gjennomføres fasadevask i regi av SDS i løpet av året.

HMS

Styret har løpende gjennomført HMS runder. Husk følgende punkter:

Oppbevaring/montering av skohyller/tøy stativer/egne eiendeler fra fellesarealer, dermed mellomganger, skal fjernes omgående. Dette er i tråd med husordensregel *§ 10 Hovedinnganger, trapper og ganger*, og brannvernloven siden dette er rømningsveier.

Rydd opp på balkongen deres: Vi ser at svært mange beboere oppbevarer pappkasser og søppel på sine balkonger over lengre perioder. Balkongene er vårt "ansikt" utad. Dette er i tråd med husordensregel *§3 Bruk av egen eierseksjon*.

ØVRIGE SAKER

Postkasseskilt

For å holde sameiets fellesarealer ryddige og presentable, er det ønskelig med en viss likhet på postkasseskiltene. Styret har observert at flere beboere ikke har godkjente postkasseskilt i henhold til sameiets Husordensregler *§11 Postkasser*.

Dersom dette ikke utbedres innen kort tid vil styret måtte bestille postkasseskilt og fakturere seksjonseieren. Minner om at dette også ble nevnt flere ganger i fjor.

Vedlikehold av terrasser og balkonger

Styret har registrert også i år at flere boenheter ikke i tilstrekkelig grad vedlikeholder terrassene sine.
Vi minner om at det er seksjonseiers plikt å vedlikeholde terrassen tilknyttet eierseksjonen. Manglende vedlikehold av terrasser kan medføre skader på membranen og følgeskader på bygget. Dette kan igjen medføre erstatningsansvar for seksjonseier. Vi ber derfor om at seksjonseiere sørger for at avløpet på terrassen ikke er tett, samt holder terrassen fri for ugress og mose som over tid kan føre til fuktskader. Herunder gjelder også vedlikehold av beplantinger av tujahekker og øvrige busker på bakkeplan.

Kast av søppel

Styret vil minne om riktig bruk av søppelnedkastene. Det har dessverre vært flere tilfeller der nedkastene blir tette, ofte som følge av at det kastes poser som er for store. Dette er kostbart å utbedre og skaper unødvendige problemer for både beboere og drift. Vi ber derfor alle om å benytte poser av passende størrelse, slik at avfallet enkelt lar seg slippe ned.

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989838164, KLIENTNR. 5635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 503 168	8 829 576	9 515 000	9 503 000
Andre inntekter	3	9 142	3 572	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 512 310**	**8 833 148**	**9 535 000**	**9 523 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 946	-40 890	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-19 149	-14 255	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-278 845	-266 103	-278 000	-290 510
Konsulenthonorar		-45 923	-51 179	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-2 431 938	-1 803 677	-2 074 000	-1 700 350
Forsikringer		-506 950	-435 162	-515 000	-576 800
Kommunale avgifter	8	-1 197 563	-1 077 226	-1 280 000	-1 337 600
Kostnader sameie	9	-1 670 640	-1 670 640	-1 700 000	-1 800 000
Energi/fyring	10	-1 577 957	-1 710 568	-1 930 000	-1 930 000
TV-anlegg/bredbånd		-678 300	-930 950	-813 960	-838 379
Andre driftskostnader	11	-387 265	-371 392	-408 000	-408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 130 476**	**-8 662 043**	**-9 376 960**	**-9 260 209**
DRIFTSRESULTAT		**381 834**	**171 105**	**158 040**	**262 791**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	101 379	74 515	0	0
Finanskostnader	13	-392	0	0	0
Årsresultat fellesanlegg	14	204 540			
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**305 527**	**74 515**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**687 361**	**540 049**	**158 040**	**262 791**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		687 361	540 049		

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989838164, KLIENTNR. 5635

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 146 934	942 395
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 146 934**	**942 395**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 293	16 610
Forskuddsbetalte kostnader		203 490	236 052
Andre kortsiktige fordringer	15	223 793	0
Driftskonto OBOS-banken		1 089 463	981 082
Sparekonto OBOS-banken		1 496 703	1 525 284
SUM OMLØPSMIDLER		**3 055 742**	**2 759 029**
SUM EIENDELER		**4 202 677**	**3 701 424**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 769 398	3 082 037
SUM EGENKAPITAL		**3 769 398**	**3 082 037**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 969	172 633
Leverandørgjeld		303 309	446 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		**433 278**	**619 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 202 677**	**3 701 424**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	4 434 449	2 852 741

Oslo, 27.03.2026
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Ove Alf Tysnes/s/ Jonny Rehmbrandt/s/ Christopher Lee Greiner/s/

Karl Henrik Lie Asmussen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	1 683 708
Felleskostnader	6 954 443
TV/internett	814 017
Defigo porttelefonabonnement	51 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 503 168**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttningsgebyr	7 500
Nøkler	1 642
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 142**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
Gaver til ansatte	-5 056
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 946**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-290 000
SUM STYREHONORAR	**-290 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-37 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 149
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 149**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 724 474
Drift/vedlikehold VVS	-64 035
Drift/vedlikehold elektro	-215 714
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 112
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 124
Kostnader dugnader	-557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 431 938**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 197 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 197 563**

NOTE 9
KOSTNADER SAMEIE

Akto innkrevd Sjølyststranda	-1 289 532
Kommunale avgifter	-151 596
Oppvarming Sjølyststranda Drift	-188 196
SUM SJØLYSTSTRANDA DRIFT	-1 629 324
Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE	-41 316
TOTALT KOSTNADER SAMEIE	-1 670 640

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-229 307
Fjernvarme	-1 348 650
SUM ENERGI / FYRING	**-1 577 957**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-326 303
Andre driftskostnader	-8 101
Kontor- og datarekvisita	-2 736
Trykksaker	-689
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 400
Andre kontorkostnader	-1 770
Porto	-425
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 142
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-387 265**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	46 171
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 731
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	859
Andre renteinntekter	2 847
SUM FINANSINNTEKTER	**101 379**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-392
SUM FINANSKOSTNADER	**-392**

NOTE 14
ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Sjølyststranda Garasjesameie		
IB	654 863	
Andel av årets resultat	57 456	
UB		712 319
Sjølyststranda Drift		
IB	287 532	
Andel av årets resultat	147 083	
UB		434 615
SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG		**kr 1 146 934**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Energiavregning Q4	223 793
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**223 793**

NOTE 16
GARANTIANSVAR

Selskapet eier 26,34 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 4 213 594.
Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SDS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

Selskapet eier 22,54% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS og utgjør kr 220 855.
Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SGS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34XE7-DCVSK-TDIEK-HJ8ZY-DYFQX-DXQQZ

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-16 09:28:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 34XE7-DCVSK-TDIEK-HJ8ZY-DYFQX-DXQQZ

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

I henhold til sameiets vedtekter § 8-1 skal styret bestå av én styreleder, to til fire styremedlemmer og ett til to varamedlemmer.

Dagens styre består av styreleder Ove Tysnes, styremedlemmene Karl Asmussen, Christopher Greiner og Jonny Rehmbrandt, samt varamedlem Lasse Alver.

Følgende medlemmer er på valg:

- Karl Asmussen (ønsker ikke gjenvalg)
- Christopher Greiner (ønsker gjenvalg)
- Lasse Alver (ønsker gjenvalg)

For kommende periode har sameiet behov for nye styremedlemmer og varamedlemmer for å sikre et fulltallig styre. Valgkomiteen foreslo derfor at årsmøtet, om mulig, velger:

- tre styremedlemmer for en periode på to år
- to varamedlemmer for en periode på ett år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem
- Lasse Alver – varamedlem

Valgkomiteen vil takke styret for god tilrettelegging av komiteens arbeid. Det er ikke mottatt forslag til kandidater utover sittende styre, og de innstilte kandidatene er derfor rekruttert herfra. Det er imidlertid anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
Selskapsnummer: 5635 **Selskapsnavn:** KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jessica Linda Patricia Østman er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christopher Greiner

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lasse Alver

☐ Petter M. Schøyen

Sak 7 Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

1. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme skal gjennomføres i Karenslyst Plass Boligsameie. 2. Sameiet betaler for innsamlingssystemet, mens hver sameier betaler for installasjon på radiatorer i egen leilighet. Kostander for avregning belastes hver seksjon. 3. Styret gjennomfører dette så raskt som mulig, og holder eierne orientert om status og fremgang.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Karenslyst Plass Sameie
Messepromenaden 10, 0279 Oslo

TRIVSELSREGLER

Sist tilpasset og vedtatt på ordinært sameiermøte 29. april 2020.

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger.

3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Innredningsarbeider bør ungås på sen kveld og natt.

Skrot, pappesker og lignede bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt „ansikt“ overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser bør unngås.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område, skilting på uteområdene må respekteres. Støy og lukt som følge av husdyrehold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer.

5. BLOMSTER PÅ TERRASSER

Blomsterkasser og eventuelt andre blomster på balkong/terrasse bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens balkong/terrasse. Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverket.

6. SPRINKLERANLEGG PÅ BALKONGER/TERRASSER

I følge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg.

7. FASADE

For å bevare en enhetlig fasade, er det i samarbeid med arkitekten bestemt følgende vedrørende solavskjerming. Det kan monteres screenduk, farve på duken er nr 922 046.

Det er ikke tillatt å montere markiser utenom i helt spesielle tilfeller, og da etter godkjenning fra styret. Duken skal ha samme farvekode som screenduken.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

9. GRILLING

Elektrisk- og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

10. HOVEDINNGANGER; TRAPPER OG GANGER

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangen, men på separate oppstillingsplasser og boder i 1. Etasje og 1U, eller på beboerens egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappegangen bør ikke benyttes. Eventuelt utsmykning utenfor inngangsdøren kan kun skje etter overenstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter, og gjøres for sameierens regning og risiko.

11. POSTKASSER

Postkassene tilhører fellesområdet og skal se ryddige og ordentlige ut. Både eiere og leietakere må merke sine postkasser med standard postkasseskilt 93x58 mm. Visittkort, håndskrevne papirlapper og lignende godtas ikke. Skilt kan om ønsket bestilles gjennom styret. Dersom beboer innen rimelig tid ikke setter opp postkasseskilt, vil skilt bli bestilt av styret og fakturert beboer.

12. BOD

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl. portåpner og/eller nøkler til leiligheten) i bodene.

13. TAKTERRASSEN

Terrassen er tilgjengelig for alle beboere mellom kl. 8.00 og kl.22.00.
Brukerne bes vise hensyn til naboene og ikke støye eller spille høy musikk. Det kan ikke settes opp parasoller eller annet som kan blåse bort eller forårsake skade. Alle må holde orden, rydde og ikke legge eiendeler igjen på terrassen. Private møbler må ryddes inn når de ikke er i bruk. De må ikke bli stående over natten. Ikke kast søppel, papir eller lignende, benytt søppelkasser for småsøppel. Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt å grille på terrassen. Det er ikke tillatt med private selskap på terrassen. Barn må alltid ha følge med voksne.

14. GARASJE

Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig for å gi god plass mellom bilene. Man manøvrerer best ved å rygge inn på plass.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende komme rinn i garasjeanlegget. Kjør aldri ut før du ser at porten er lukket.

15. FLYTTEGEBYR

På grunn av ekstra slitasje på heiser, dører og korridorer ved flytting innkreves det et flyttegebyr ved innflytting.

16. AVFALLSHÅNDTERING – KILDESORTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastluker. Husholdningsavfallet må kildesorteres på følgende måte: BLÅ POSE: Alle typer plast og isopor. GRØNN POSE: Kun matavfall

HVIT POSE (eller handleposer): Restavfall. Blå og grønne poser finner du i de fleste dagligvare-forretninger. Ikke fyll posene for fulle. De må falle ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Egne containere for papp og flasker/hermetikkbokser står ved garasjeinngang til U1. Alt annet avfall må leveres til kommunens miljøstasjoner. Henstiller alle til å være med å holde det rent og ryddig i nabolaget.

17. TRIVSELSREGLER OG ANSVAR

Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer sameieren har gitt adgang til bolig eller eiendom forøvrig.

Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil sameier være erstatningspliktig. Styret kan i slike tilfeller innføre strakstiltak og kan bringe saken opp på neste sameiermøte.



Karenslyst Plass Sameie

BESTILLINGSSKJEMA FOR BEBOER NAVN
- på postkasser og ringetablå

Bestillingsskjemaet kan leveres til styret i Karenslyst Plass Boligsamele i styrets postkasse eller til forretningsfører:

S5635 Karenslyst Plass SE
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Faks: 22 86 59 76

Bestilling av skilter og endring av ringetablå er gebyrbelagt med kr 800,-

Leilighetsnr._____

Tekst på **postkasseskiltet:**

Linje 1														
Linje 2														
Linje 3														
Linje 4														
Linje 5														

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Størrelse postkasseskilt: (93 x58) mm.

Leilighetsnr._____

Tekst på **ringetablå:**

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Maks antall bokstaver inkludert punktum og /eller komma er 16, som vist her.

Protokoll til årsmøte 2026 for KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989838164
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 20:00 til 26. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 23. april 2026, Fram Eiendom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jessica Linda Patricia Østman er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024 og 2025, og det er ikke regulert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter §8-1 skal styret bestå av én styreleder, to til fire styremedlemmer og ett til to varamedlemmer.

Dagens styre består av styreleder Ove Tysnes, styremedlemmene Karl Henrik Lie Asmussen, Christopher Greiner og Jonny Rehmbrandt, samt varamedlem Lasse Alver.

Følgende medlemmer er på valg:

- Karl Henrik Lie Asmussen (ønsker ikke gjenvalg)

- Christopher Greiner (ønsker gjenvalg)

- Lasse Alver (ønsker gjenvalg)

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

Valgkomiteen vil takke styret for god tilrettelegging av komiteens arbeid. Det er ikke mottatt forslag til kandidater utover sittende styre, og de innstilte kandidatene er derfor rekruttert herfra. Det er imidlertid anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

Innstilling
Styret innstiller følgende kandidater til de ledige vervene:

- Christopher Greiner – styremedlem

- Lasse Alver – varamedlem

- Petter M. Schøyen - varamedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christopher Greiner (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christopher Greiner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Alver (37 stemmer)
Petter M. Schøyen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lasse Alver
Petter M. Schøyen

7. Individuell måling av forbruk for radiatorvarme

Fremmet av: Mette Røn og Ole-Gerhard Røn

BAKGRUNN FOR FORSLAGET
Denne saken har vært nedstemt ved tidligere årsmøter. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, behandler dette forslaget kun radiatorvarme, og ikke varmtvann. Siden radiatorvarme dekker ca 80% og vanlig varmtvann kun 20% av kostnadene er det naturlig å fokusere på
radiatorvarme. Siden forbruk av varmtvann også i stor grad avhenger av hvilken etasje leiligheten ligger i, er det mest rettferdig at kostnaden til varmtvann fordeles som i dag.

Kostnader for å iverksette måling av forbruk av radiatorvarme, er relativt grundig redegjort av styret i fjorårets forslag. Der står det at priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av innsamlingssystemet på ca. 80.000.

Kostnadene for avregning er ca kr 200 pr år (avregning en gang i året).

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**

Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

V E D T E K T E R

for

Karenslyst Plass Boligsameie, org. nr. 989 838 164

Vedtatt på årsmøte 24.04.18 iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter tidligere vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 28.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Karenslyst Plass Boligsameie, med adresse Messepromenaden 2-10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.03.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 170 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 643 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger er inkludert i boligseksjonene.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder i kjeller
- Terrasser på bakkenivå

Terrasser og balkonger som ligger på/over eiendom gnr, 3, bnr. 612, disponeres eksklusivt av den tilliggende boligseksjon.

(3) Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i det underjordiske anlegget beliggende under eller ved sameiets eiendom.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og Sjølystranda Garasjesameie (SGS), sammen med de øvrige boligselskapene på Sjølyststranda.

Sjølyststranda Driftssameie, gnr 3, bnr 417, eier utearealene i byggeprosjektet Sjølyststranda og miljølokket over E 18. Driftssameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendommer. Sjølystranda Garasjesameie, gnr. 303, bnr 1, eier underjordisk anlegg med garasjeplasser, boder, tekniske rom med mer.

Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av driftssameiets kostnader til drift og vedlikehold av utearealet og miljølokket. Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av garasjesameiets kostnader til det underjordiske anlegget.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og tilleggsdeler (boder og terrasser) er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt, reklame o.l. for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler vedrørende åpningstider med mer for næringsvirksomheten i sameiets næringsseksjon.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering - Sjølyststranda Garasjesameie
Enkelte seksjoner har garasjeplasser i Sjølyststranda Garasjesameie.
Bruksretten til parkeringsplassene er tinglyst på eierseksjonene, slik at disse følger leilighetene ved salg. Bruksretten kan kun overdras sammen med en seksjonen, eller til andre seksjonseiere eller andelseiere på Sjølyststranda.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(12) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

(13) Seksjonseiere som har bod i garasje sameiets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(14) Seksjonseiere som disponerer terrasser/balkonger beliggende på/over gnr 3 bnr 612 har samme ansvar for vedlikehold som om de nevnte arealer utgjorde tilleggsdeler.

(15) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle

seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie, men driftssameiet og garasjesameiet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsameiets og garasjesameiets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Alle kostnader som følger av sameiets forpliktelser i forhold til Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie utgjør en del av sameiets felleskostnader

Seksjonseiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i driftsselskapets eiendom, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er). Sjølyststranda Garasjesameie innkrever disse kostnadene.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom seksjonseierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for vannbåren

oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Kabel-TV fordeles likt mellom seksjonseierne.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) Med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet, skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på driftsselskapets og garasjesameiets årsmøte. Er styrets leder forhindret fra å møte på Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie årsmøte, kan styret velge et annet medlem til å representere sameiet på den aktuelle årsmøte.

Styret kan velge ett styremedlem eller varamedlem som representerer sameiet i Sjølyststranda Driftssameie og/eller Sjølystranda Garasjesameie.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver bolig- og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

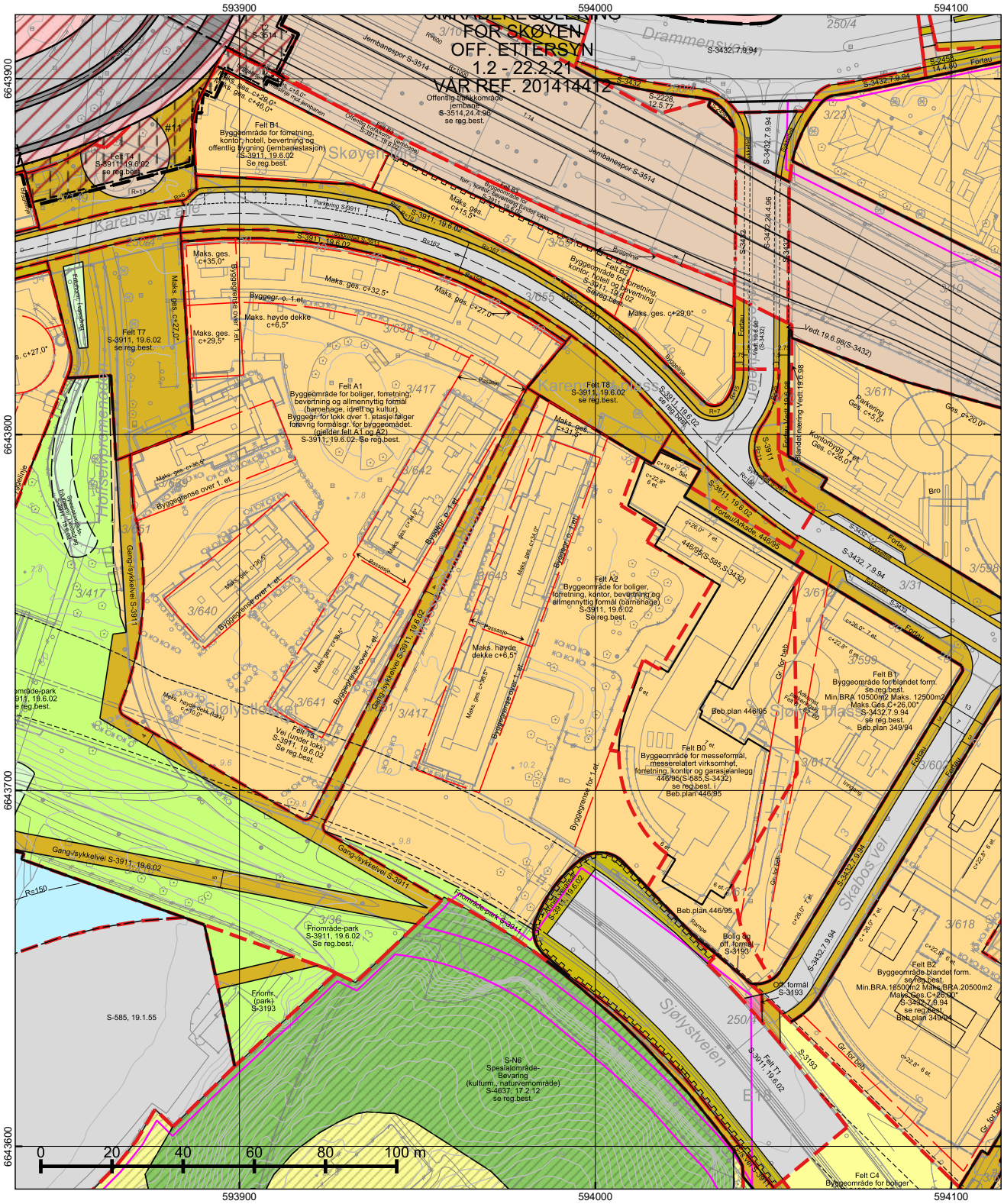
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163425/ 86540380

Adresse: Messepromenaden 6

Gnr/Bnr: 3/643

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163425/ 86540380
Adresse: Messepromenaden 6
Gnr/Bnr: 3/643

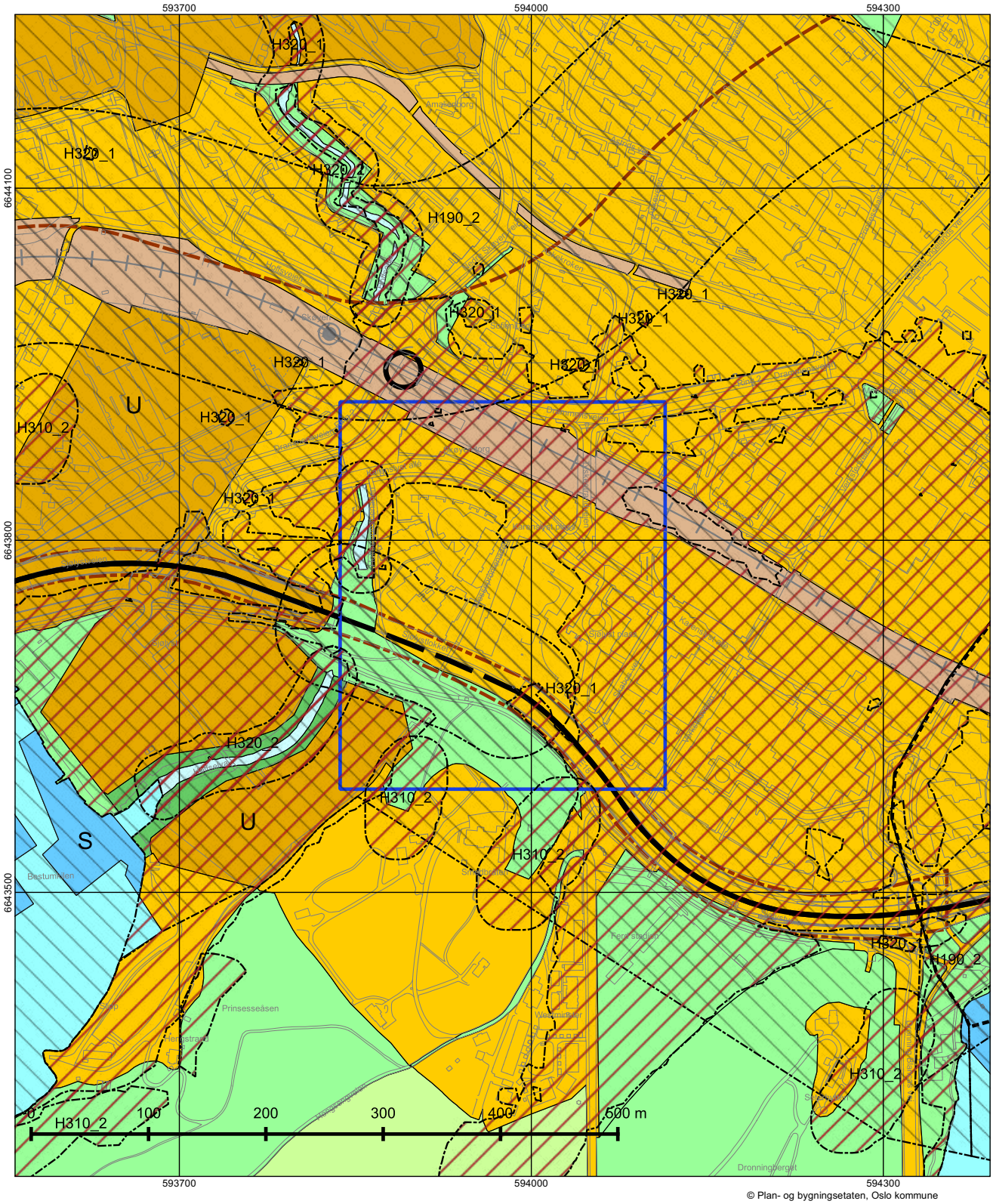
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163425/86540380
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

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.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

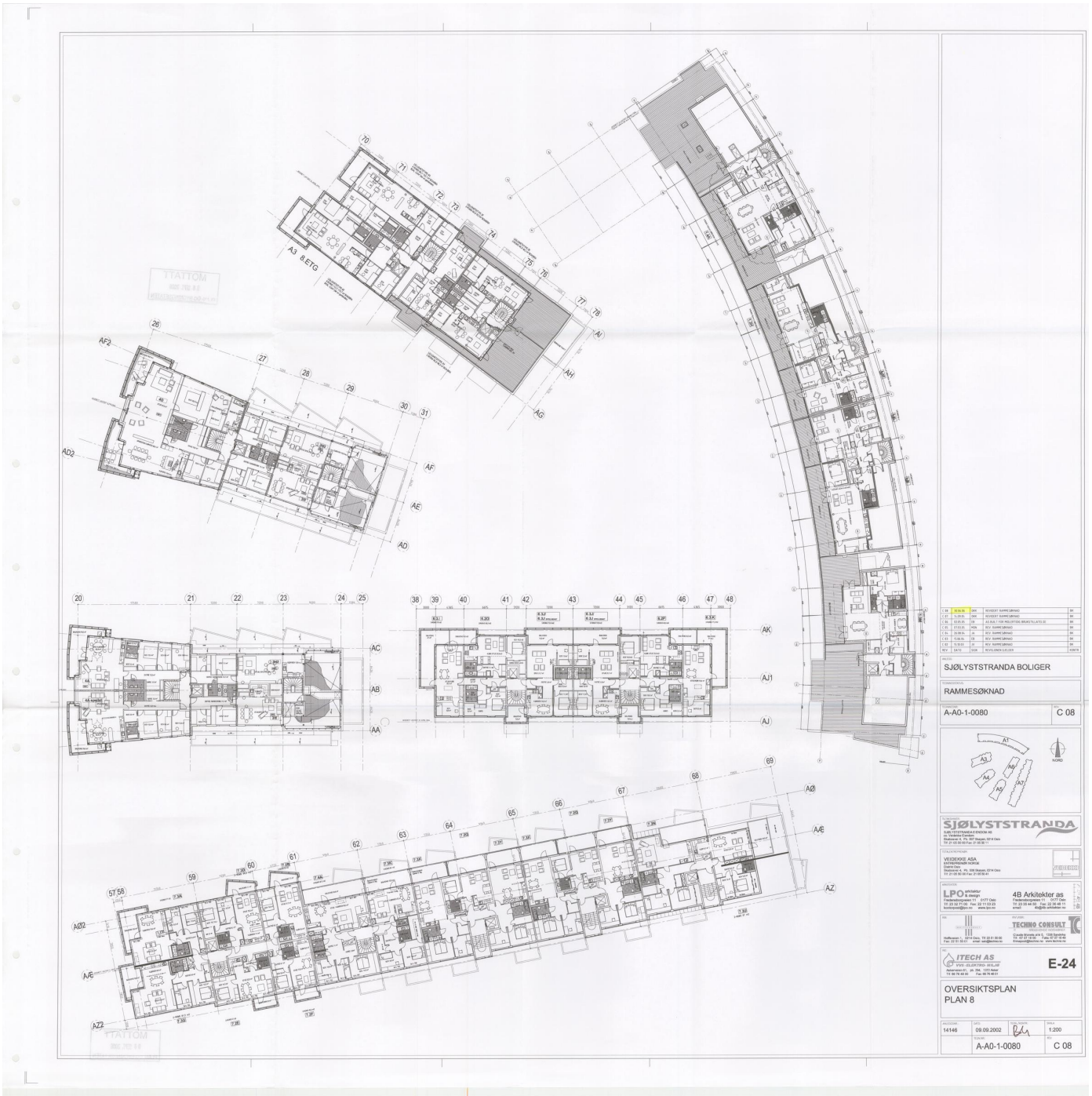
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO


SJØLYSTSTRANDA BOLIGER
RAMMESØKNAD
A-A0-1-0080
C 08
SJØLYSTSTRANDA
VEIDEKKE ASA
4B Arkitekter as
TECHNO CONSULT
ITECH AS
E-24
OVERSIKTSPLAN
PLAN 8
14146
09.09.2002
1:200
A-A0-1-0080
C 08

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

S-3911

Drammensveien 154. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3 bnr. 417 m.fl.

Vedtaksdato: 19.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200001573
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200001573, V070306

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.
Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

- Byggeområder
- **Felt A1 :** Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
- **Felt A2 :** Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
  Felt B1 : Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
- **Felt B2 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt B3 :** Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
- **Felt C :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt D :** Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning og idrett)

- Offentlige trafikkområder
- **Felt B3 :** Jernbane
- **Felt T1, T3 :** Vei
- **Felt T4 :** Holdeplass for taxi
- **Felt T5 :** Vei under lokk
- **Felt T6, T7, T8 :** Gangvei, plass
- Gang-/ sykkelvei
- Annet veiareal

- Friområder
- Park

- Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.

b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.

c) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.

d) Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.

Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdarealet.
Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.
Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.
Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.
Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

§ 4. Utnyttelse

a) Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:

- **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
- **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**.
- **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

§ 5. Felt A1 og A2

5.1 Generelt

a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**
l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**

5.2 Felt A1

a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.

5.3 Felt A2

a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

§ 6. Felt B1, B2 og B3

6.1 Generelt.

a) Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**

d) **Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

6.2 Felt B1.

a) **I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet.**

b) Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).

c) **Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**

d) Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparens.

e) Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.

f) Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

6.3 Felt B2.

a) **I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**

b) På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

6.4 Felt B3.

I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jerbaneverket. (kfr. rekkefølge-bestemmelsene §16.d).

§ 7. Felt C

a) **I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

§ 8. Felt D

a) I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**

c) **Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**

d) **Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

§ 9. Parkering

a) Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høgskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

§ 10. Offentlige trafikkområder

10.1 Generelt

a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

10.2 Kjøreveier

a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.
b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.
c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.
d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.
e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.
f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

§ 11. Friområde - park

a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.
b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rekkefølge-bestemmelsene § 16.b).

§ 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

§ 13. Støyskjerming mot E18

a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.
b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

§ 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

a) **De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.**

b) **Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer**

c) **Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.**

§ 15. Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- **Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer**
- **Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarealer**
- **Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og belegning**
- **Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering**
- **Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner**
- **Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.**

b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.

c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.

d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

a) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.**

b) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.**

c) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.**

d) **Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.**
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.

e) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2).**

f) **For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.**

g) **Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.**

h) **Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.**

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

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

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.

- 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 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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 643, Seksjonsnr 145	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Messepromenaden 6, gatenr 21437	**Grunnkrets:**	5504	Sjølyst
(fra bruksenhet)	0279 Oslo	**Valgkrets:**	606	Skøyen skole
		Kirkesogn:	1050301	Skøyen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.03.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/10 665
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 717,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	30.03.2006	Avgiver	0301/3/643	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/3/643/0/145	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Messepromenaden 6	H0803	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.2003
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	13 209,0	Igangset.till.:	02.09.2003
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.08.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	13 209,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	18.10.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	170
Bygningsnr:	81736960			Antall etasjer:	10

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H08	16		1 257,0		1 257,0				

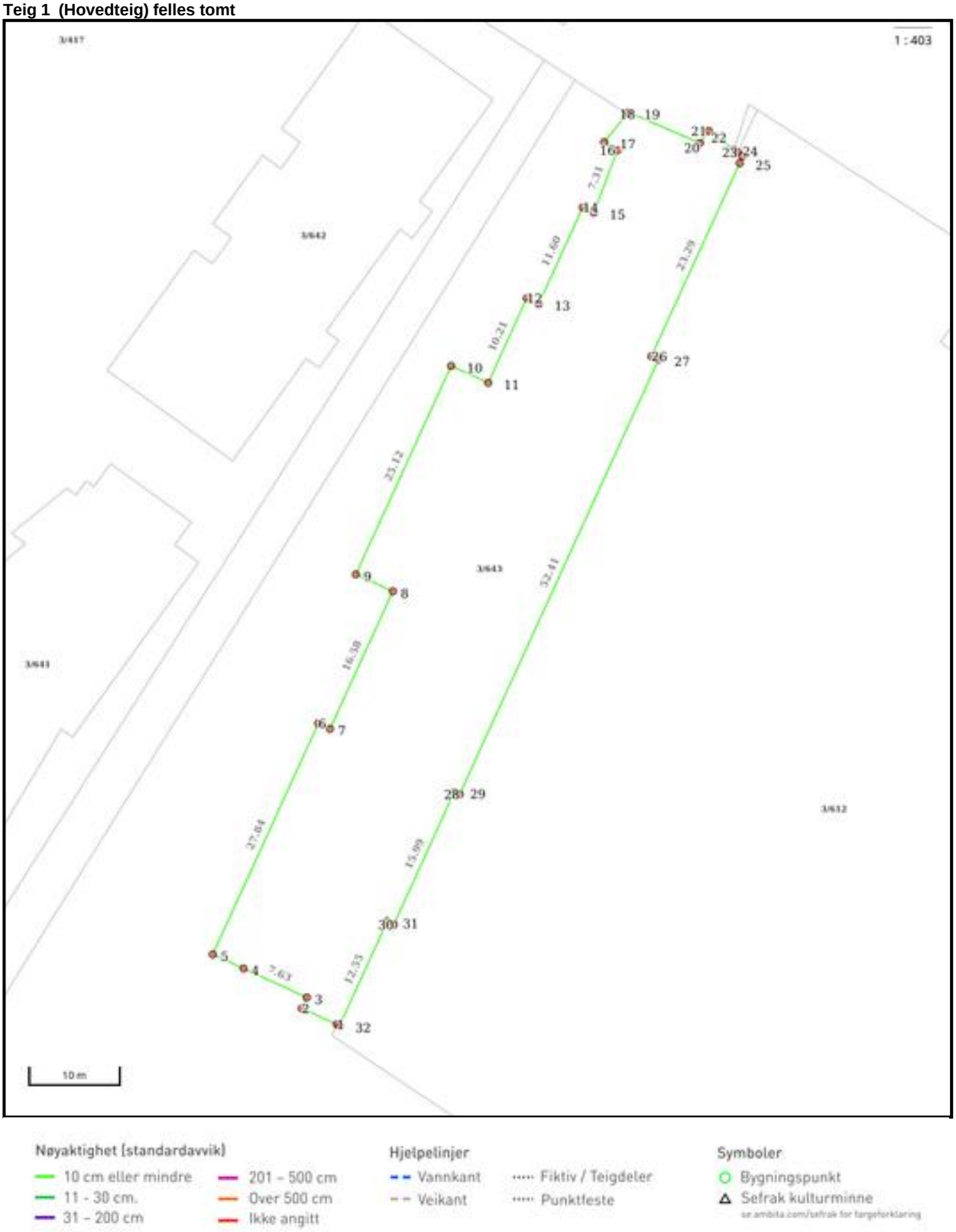
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 717,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 701,60	593 965,75	4,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 703,00	593 961,77	1,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 704,24	593 962,20	7,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 706,78	593 955,00	3,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 708,01	593 951,50	27,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 734,27	593 960,74	1,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 733,80	593 962,07	16,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 749,44	593 967,57	4,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 750,92	593 963,36	25,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 774,62	593 971,70	4,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 773,14	593 975,92	10,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 782,77	593 979,30	1,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 643 782,29	593 980,66	11,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 643 793,23	593 984,51	1,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 643 792,78	593 985,78	7,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 643 799,82	593 987,73	1,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 643 800,57	593 986,20	4,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 643 803,88	593 988,44	0,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 643 804,07	593 988,57	8,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 643 801,42	593 996,66	1,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 643 802,83	593 997,53	3,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 643 801,05	594 000,46	0,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 643 800,78	594 000,90	0,65m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 643 800,44	594 001,45	0,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 643 799,63	594 001,22	23,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 643 777,66	593 993,49	0,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 643 777,38	593 994,29	52,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 643 727,94	593 976,89	0,65m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 643 728,15	593 976,28	15,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 643 713,06	593 970,98	0,81m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 643 713,33	593 970,22	12,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 643 701,49	593 966,06	0,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 301 Gnr. 303 Bnr. 2 Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 37546 Tinglyst: 15.01.2008
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS

Eierseksjonene som er nevnt i denne erklæring har bruksrett til parkeringsplass i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 303, bnr 2, i Oslo. Erklæringen angir hvor mange parkeringsplasser for bil eller motorsykkel (MC) som hver eierseksjon har bruksrett til.

Bruksretten tinglyses med eierseksjonene som rettighetshavere. Det er den som til enhver tid er hjemmelshaver til eierseksjonen som kan utøve bruksretten.

For bruksretten gjelder følgende rådighetsbegrensning:

1. Bruksrett kan kun overdras til hjemmelshavere til eierseksjoner og borettslagsandeler i boligselskapene som omfattes av boligprosjektet Sjølyststranda. Som rettighetshaver til bruksrett til parkeringsplass kan kun tinglyses en av eierseksjonene eller en av borettslagsandelene i følgende boligselskaper:

1.	Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4
2.	Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7
3.	Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6
4.	Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5
5.	Skøyentorget Eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1
6.	Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3
7.	Skøyentorget Borettslag, (fremtidig seksjonseier i Skøyentorget Eierseksjonssameie)	A1

2. Bruksrett skal utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter for parkeringsanlegget.

Oslo, 13 / 12 2007

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi 14/1-08
Oslo, den
Geir Vetle Vislie

Sjølyststranda Eiendom AS, org. nr.: 881 401 282

Arvid Sveen

Leif Edgar Johansen

Vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

BJØRN LIND

Adresse:

PRESTEVEIEN 1

1344 HASLUM

1. vitneunderskrift

PETTER JOHANSEN

Adresse:

VESTRE VEI 81 D

1397 NESØYA

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Hoffselva Boligsameie	3	639	1	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	5	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	8	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	9	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	11	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	12	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	13	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	16	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	17	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	19	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	20	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	21	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	22	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	24	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	25	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	26	Oslo	2	1
Hoffselva Boligsameie	3	639	27	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	28	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	29	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	30	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	31	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	32	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	33	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	34	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	35	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	36	Oslo	4	
Hoffselva Boligsameie	3	639	38	Oslo	1	1
Hoffselva Boligsameie	3	639	39	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	40	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	41	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	42	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	43	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	44	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	45	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	46	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	47	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	49	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	50	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	51	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	52	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	53	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	54	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	55	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	56	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	57	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	58	Oslo	3	1
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Visthe

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Hoffselva Boligsameie	3	639	59	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	60	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	61	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	62	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	63	Oslo	3	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	1	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	2	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	3	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	4	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	5	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	6	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	7	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	8	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	9	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	11	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	13	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	14	Oslo	2	1
Bestumkilen Boligsameie	3	640	15	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	16	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	17	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	18	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	20	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	21	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	22	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	23	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	24	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	25	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	26	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	27	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	28	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	29	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	30	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	31	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	32	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	35	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	36	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	38	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	39	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	40	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	42	Oslo	4	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	43	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	44	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	45	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	47	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	48	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	49	Oslo	1	

Dato: 13.12.2007

Signatur:

Vedlegg 2 av 7

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi 14/1-08
Oslo, den
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Bestumkilen Boligsameie	3	640	50	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	51	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	52	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	53	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	1	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	4	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	5	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	6	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	7	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	8	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	9	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	11	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	12	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	13	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	14	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	15	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	16	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	17	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	19	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	20	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	21	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	22	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	23	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	24	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	25	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	26	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	28	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	29	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	31	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	32	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	33	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	34	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	35	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	36	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	37	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	38	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	39	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	40	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	42	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	43	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	44	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	45	Oslo	1	1
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	46	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	47	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	48	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	49	Oslo	1	
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vistie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	50	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	51	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	52	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	53	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	54	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	55	Oslo	1	1
Sjølystgården Boligsameie	3	642	2	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	4	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	5	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	8	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	11	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	13	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	15	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	17	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	18	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	24	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	25	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	26	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	27	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	28	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	29	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	31	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	32	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	35	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	37	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	38	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	39	Oslo	1	1
Sjølystgården Boligsameie	3	642	40	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	43	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	45	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	50	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	51	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	52	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	53	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	54	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	55	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	58	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	59	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	60	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	61	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	62	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	63	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	64	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	66	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	67	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	68	Oslo	1	
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vistle

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Sjølystgården Boligsameie	3	642	69	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	70	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	71	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	72	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	73	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	74	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	75	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	76	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	77	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	79	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	80	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	1	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	2	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	3	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	4	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	5	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	6	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	7	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	8	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	12	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	13	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	14	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	16	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	17	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	19	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	20	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	21	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	22	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	23	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	24	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	26	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	31	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	32	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	33	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	35	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	37	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	39	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	40	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	41	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	42	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	43	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	45	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	46	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	48	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	51	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	52	Oslo	1	

Dato: 13.12.2007

Signatur:

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	53	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	54	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	55	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	56	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	58	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	59	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	60	Oslo	2	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	61	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	62	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	63	Oslo	2	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	65	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	66	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	67	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	72	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	73	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	74	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	75	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	76	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	77	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	78	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	80	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	81	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	82	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	83	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	84	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	85	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	92	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	95	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	96	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	97	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	99	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	100	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	102	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	104	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	105	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	106	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	107	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	113	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	117	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	118	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	119	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	121	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	123	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	124	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	126	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	127	Oslo	1	

Dato: 13.12.2007

Signatur:

Vedlegg 6 av 7

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Visle

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	128	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	129	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	138	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	139	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	140	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	141	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	142	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	143	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	144	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	145	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	146	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	147	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	148	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	149	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	150	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	151	Oslo	2	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	152	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	153	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	154	Oslo	2	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	155	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	156	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	157	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	158	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	159	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	160	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	161	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	163	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	164	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	165	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	166	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	167	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	168	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	169	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	170	Oslo	1	

Dato: 13.12.2007

Signatur:

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 14/11-08
Geir Vetle Vislie

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Doknr: 22991 Tinglyst: 31.03.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGL
DAGBOKNR.: 2299/
31 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.: 200305954

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 3/417, 612, 638, 639, 640, 641, 642, 643 OG 303/1

1. ATKOMSTVEI: 2
   Gnr. 303 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Messeveien over gnr. 3 bnr. 638 som vist med gul farge på kart.

2. FELLESAREAL - UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 3 bnr. 417 skal være til felles bruk for gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643.

3. FELLESAREAL – UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 303 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS: 2
   Gnr. 3 bnr. 638 skal ha bruksrett til 124 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 639 skal ha bruksrett til 57 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 640 skal ha bruksrett til 54 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 641 skal ha bruksrett til 55 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 642 skal ha bruksrett til 80 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 643 skal ha bruksrett til 170 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. 1
   } 2

5. BODER:
   Gnr. 3 bnr. 638 skal ha bruksrett til 41 boder på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 640 skal ha bruksrett til 28 boder på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 641 skal ha bruksrett til 30 boder på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 642 skal ha bruksrett til 27 boder på gnr. 303 bnr. 1
   Gnr. 3 bnr. 643 skal ha bruksrett til 68 boder på gnr. 303 bnr. 1
   } 2

6. BALKONGER / PRIVATE HAGER PÅ NABOGRUNN:
   Gnr. 3 bnr. 639, 640, 641, 642 og 643 skal ha rett til å ha balkonger liggende på gnr. 3 bnr. 417.

   Gnr. 3 bnr. 643 skal ha rett til å ha liggende balkonger og private hager på gnr. 3 bnr. 612.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD: 2
   Gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642, 643 og gnr. 303 bnr. 1 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

8. VANNANLEGG:
   Gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Messeveien over gnr. 3 bnr. 417 (grunneier) frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

9. AVLØPSANLEGG:
   Gnr. 3 bnr. 640, 641, 642 og 643 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Messeveien over gnr. 3 bnr. 417 frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

10. AVLØPSANLEGG:
    Gnr. 3 bnr. 638 og gnr. 3 bnr. 639 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for avløp

med nødvendige kummer gjennom gnr. 3 bnr. 417 (grunneier) frem til hovedledninger i Messeveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

11. NÆRINGSAREAL:
Gnr. 3 bnr. 612 gis evigvarende bruksrett til underjordisk næringsareal på gnr. 3 bnr. 643 som vist med grønn farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
3	417, 612, 638, 639, 640, 641, 642,643
303	~~1~~ 2

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: ARVID SVEEN Arvid Sveen Leif Johansen

For eiend. 3/417, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 303/~~1~~ 2: Oslo 4/5-2005 881 401 287

Sted Dato Norges Varemesse Hjemmelshaver Org.nr. (9 siffer)

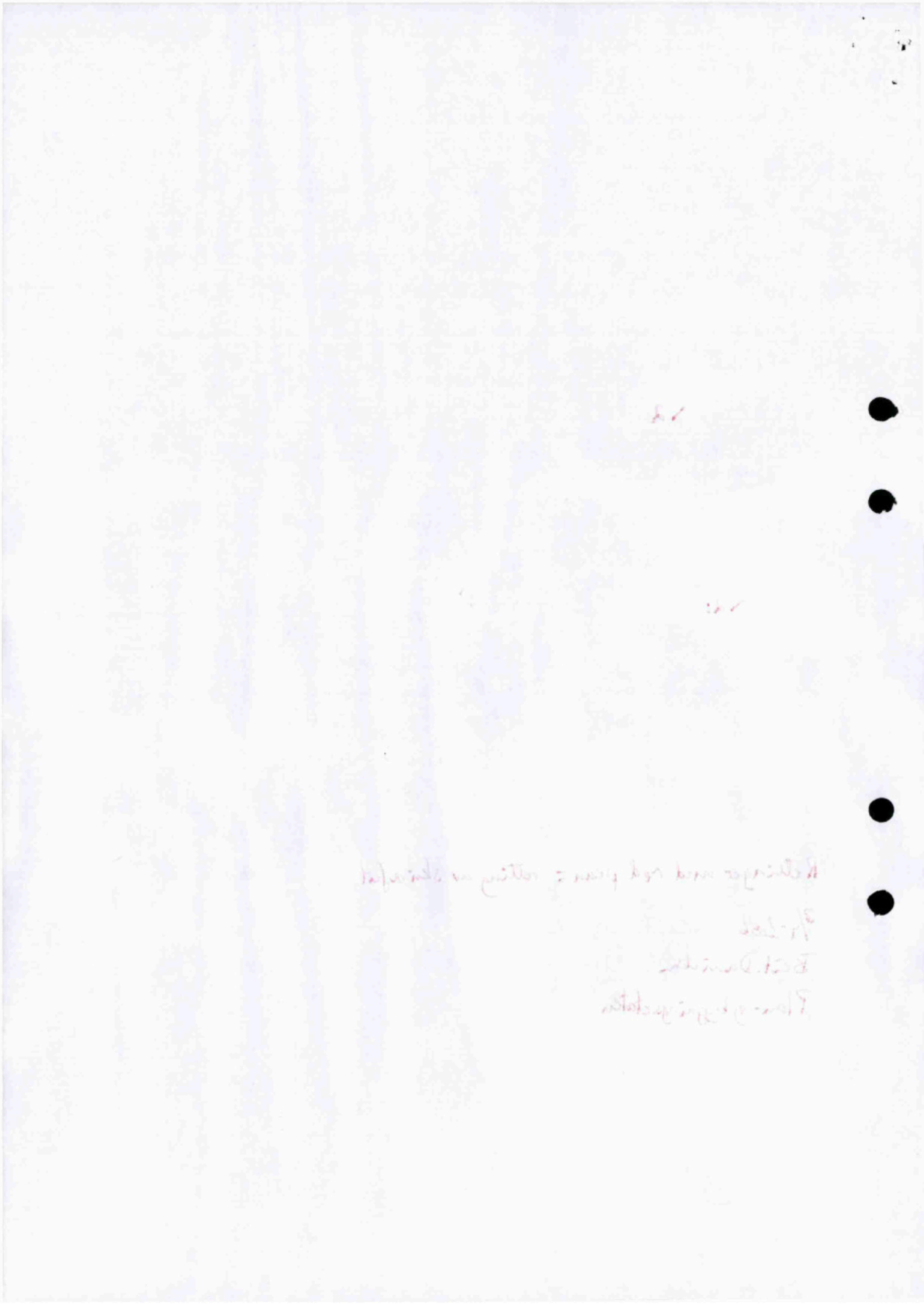
ETTER FULLMAKT SOLLYSTSTRANDA EIENDOM AS

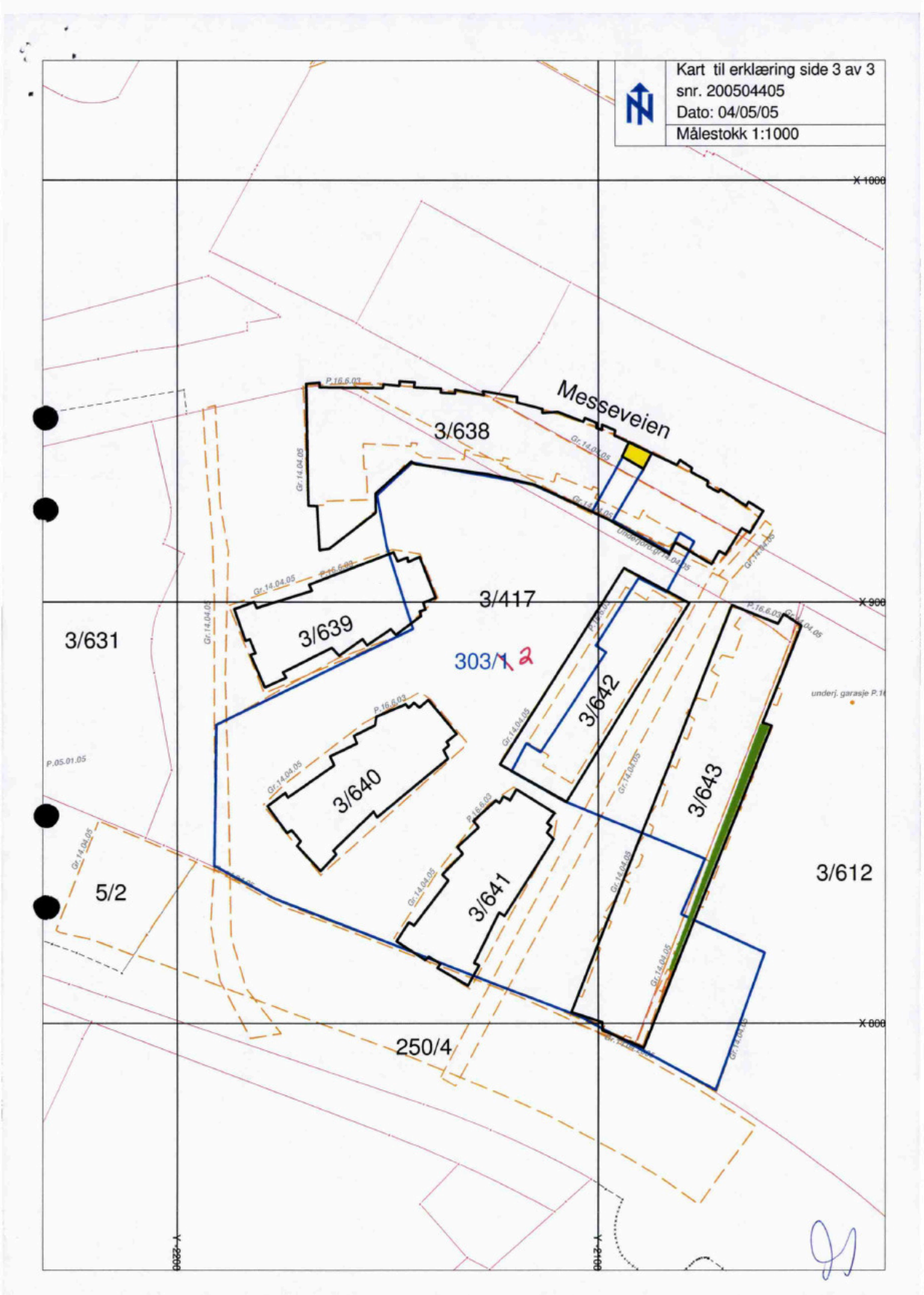
For eiend. 3/612: Oslo 4/5-2005 Bjørn Skjønsberg 974 483 769

Sted Dato Benull AS Hjemmelshaver Org.nr. (9 siffer)

Bjørn Engstrøm
Bjørn Skjønsberg

Rettinger med rød penn = retting av skrivefeil
3/4-2006
Berit Danielsen
Plan- og bygningsetaten




Kart til erklæring side 3 av 3
snr. 200504405
Dato: 04/05/05
Målestokk 1:1000
Messeveien
3/638
3/639
3/417
3/631
303/1 2
3/642
3/643
3/640
3/641
3/612
5/2
250/4
underj. garasje
X 1000
X 900
X 800
Y 2200
Y 2100

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	643		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
922167559	Stiftelsen Norges Varemesse		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 23014
31 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

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	B	60	BG	11	B	57	B	21	B	63	B	31	B	65	B
2	B	70	BG	12	B	77	B	22	B	82	B	32	B	77	B
3	B	59	BG	13	B	65	B	23	B	51		33	B	65	B
4	B	69	B	14	B	53		24	B	46	B	34	B	52	
5	B	70	B	15	B	68		25	B	55		35	B	68	
6	B	64	B	16	B	59	B	26	B	51		36	B	59	
7	B	46	B	17	B	69	B	27	B	46	B	37	B	69	B
8	B	43	B	18	B	59		28	B	51		38	B	59	
9	B	46	B	19	B	69	B	29	B	46	B	39	B	69	B
10	B	52	B	20	B	70	B	30	B	51	B	40	B	70	B
SUM BRØK		579		SUM BRØK		646		SUM BRØK		542		SUM BRØK		653	

SUM BRØK (TELLERE) 10665 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

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.

Doknr: 23014 Tinglyst: 31.03.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Sjølyststranda Hus A7 del 1 og 2

Begjæring. Eiendommen gnr. /bnr. begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Fra og med s.nr 41
Overført sum tellere s.nr 1-40= 2420

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	63	B
42	B	82	B
43	B	51	
44	B	46	B
45	B	55	
46	B	51	
47	B	46	B
48	B	51	
49	B	46	B
50	B	51	B
51	B	65	B
52	B	77	B
53	B	65	B
54	B	52	
55	B	68	
56	B	54	
57	B	59	
58	B	69	B
59	B	59	
60	B	69	B
61	B	70	B
62	B	63	B
63	B	82	B
64	B	51	
65	B	46	B
66	B	55	
67	B	50	
68	B	51	
69	B	46	B
70	B	51	
71	B	46	B
72	B	51	B
73	B	65	B
74	B	77	B
75	B	65	B
76	B	52	
77	B	68	
78	B	54	
79	B	59	
80	B	69	B

Dato:	Partenes underskrifter:
9/11-05	

Overført sum tellere s.nr 1-80= 4770

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
81	B	59	
82	B	69	B
83	B	70	B
84	B	63	B
85	B	82	B
86	B	51	
87	B	46	B
88	B	56	
89	B	50	
90	B	51	
91	B	46	B
92	B	51	
93	B	46	B
94	B	51	B
95	B	65	B
96	B	77	B
97	B	65	B
98	B	53	
99	B	68	
100	B	54	
101	B	59	
102	B	69	B
103	B	59	
104	B	69	B
105	B	70	B
106	B	63	B
107	B	82	B
108	B	51	
109	B	46	B
110	B	55	
111	B	50	
112	B	51	
113	B	46	
114	B	51	
115	B	46	B
116	B	51	B
117	B	65	
118	B	77	B
119	B	65	B
120	B	53	
121	B	68	
122	B	54	
123	B	59	
124	B	69	B
125	B	59	
126	B	69	B
127	B	72	B
128	B	67	B
129	B	82	B

Dato: 9/11-05 Partenes underskrifter:

Overført sum tellere s.nr 1-129= 7720

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
130	B	51	
131	B	46	B
132	B	55	
133	B	50	
134	B	51	
135	B	46	
136	B	51	
137	B	46	B
138	B	77	B
139	B	65	B
140	B	52	
141	B	98	
142	B	83	
143	B	70	
144	B	39	B
145	B	70	B
146	B	70	
147	B	39	B
148	B	70	B
149	B	72	
150	B	67	B
151	B	82	B
152	B	51	
153	B	46	B
154	B	97	B
155	B	75	B
156	B	98	
157	B	83	
158	B	70	
159	B	39	B
160	B	70	
161	B	70	
162	B	39	B
163	B	70	B
164	B	84	B
165	B	82	B
166	B	78	B
167	B	87	B
168	B	75	B
169	B	82	B
170	B	78	B
171	N	80	
172	N	141	
Sum tellere s.nr 1-170=		10665	

Dato: 9/11-05 Partenes underskrifter:

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)

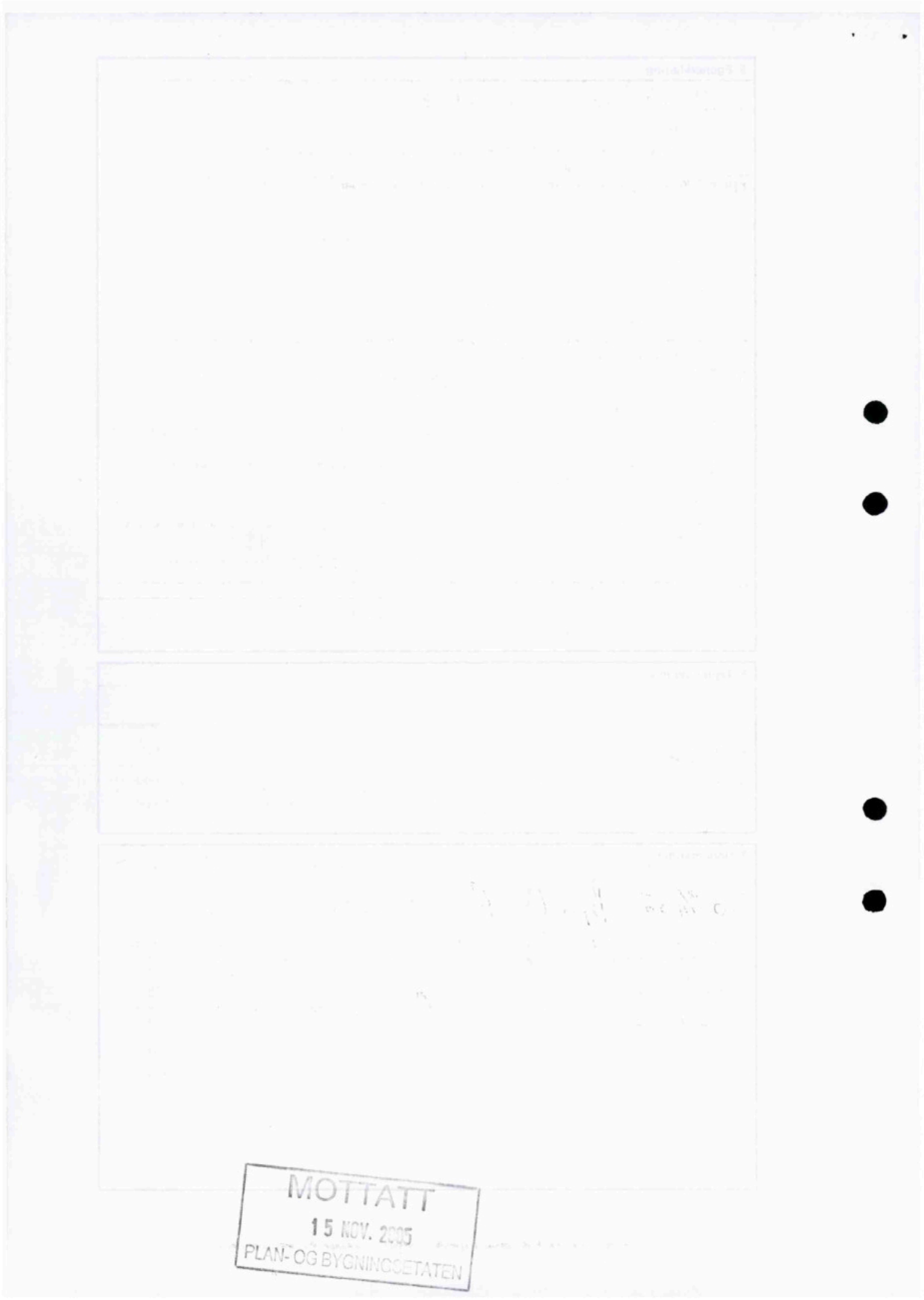
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
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 [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9/11-05	Bjørn Lind	BJØRN LIND	


MOTTATT
15 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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.

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:

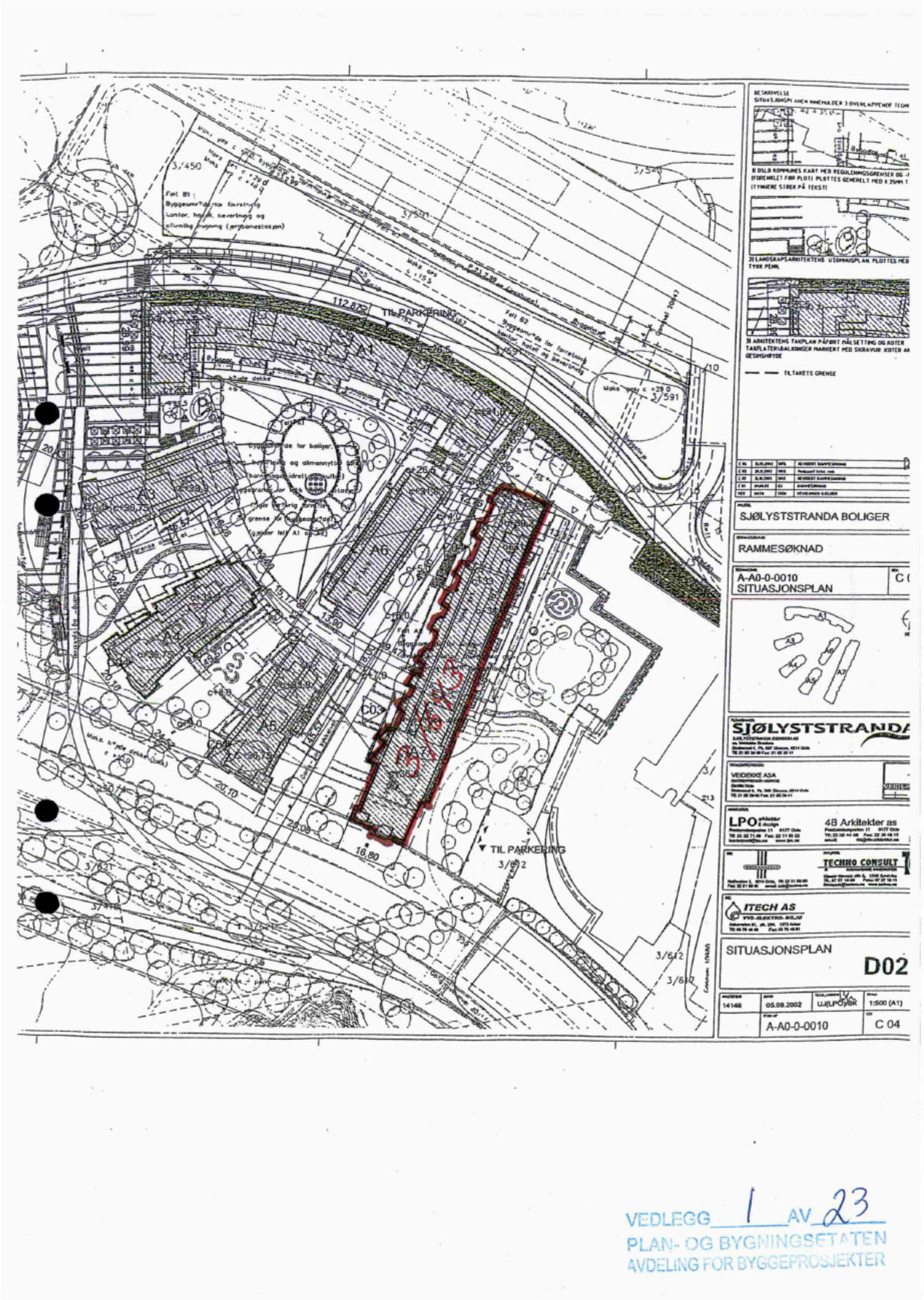
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	643		1-172	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
22/3-06		Plan- og bygningsetaten

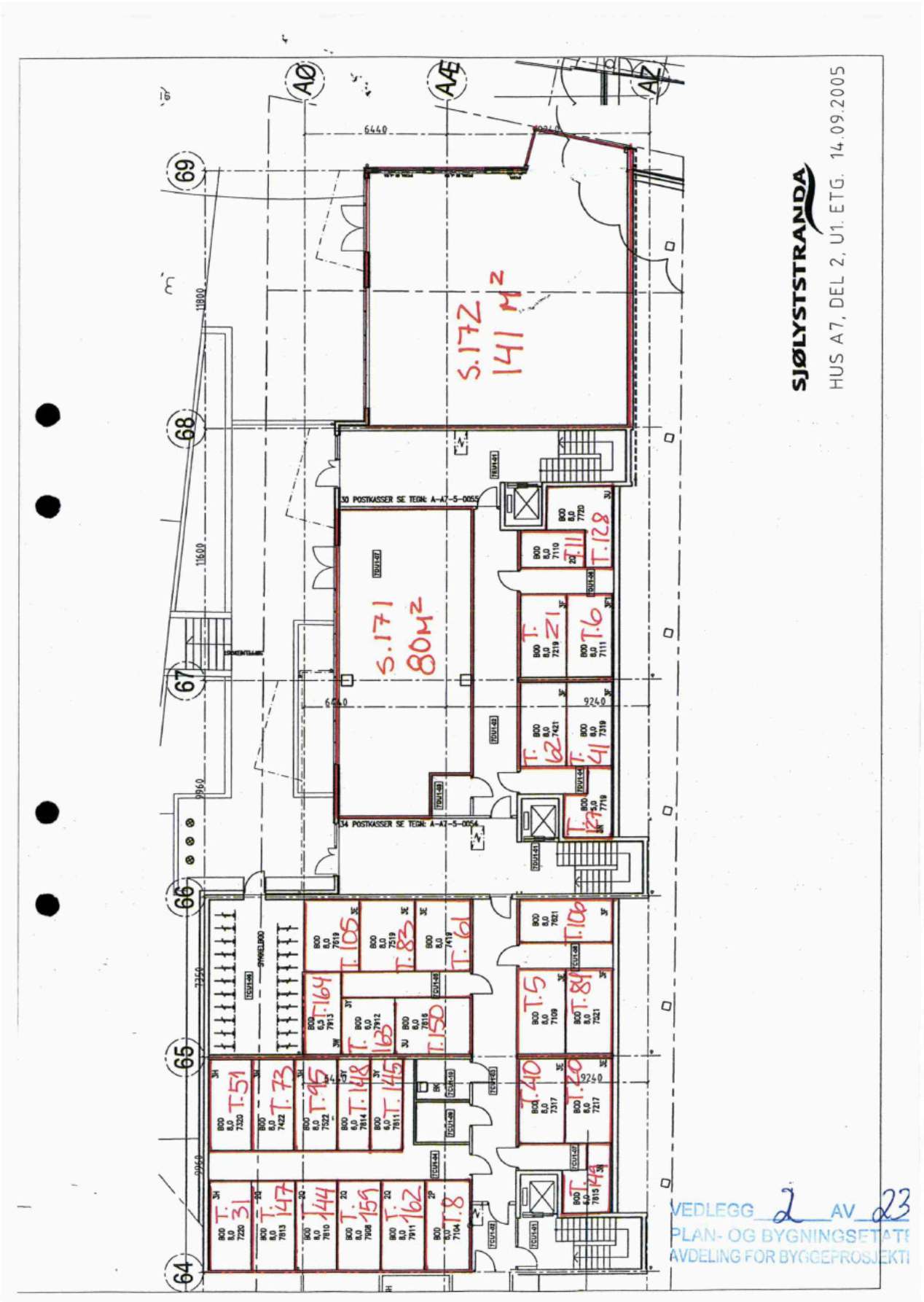
Noter:

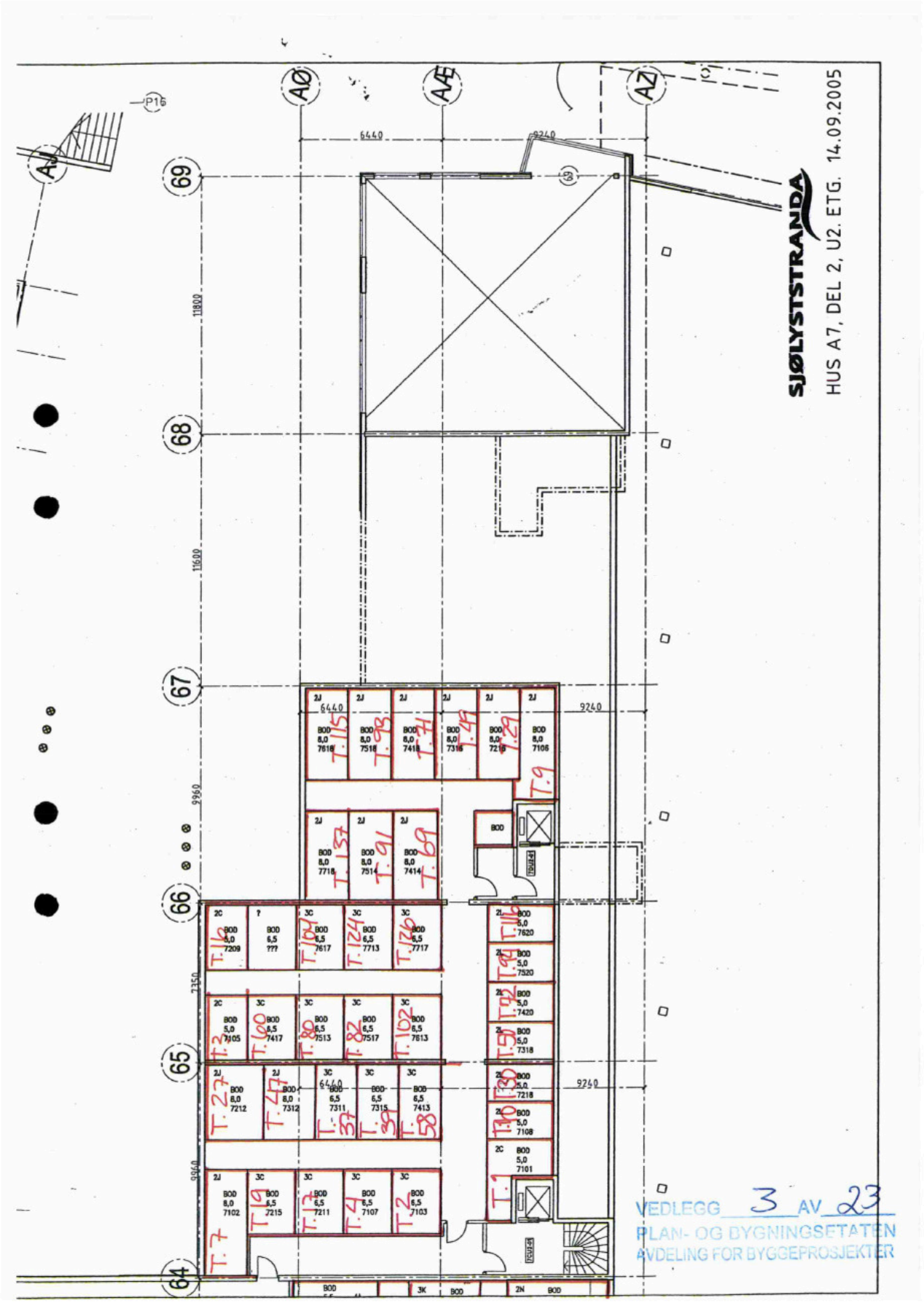
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

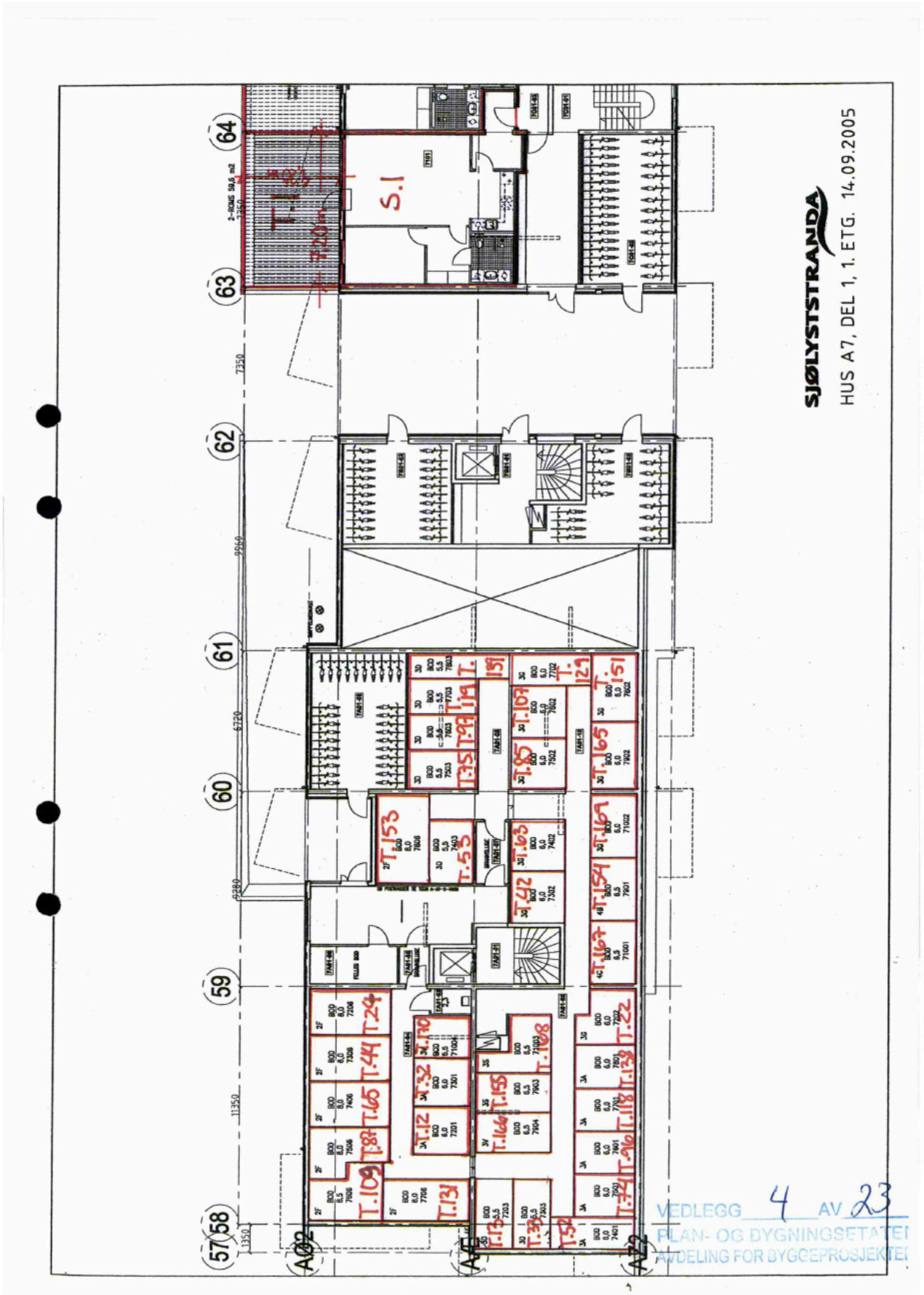
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



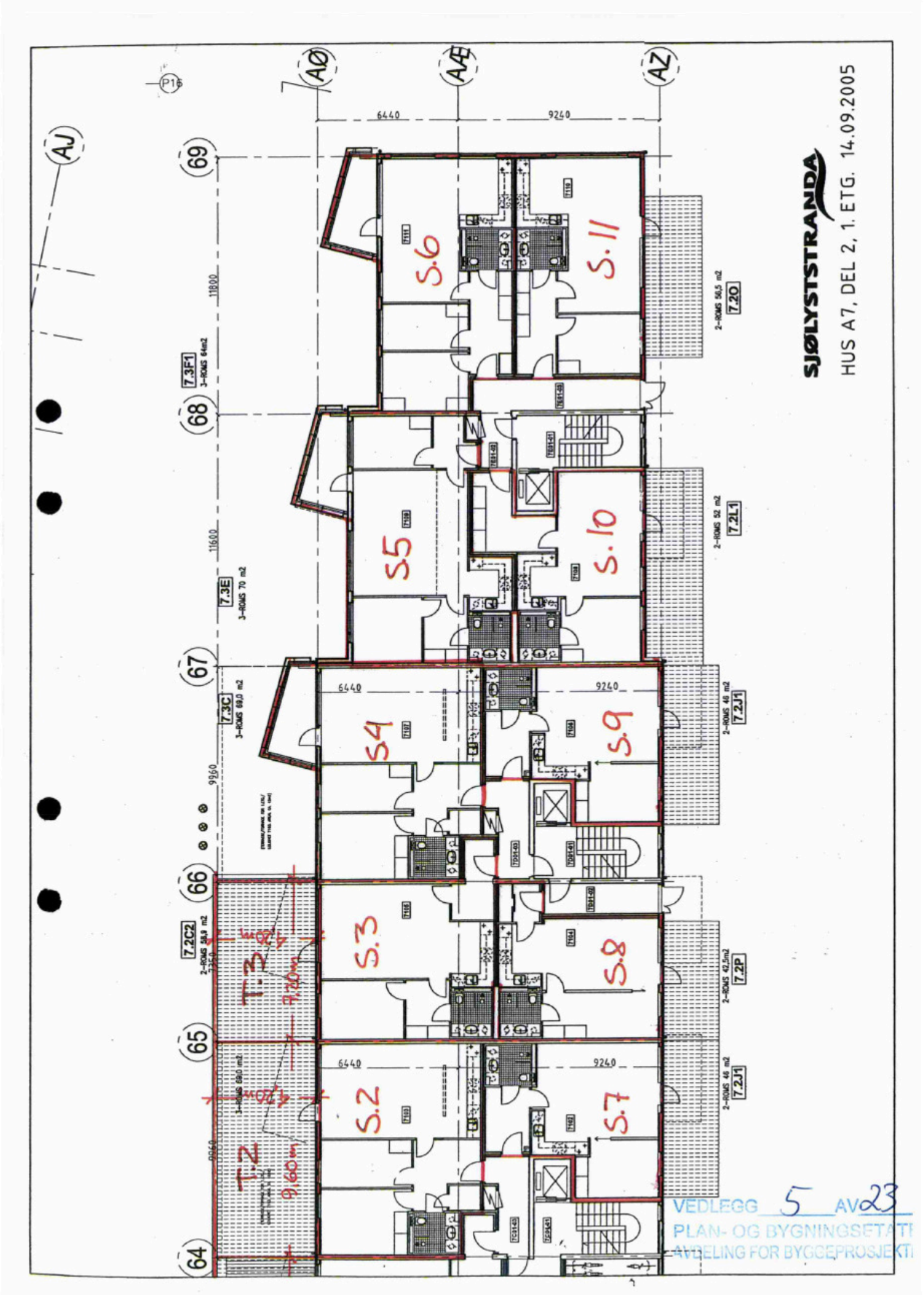
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

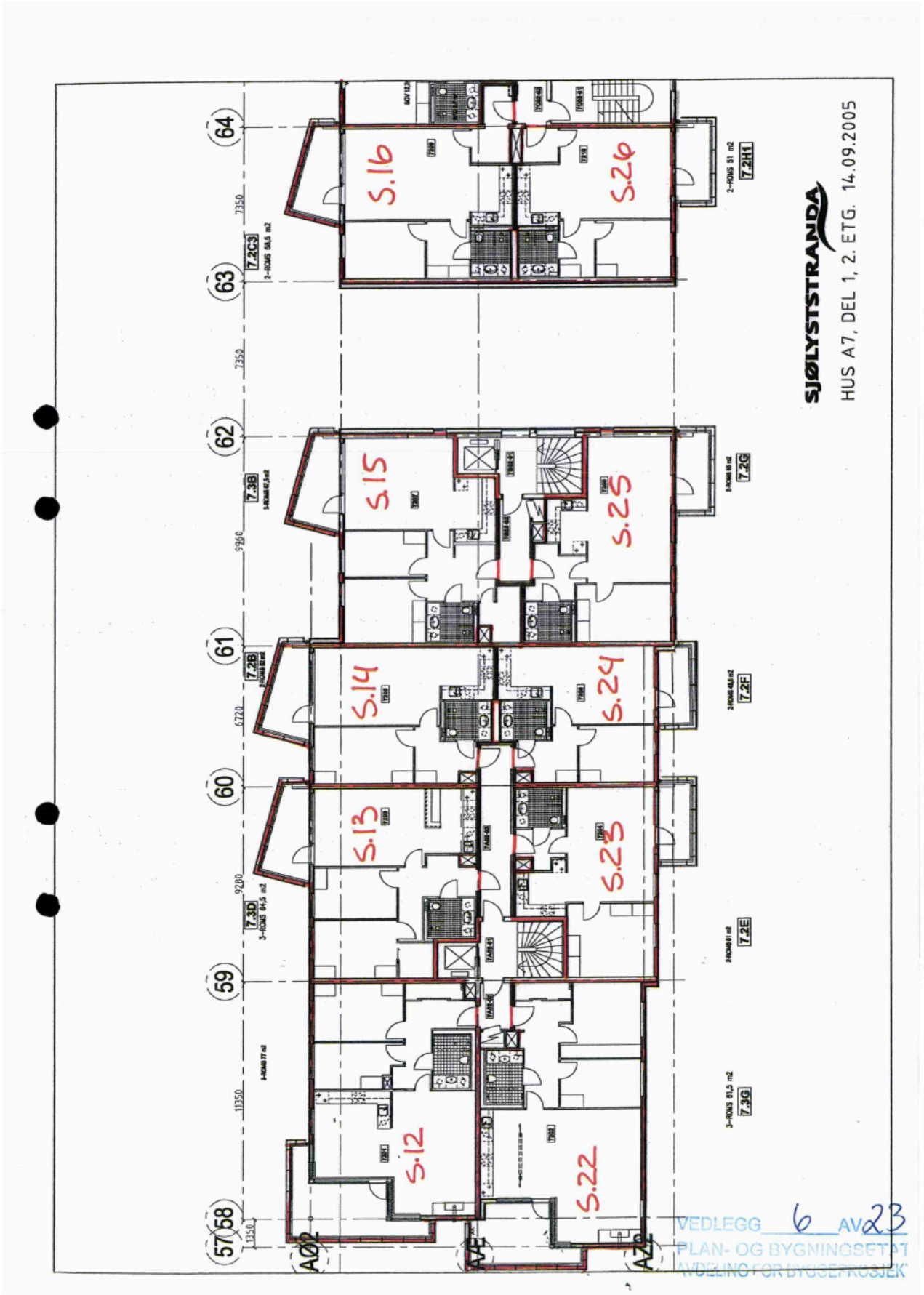

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 2, U1. ETG. 14.09.2005
S.172
141 m²
S.171
80m²
30 POSTKASSER SE TEGN: A-A7-5-0055
34 POSTKASSER SE TEGN: A-A7-5-0054
VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTI

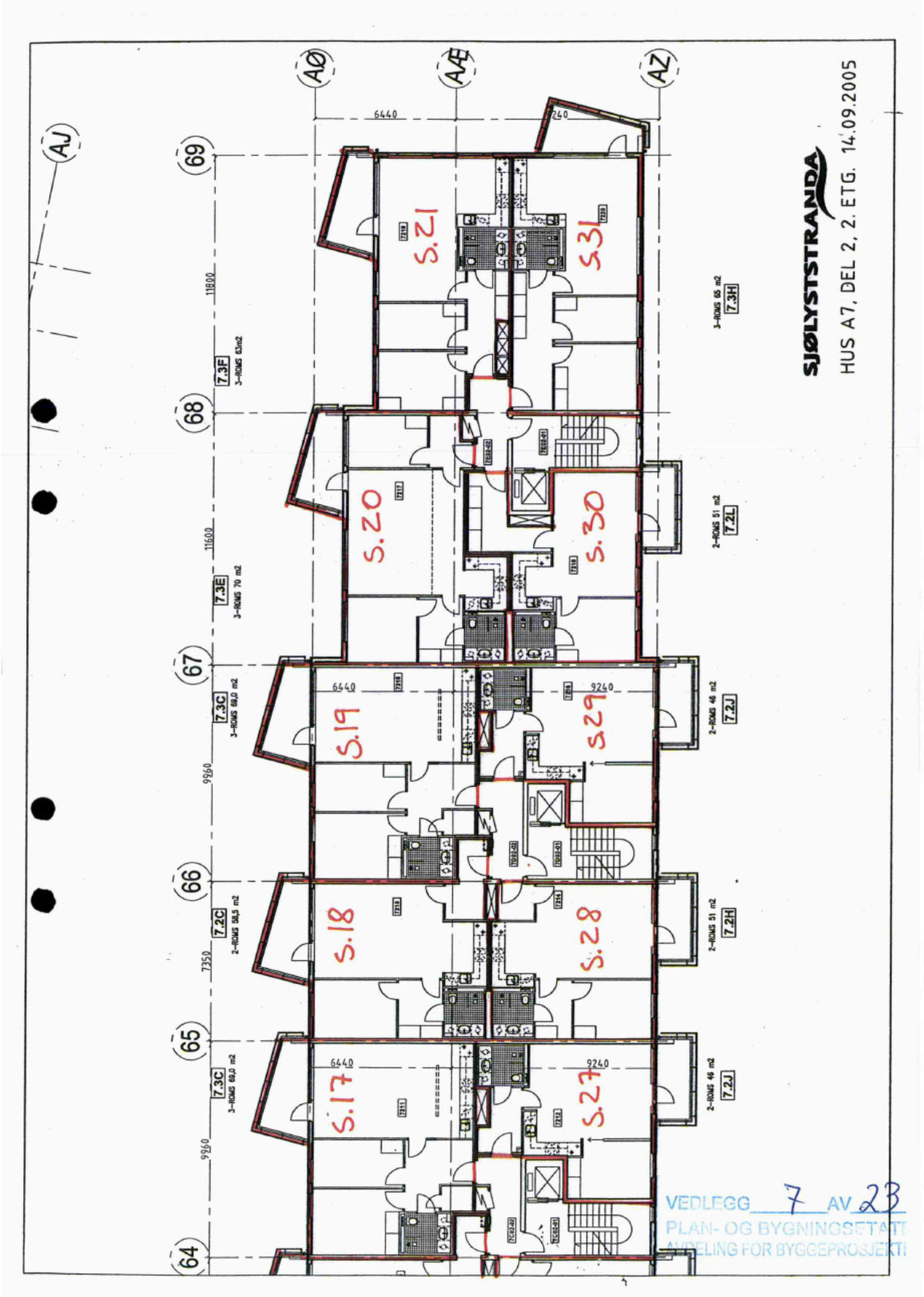

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 2, U2. ETG. 14.09.2005
VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

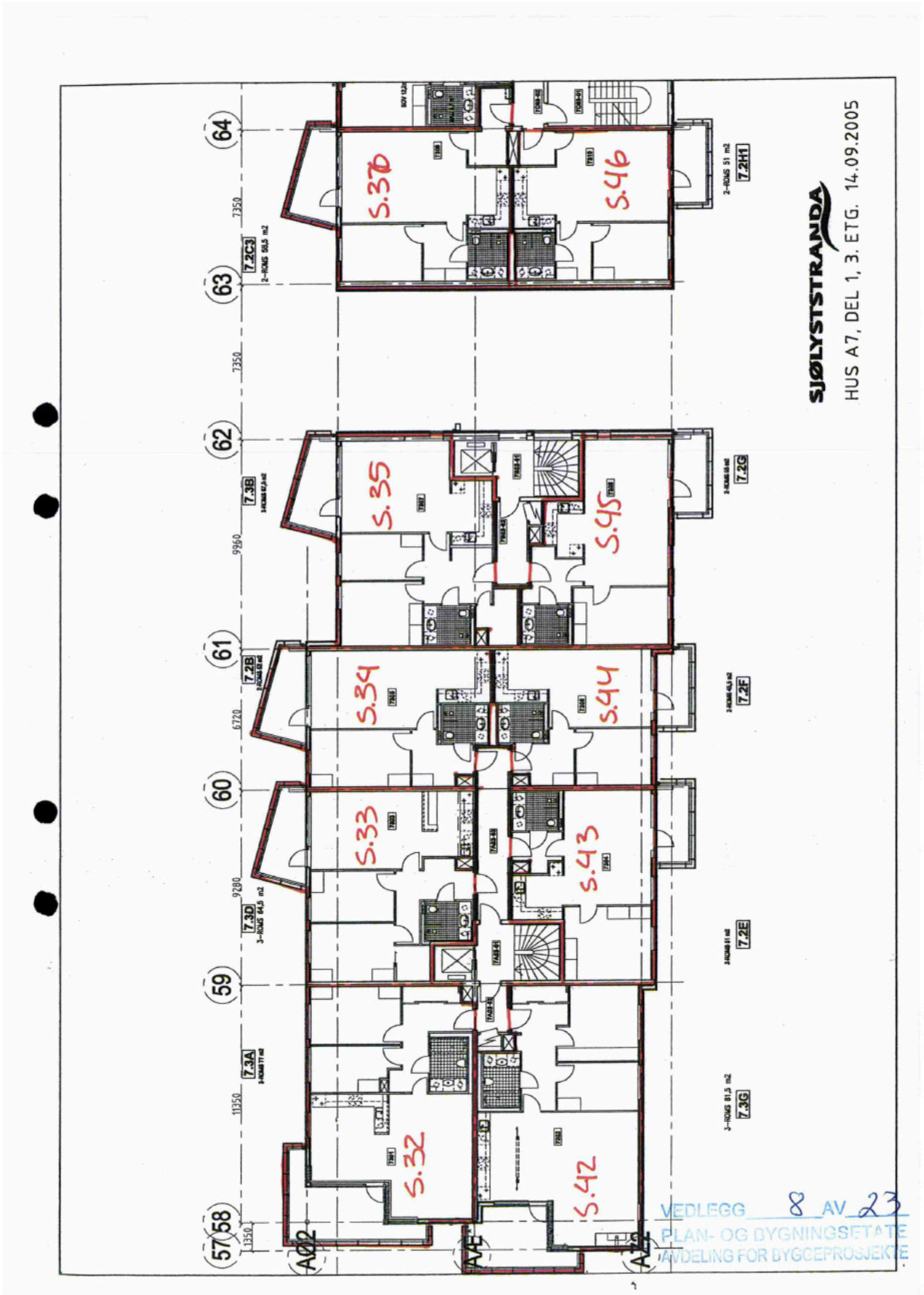


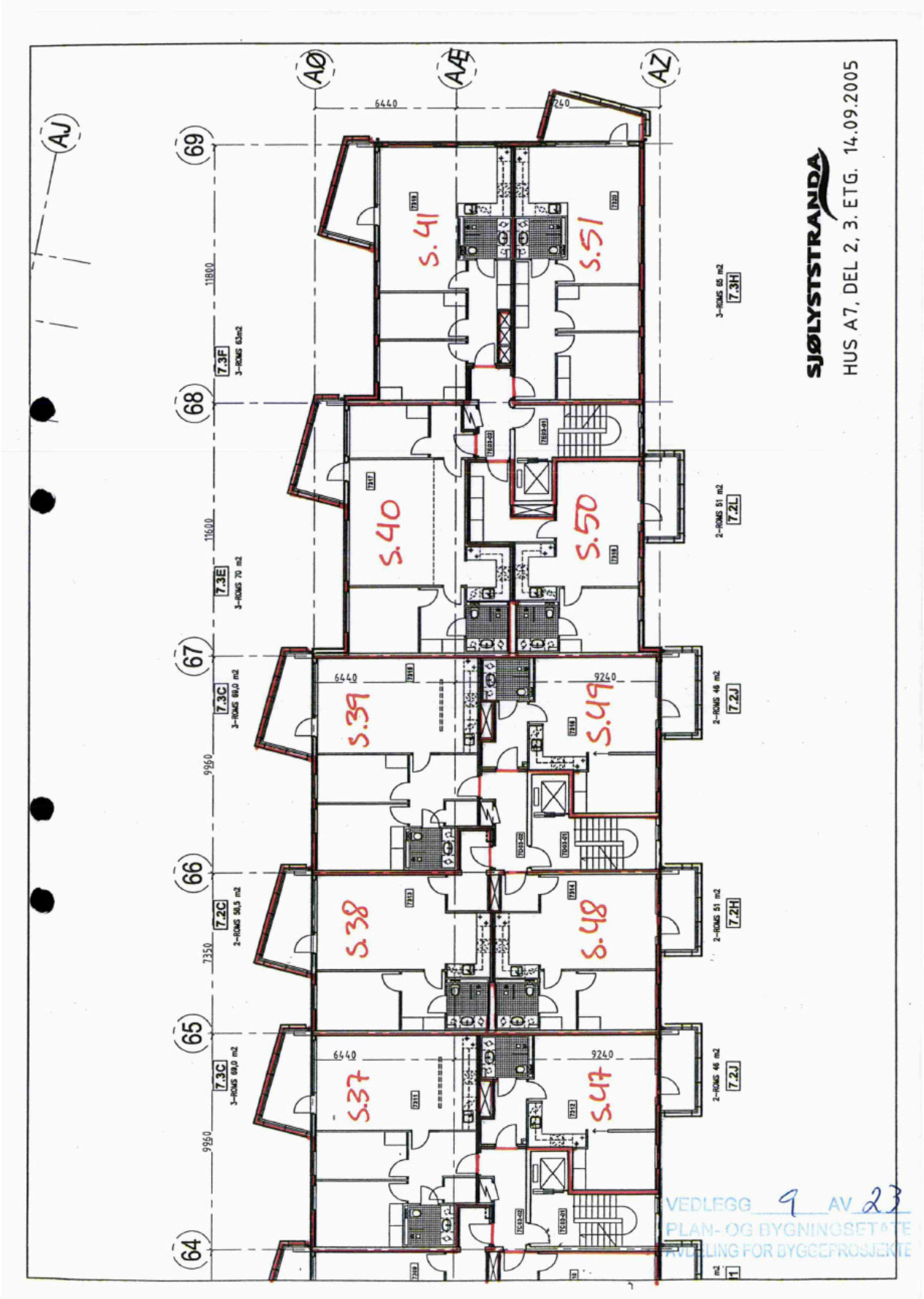
VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

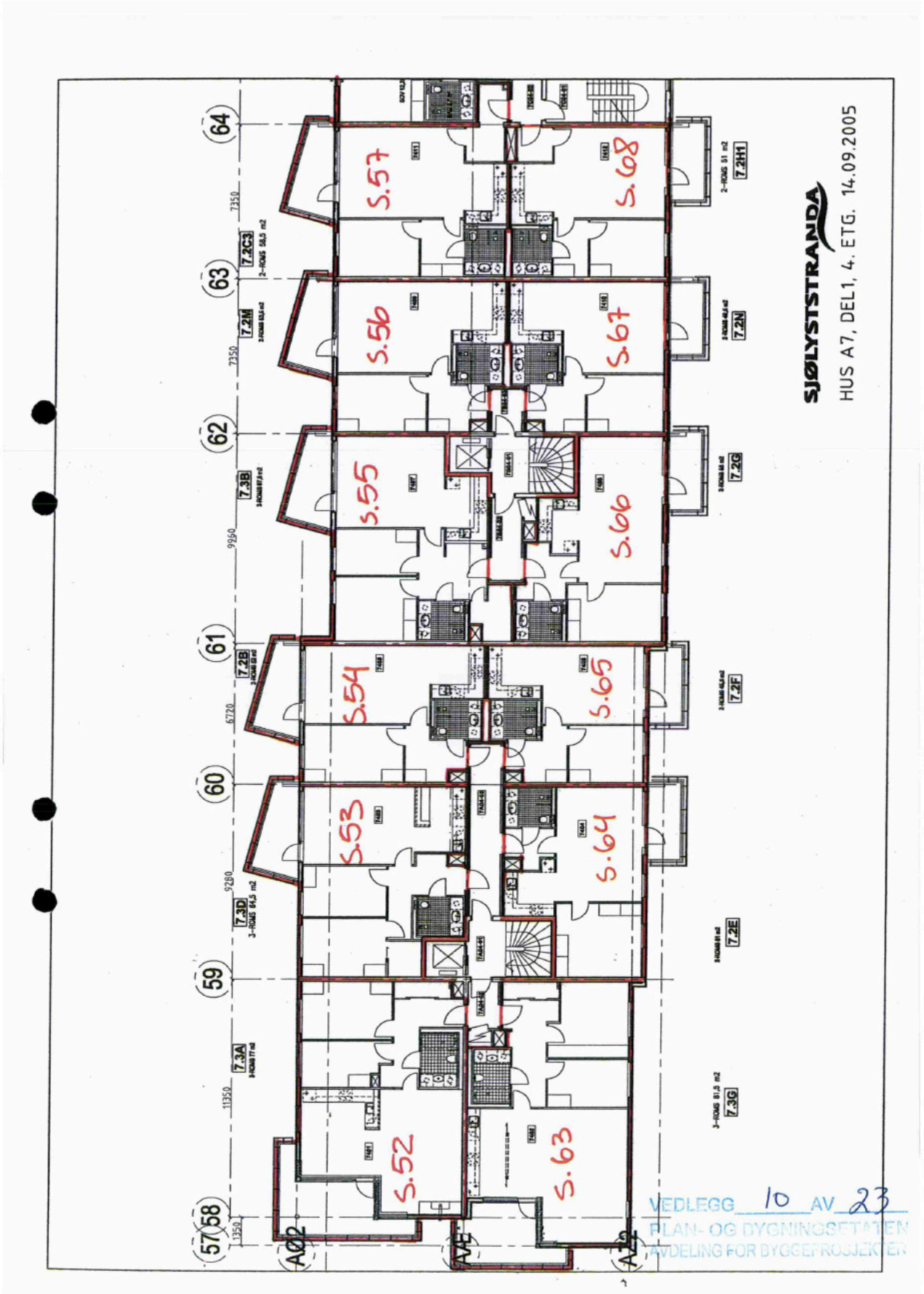

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 2, 1. ETG. 14.09.2005
S.6
S.11
S.5
S.10
S.4
S.9
S.3
S.8
S.2
S.7
6440
9240
11800
11660
9960
7.3F1
7.3E
7.3C
7.2C2
7.2O
7.2L1
7.2J1
7.2P
VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATT
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTI

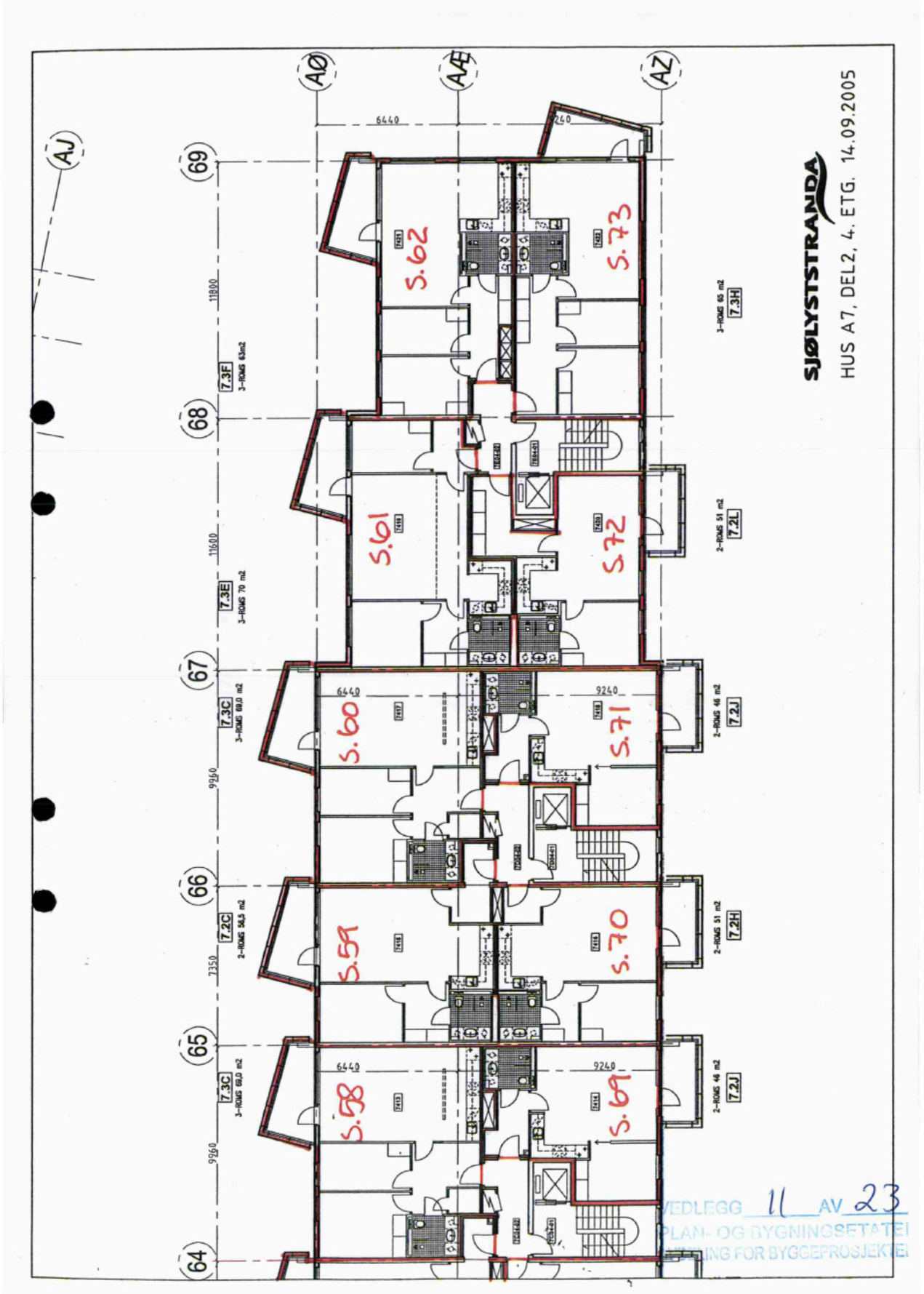

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 1, 2. ETG. 14.09.2005
S.16
S.26
S.15
S.25
S.14
S.24
S.13
S.23
S.12
S.22
VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETAT
AVDELING FOR BYGGESAKSBEK


SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 2, 2. ETG. 14.09.2005
AØ
AE
AZ
AJ
69
68
67
66
65
64
S.21
S.31
S.20
S.30
S.19
S.29
S.18
S.28
S.17
S.27
6440
9240
11800
11600
9960
7350
7.3F
7.3E
7.3C
7.2C
7.2L
7.2J
7.2H
7.3H
VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTI

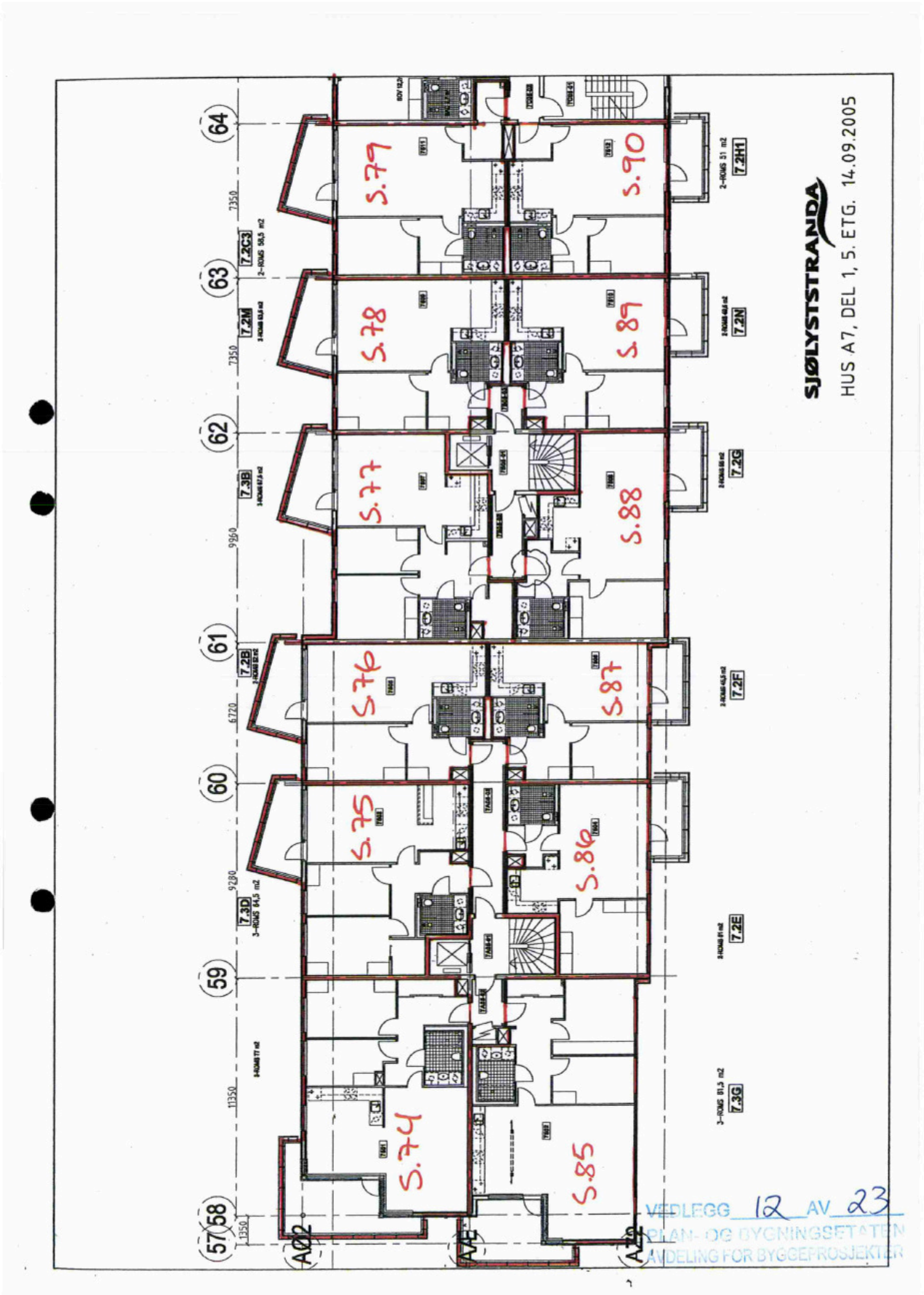

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 1, 3. ETG. 14.09.2005
S.36
S.46
S.35
S.45
S.34
S.44
S.33
S.43
S.32
S.42
7.2H1
7.2G
7.2F
7.2E
7.3G
7.2C3
7.3B
7.2B
7.3D
7.3A
64
63
62
61
60
59
57/58
A02
A12
A13
VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

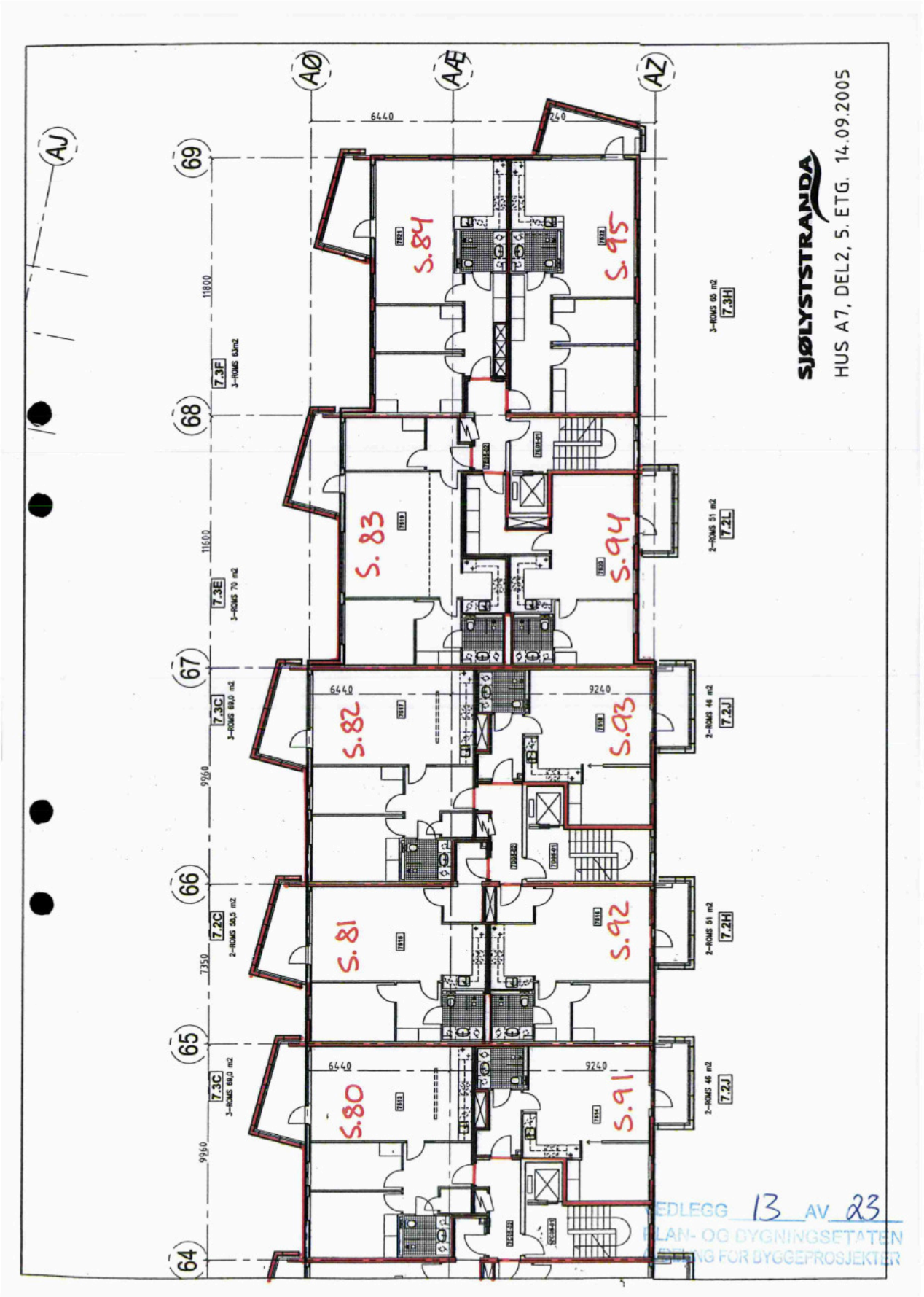

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 2, 3. ETG. 14.09.2005
S.41
S.51
S.40
S.50
S.39
S.49
S.38
S.48
S.37
S.47
VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

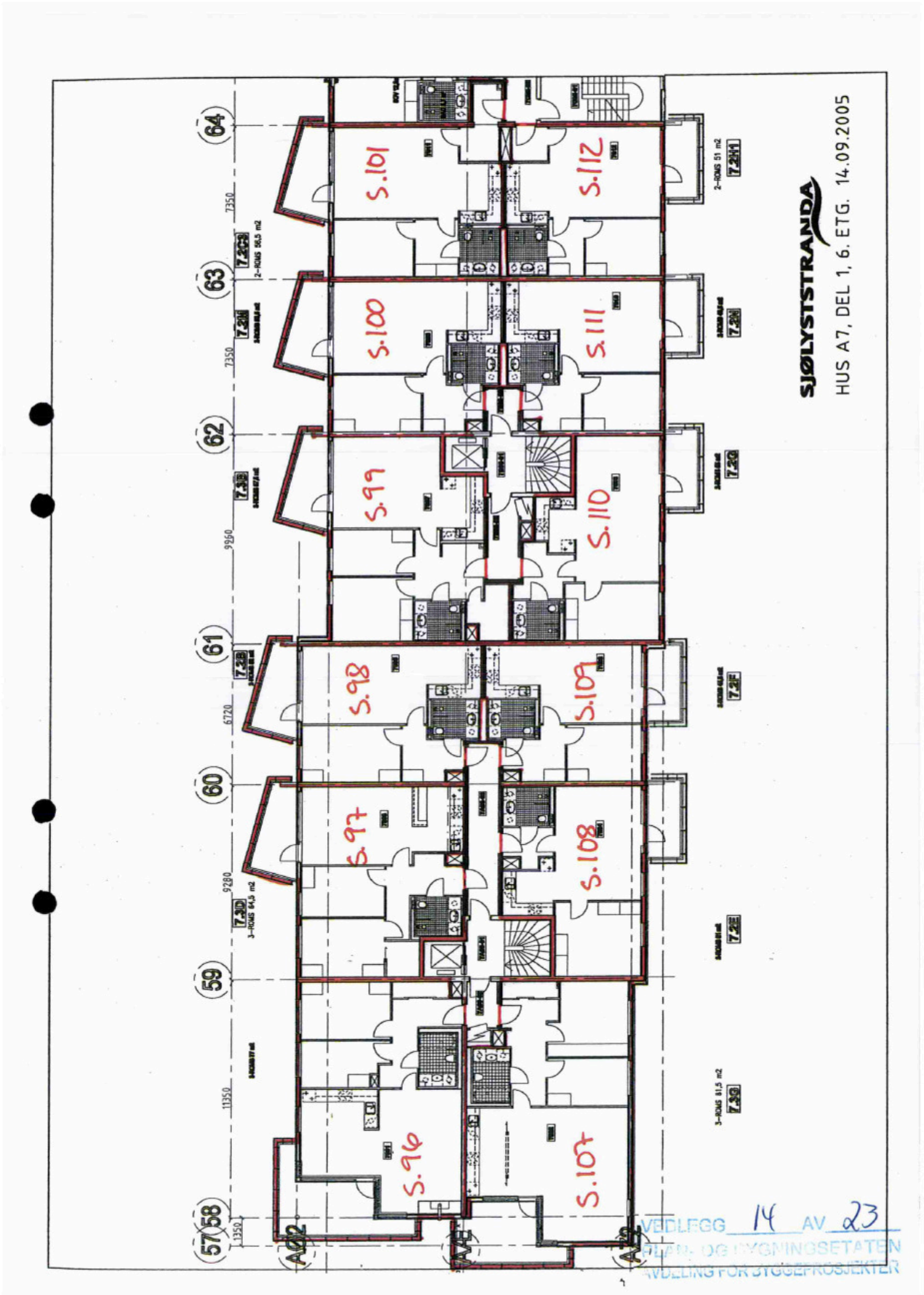

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL1, 4. ETG. 14.09.2005
S.57
S.68
S.56
S.67
S.55
S.66
S.54
S.65
S.53
S.64
S.52
S.63
64
63
62
61
60
59
58
57
7.2H1
7.2C3
7.2M
7.2N
7.3B
7.2G
7.2B
7.2F
7.3D
7.2E
7.3A
7.3G
7350
9960
6720
9280
11350
1350
A02
A12
VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



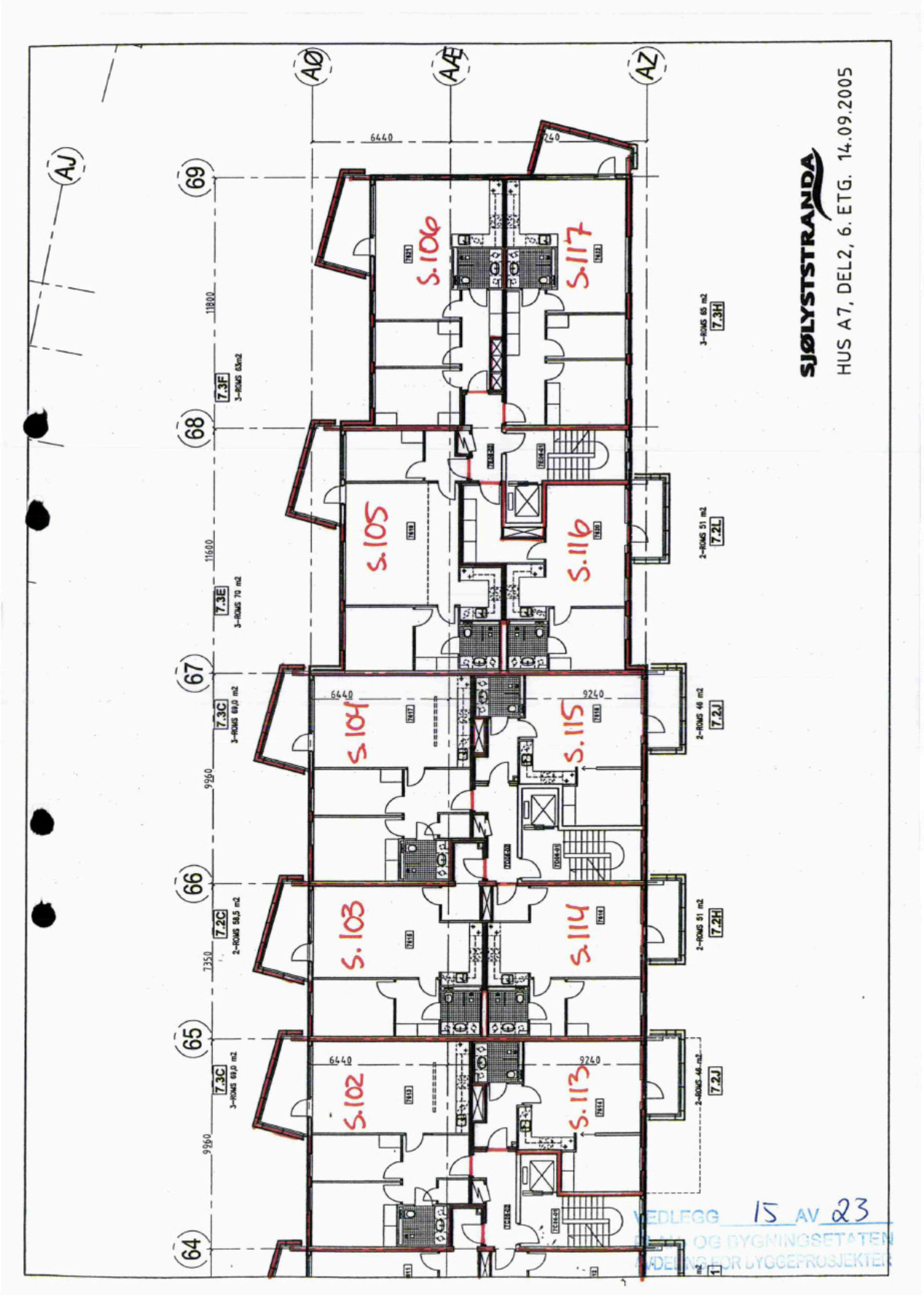
VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEI
ING FOR BYGGEPROSJEKTE

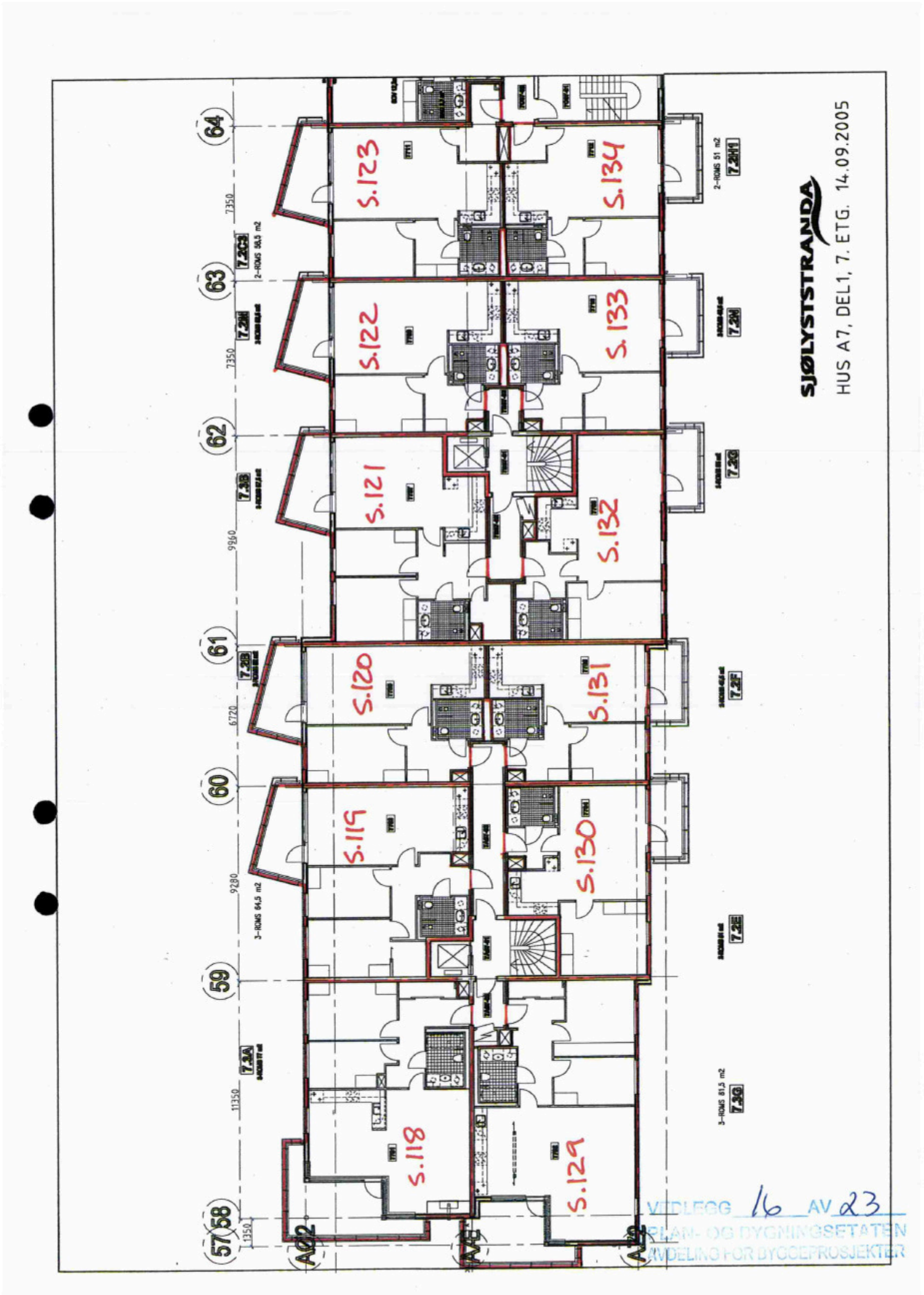

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 1, 5. ETG. 14.09.2005
s.79
s.90
s.78
s.89
s.77
s.88
s.76
s.87
s.75
s.86
s.74
s.85
64
63
62
61
60
59
58
57
A02
A03
A12
7.2H1
7.2N
7.2G
7.2F
7.2E
7.3G
7.2C3
7.2M
7.3B
7.2B
7.3D
VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

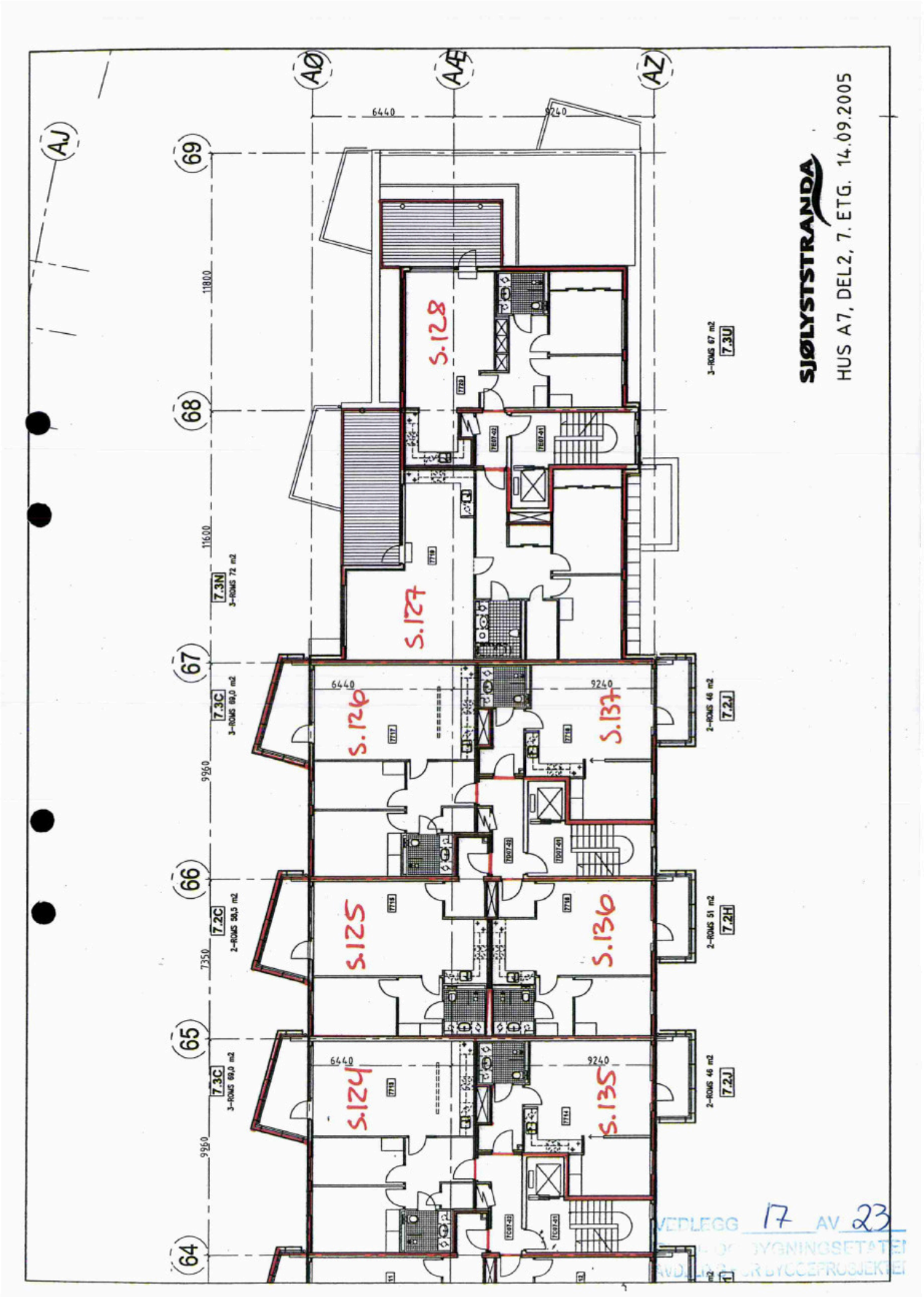

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL2, 5. ETG. 14.09.2005
AØ
AÆ
AZ
AJ
69
68
67
66
65
64
6440
9240
11800
11600
9950
7350
S.84
S.95
S. 83
S.94
S.82
S.93
S.81
S.92
S.80
S.91
7.3F
7.3E
7.3C
7.2C
7.3H
7.2L
7.2J
7.2H
VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

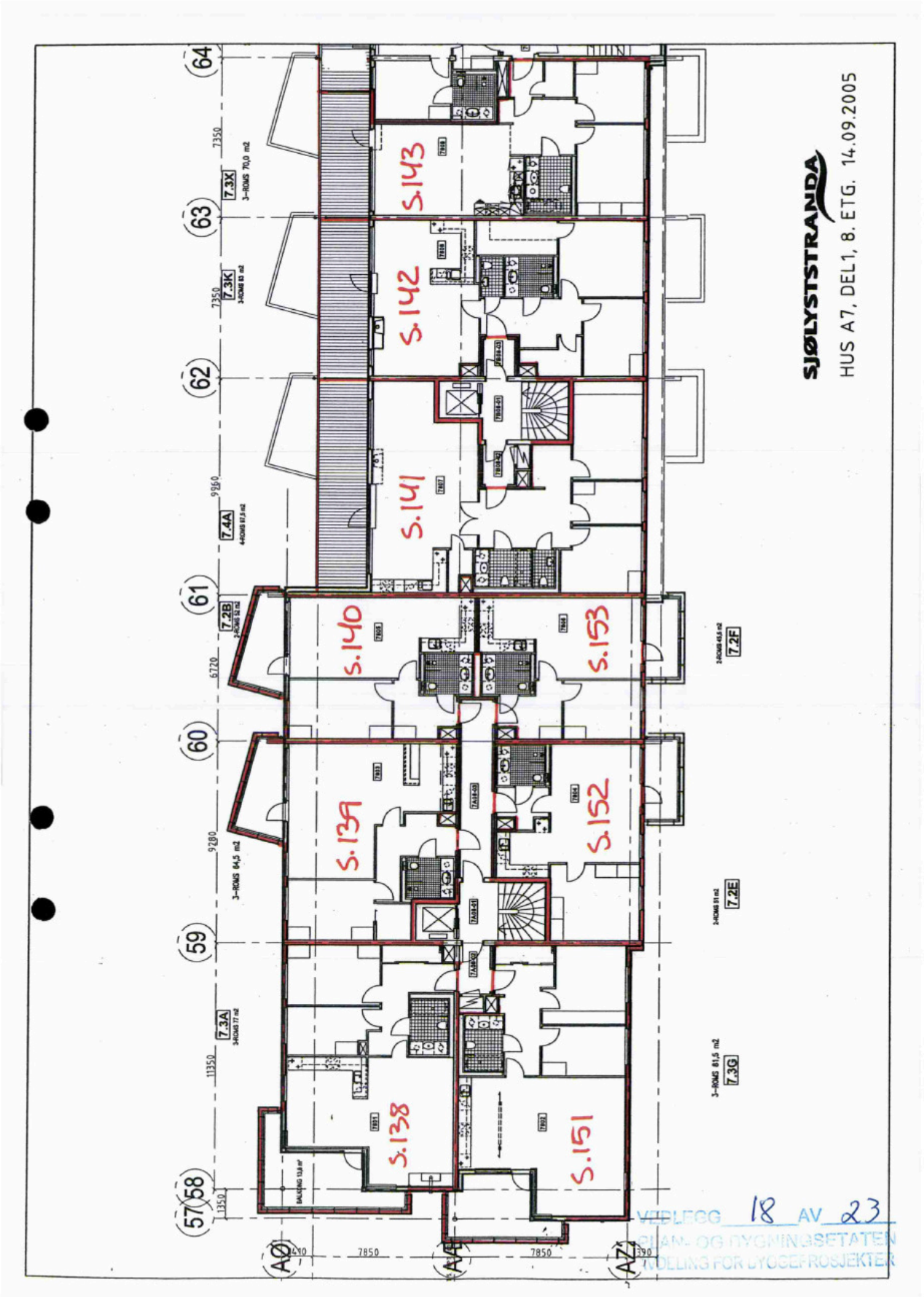


VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

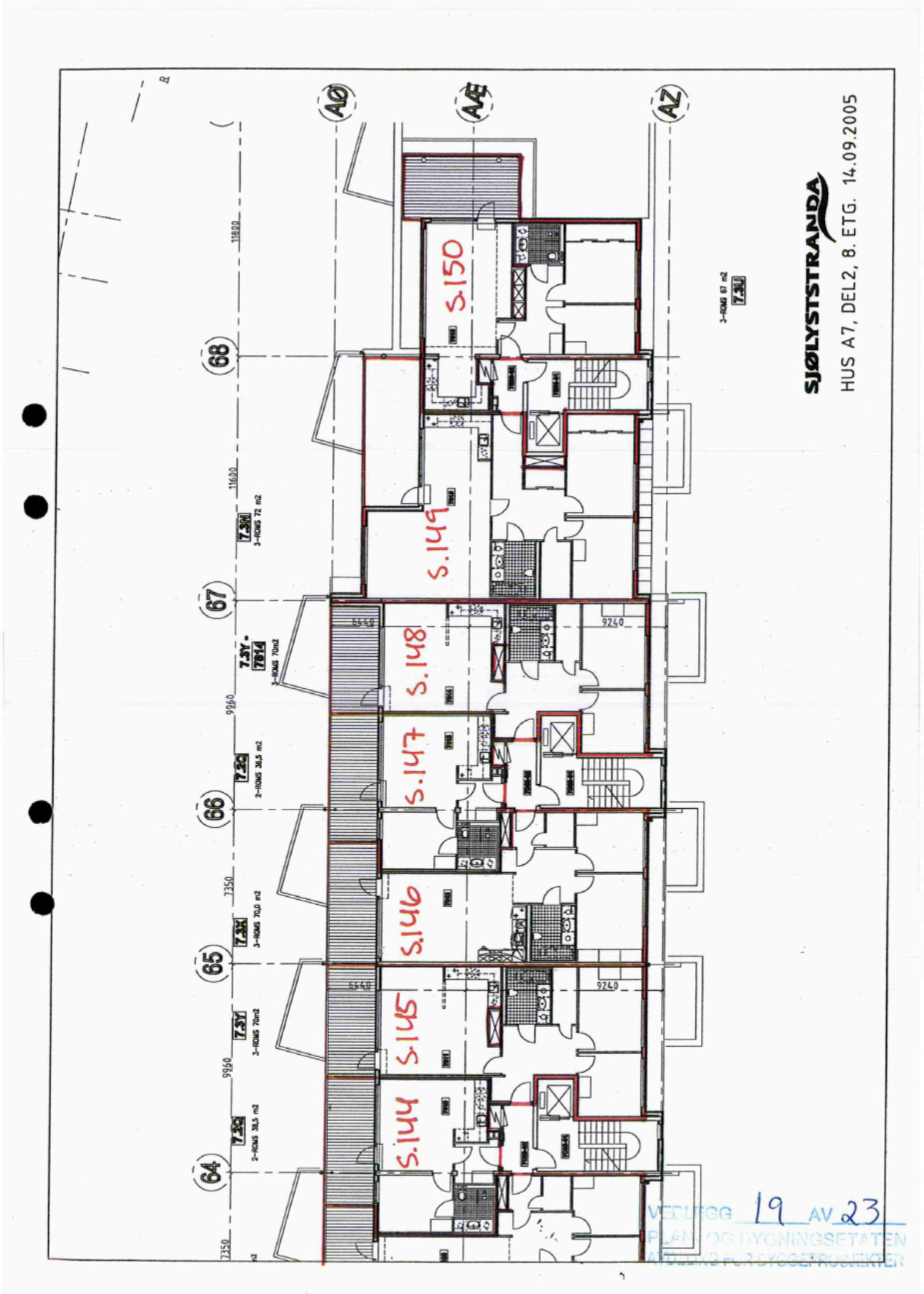

SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL2, 6. ETG. 14.09.2005
AØ
AÆ
AZ
AJ
69
68
67
66
65
64
6440
9240
11800
11600
9960
7350
S.106
S.117
S.105
S.116
S.104
S.115
S.103
S.114
S.102
S.113
7.3F
7.3H
7.3E
7.2L
7.3C
7.2J
7.2C
7.2H
VEDLEGG 15 AV 23
BYM OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL1, 7. ETG. 14.09.2005
S.123
S.134
S.122
S.133
S.121
S.132
S.120
S.131
S.115
S.130
S.118
S.129
64
63
62
61
60
59
58
57
A02
A03
A04
VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL2, 7. ETG. 14.09.2005
A0
A4
A2
AJ
69
68
67
66
65
64
6440
9240
11800
11600
9960
7350
S.128
S.127
S.126
S.137
S.125
S.136
S.124
S.135
7.3U
7.3N
7.3C
7.2J
7.2C
7.2H
VEDLEGG 17 AV 23

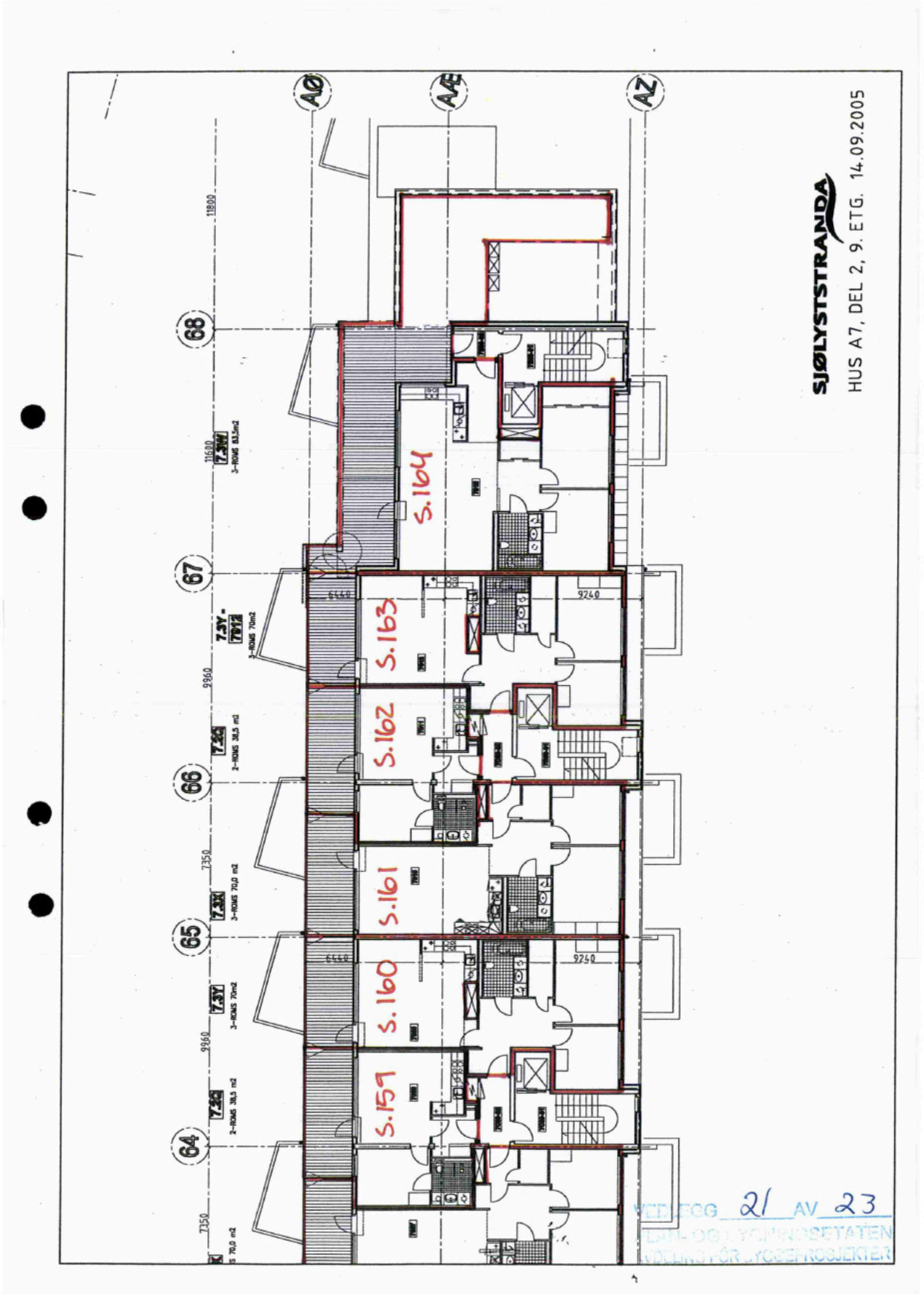


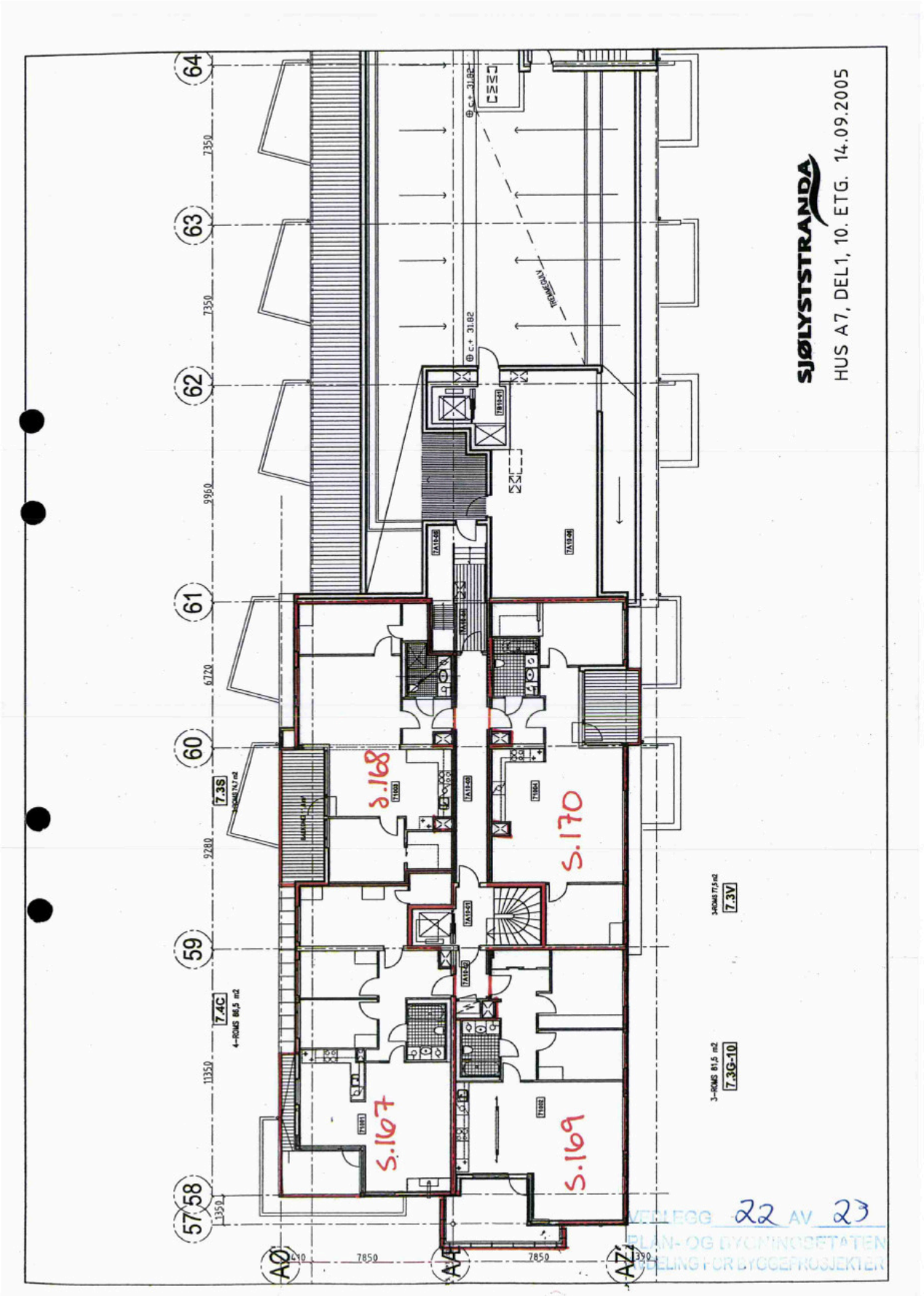
VEDLEGG 18 AV 23
BYGNINGSETATEN
FOR BYGGEPROSJEKTER


SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL2, 8. ETG. 14.09.2005
S.150
S.149
S.148
S.147
S.146
S.145
S.144
VEDLEGG 19 AV 23

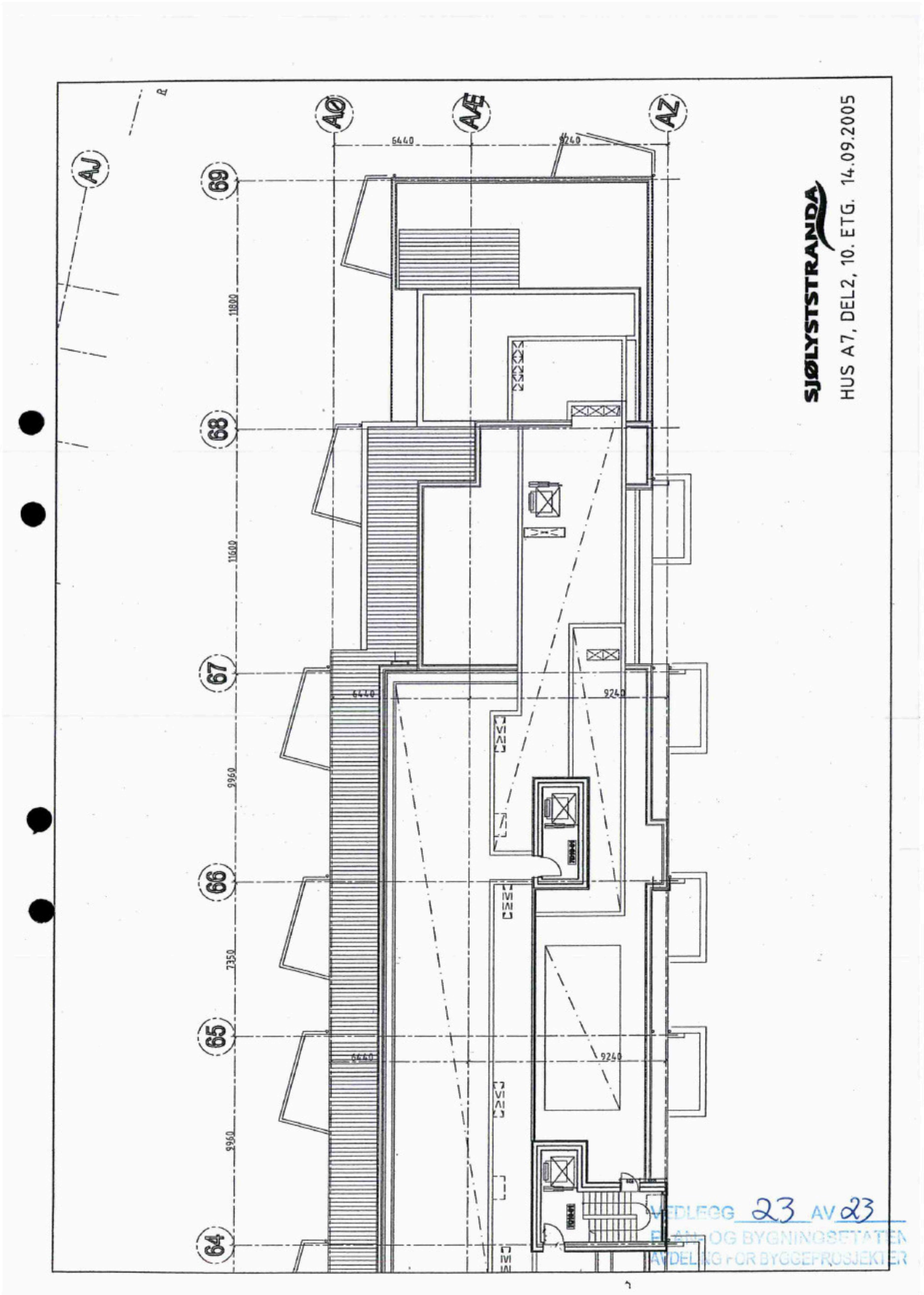


VEDLEGG 20 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SAKSBEHANDLING FOR BYGGEPROSJEKTER


SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL 2, 9. ETG. 14.09.2005
A0
A1
A2
68
67
66
65
64
S.164
S.163
S.162
S.161
S.160
S.159
11800
11610
9860
9360
7350
9240
VEDLEGG 21 AV 23



VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SAKSBEHANDLING FOR BYGGEPROSJEKTER

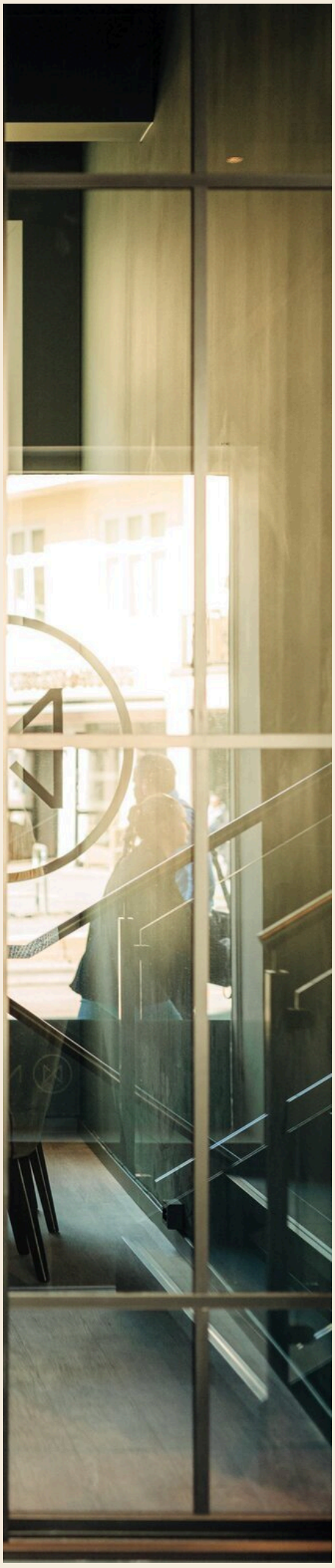

AJ
AØ
AÆ
AZ
69
68
67
66
65
64
6440
9240
11800
11600
9960
7350
9960
SJØLYSTSTRANDA
HUS A7, DEL2, 10. ETG. 14.09.2005
VEDLEGG 23 AV 23
BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Messepromenaden 6 0279 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 643, snr 145 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566