

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØY ALLÉ 70, 0268 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 58 Seksjon: 46

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 11/06/2026

Utskriftsdato: 17/06/2026

Oppdragsnummer: 99697

Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG

ml@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk.

Atriums leilighet i 7. etasje.

Standard

Leiligheten bærer preg av alder og slitasje. Flere bygningsdeler og installasjoner er av eldre dato, og det må påregnes kostnader til vedlikehold, oppgradering og rehabilitering.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1931, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 7. etasje) - *utbedring estimert til kr. 250 000 - 500 000,-*
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - *utbedring estimert til kr. 75 000 - 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 325 000 - 650 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: As Bygdøy Alle 70
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 58 Seksjon: 46
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 536 m²
 Hjemmelshaver: As Bygdøy Alle 70
 Adresse: Bygdøy allé 70, 0268 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	10/06/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1931

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
7. etasje	78	0	0	0
Sum bolig:	78	0	0	0
Sum BRA:	78			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
7. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 88 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.
	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. - Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
	Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betong.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
--------------	--

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke utført noe oppgraderingsarbeid de siste fem årene med dokumentasjonskrav.
--------------	---

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Overlysvinduer/takvinduer med tolags isolerglass uten synlig datomerking.
Tilstandsvurdering:	Det mangler åpнемekanisme på to av vinduene. Som følge av dette har det ikke vært mulig å funksjonsteste disse under befaringen. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og har enkelte hakk og riper som følge av normal bruk og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, soverom og entre.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i soverom og ca. 19 mm i stue/ kjøkken . TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Stue/kjøkken var delvis dekket av løsøre under befaringen, og det var derfor ikke mulig å foreta fullstendig måling av etasjeskiller i dette området.

TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Det er registrert to piper med feieluker.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er registrert to piper med forblendede feieluker. Det er observert sprekke dannelse i murpussen. På grunn av de forblendede feielukene er det ukjent om det er mulig å koble ildsted til pipeløpene uten nærmere undersøkelser.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er til bad er lokalisert i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert rustdannelse på synlige avløpsrør under kjøkkenbenk, samt drypp fra servantens avløp i bad ved funksjonstest.

Stoppekranene på kjøkkenet er av eldre dato og er ikke funksjonstestet, da betjening kan medføre risiko for skade eller lekkasje.

Synlige vann og avløpsinstallasjoner bærer preg av alder og slitasje, og det må påregnes behov for vedlikehold og fremtidige oppgraderinger. Vurderingen omfatter kun ledningsnett som var synlig og tilgjengelig under befaringen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet er basert på utbedring av registrerte lekkasjer, utskifting av eldre vann- og avløpsinstallasjoner ved behov, samt nødvendige reparasjoner.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 75 000-150 000,-

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/ kjøkken og begge soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Radiatoranleggets funksjon er ikke kontrollert og er derfor ukjent".

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Nei, for høy plassering.
Tilstandsvurdering:	Det er kun oppdriftsventilasjon i badet. Øvrige oppholdsrom har ingen mekanisk ventilasjon eller andre faste ventilasjonsløsninger utover muligheten for lufting ved åpning av vinduer. Dette medfører begrenset luftutskiftning og kan gi redusert inneklima dersom naturlig ventilasjon ikke benyttes regelmessig. TG 2 er gitt på grunn av manglende tilfredsstillende ventilasjonsløsning og begrenset luftutskiftning.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på innredningen på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvbelegg.
Tilstandsvurdering:	Gulvbelegget bærer preg av slitasje. På grunn av alder og tilstand anbefales utskiftning. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Strietapet.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, rifter og aldersrelatert slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 0,82 m - 3,36 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG 2 gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, rifter og aldersrelatert slitasje.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

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

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier.

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent.
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Ukjent.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent

Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
---------------------	--

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse:	Badet er av ukjent alder.
--------------	---------------------------

Helhetsvurdering - Bad

Beskrivelse:	Betonggulv. Sluk i støpejern. Pusset og malte overflater. Servant
Tilstandsvurdering:	Badet er av eldre dato og har betydelige avvik. Det er registrert manglende vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Det er sluk i støpejern, med rust. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner. Det er registrert drypplekkasje fra servant. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og det er økt risiko for fukt og vannskader. TG 3 er satt på bakgrunn av disse forholdene. Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av våtrommet Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-500 000,-

TG: 3

Hulltaking - Bad

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

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggssinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

201260220

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Bygdøy Allé 70

Postadresse (må fylles ut)

0268 Oslo

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

AS BYGDØY ALLE 70

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

no17ba70@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90051770

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

1988

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

0

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☒ Ja
☐ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)**

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:****4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)**☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei**Kjeller****5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Oppgradert elektrisk anlegg

9.2 Årstall

2017

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Byttet sikringer og oppgradert elektrisk anlegg

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, spesifiser hvilken type:****11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen:****12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råde i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råde er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i leiligheten som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bygdøy allè 70

Dato: 23.06.2026

Sign:

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Seksjonseier(e):

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr.46/org.nr : Gnr.
212, bnr. 58, seksj.nr. Org.nr.
922 219 052

Tomten er eid/festet? Eiet

**Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende
eiendommer? Ikke kjent**

Hvis ja, hvem har sendt varsel?

Følger det særskilte forpliktelser med enheten?

**Hvis ja, hvilke? Seksjonen er en del av Strix Sameiet
Bygdøy Alle 70 og seksjonseier plikter å følge
Sameiets vedtekter**

Sameiets eiendom er forsikret i:

Selskap: IF

Polisenr.: SP 212961714

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutg. pr mnd

Kr. 5786.-.

Eventuelle restanser pr. dato

Kr. 0

**Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring,
Bredbånd/Internett, Strøm til
oppvarming/varmtvann,, Ytre vedl.hold**

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd

Renteutgift: 0

(hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)

Avdrag: 0

Driftsutgifter: kr. 5.786.-.

**Andre faste kostnader som ikke inngår i
fellesutgiftene kr./hva?**

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA,
faktura sendes, men plikten til uoppfordret betaling følger
av vedtektene.

**Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er
iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse
ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev.
endring trer i kraft?**

Er det sikringsfond? Nei

Selskap:

Hvis Ja:

Avtalen løper til:

Oppsigelsesvilkår:

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

Andel fellesgjeld pr. dato/kr 0.-.

Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr 0.-.

Vilkår fellesgjeld

Bank:

Lånenummer:

Nedbet. dato:

Rentesats:

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?
Felles formue? NEI
Dersom ja, total formue i kr.?
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?

IN-ORDNING

Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI

Hvis ja, beløp kr.?

Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Andeles renteinntekter kr.

Andeles renteutgifter kr.

PARKERING OG GARASJE

Medfølger det p-/garasjeplass? Nei

Dersom ja, type

Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading? Nei

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.

DYREHOLD

Er dyrehold tillatt?

Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ja, krever styregodkjenning

GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE

Er det forkjøpsrett? NEI

Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?

Er utleie tillatt? JA.

Dersom ja, vilkår for utleie? Krever styregodkjenning

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja

Dersom ja, hvor skal søknad sendes? Til Styret	
GEBYR	
	Opplysninger kr. 0
	Eierskiftegebyr kr. 3.125.-.
	Ev. andre gebyr kr.0
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer?	
Nei	
Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring? 6219.05.37396	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET STRIX SAMEIET; BYGDØY ALLÉ 70

Vedtatt i årsmøte den 17.01.2019

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Strix sameie; og har gnr 212 bnr 58 i Oslo kommune, med adresse Bygdøy allé 70. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 18.02.2015.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

3. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

TJB

ES

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten med tilleggsareal forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf eierseksjonslovens § 34.

5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Arealet i sameiebrøken er beregnet etter BTA for næringsseksjonene og BRA for boligseksjonene.

Tilleggsareal skal ikke belastes med felleskostnader så lenge tilleggsarealet ikke omreguleres/tas i bruk til bolig- eller næringsformål.

Følgende seksjoner skal ikke belastes med felleskostnader før arealene eventuelt tas i bruk til bolig- eller næringsformål: Seksjon : 1,2,3,og 4.

7/10 5/

Kostnader knyttet til heis fordeles mellom sameiere iht. den brøk som ordinært benyttes for fordeling av felleskostnader.

7. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21.
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

8.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til

stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, 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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

T6B ES

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst to medlemmer. Det skal i tillegg velges et varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet velger revisor/statsautorisert revisor.

TUB 90

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

21. Andre forhold

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesområder verken innvendig eller utvendig. Kortsiktig utleie (f eks airbnb) ut over maksimalt 5 døgn pr år er ikke tillatt.

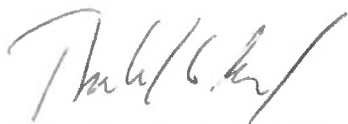
Seksjonseiere må delta på dugnad en gang i året eller sende en representant på dugnaden. Hver seksjon har ansvar for korridor/trappevask en gang pr måned etter vaskeliste satt opp av styret.

Eiendommen Nobelsgate 17 deler rømningsveier med Bygdøy Alle 70. Dette innebærer at beboerne i Nobelsgate 17 og Bygdøy Alle 70 har rett til å benytte trappeoppgangene som rømningsvei.

763 ES

Innkjørsel til bakgården via kjøreport i Bygdøy Alle 70 er felles atkomst til bakgård for eiendommene Bygdøy Alle 70, Bygdøy Alle 68 og Nobelsgate 17.

Den som til enhver tid er eier av seksjon 45 med tilleggsareal har rett til å bygge ut hele loftet. Det kreves således ikke noe vedtak i sameiet for at hele loftet skal kunne bygges ut. Retten inkluderer også eventuelle utvidelser som kan medføre høyere areal for seksjonen. Det skal ikke betales vederlag til sameiet i forbindelse med en slik utbygging. Øvrige sameiere skal ikke belastes med kostnader i forbindelse med at det skjer utbygging av loftsareal. Utbygging kan medføre at sameiere må bytte bodareal og de plikter å medvirke til dette etter anvisning fra styret. Bod kan plasseres i nabogården Nobelsgate 17. Bod skal ha minsteareal iht eierseksjonslovens regler. Sameiet anses å ha gitt samtykke til bygningsmessige endringer i tak og fasade i forbindelse med utbygging av loft. Seksjonseierne plikter også å medvirke til eventuell reseksjonering i forbindelse med utbygging av loft.



THORLEIF G. BRUVAND



ELIN SCHJØLL



Innkalling til årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Strix Sameie Bygdøy Alle 70 den 19.12.2025 kl 10.00.

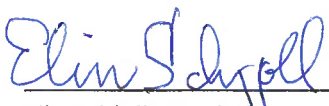
Møtet avholdes i lokalene til Dalan advokatfirma DA, Fridtjof Nansens plass 6, Oslo, 7. etasje

Til behandling foreligger lovpålagte og vedtektsbestemte saker:

1. Valg av møteleder, protokollfører og protokollunderskriver.
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
3. Godkjenning av årsregnskap og disponering av underskudd
4. Valg av styre
5. Godtgjørelse til revisor

Fullmaktsskjema, regnskap og budsjett er vedlagt.

Oslo, den 11.11.2025


Elin Schjøll, styreleder

FULLMAKTSBLANKETT

Undertegnede sameier i Strix Sameie Bygdøy Alle 70 har gitt

.....

fullmakt til å representere seksjon nummer i Strix Sameie Bygdøy Alle 70

ved årsmøte i Strix Sameie Bygdøy Alle 70 den 26.11.2025.

Dato: 2024

.....

Signatur

Strix Sameie Bygdøy Alle 70

Budsjett 2025 og 2026

	2 024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
3200 Fellesutgifter	1 050 005	1 050 005	1 417 507	35 % økning i 2026
3201 Ekstrainnbetaling		500 000		
Sum driftsinntekter	1 050 005	1 550 005	1 417 507	
Driftskostnader				
Annen driftskostnad				
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	307 625	332 999	349 649	
6340 Lys, varme	413 475	413 475	434 149	
6360 Renhold	-	-	60 000	
6380 Bredbånd Telia	104 647	113 306	118 972	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygni	30 502	120 000	80 000	
6701 Honorar revisjon	21 875	30 000	30 000	
6705 Honorar regnskap	25 000	30 000	31 500	
6720 Honorar for juridisk bistand	30 000	40 000	40 000	
7500 Forsikringspremie	136 352	145 330	210 000	
7770 Bank og kortgebyrer	4 516	4 500	5 000	
Sum driftskostnader	1 073 993	1 229 611	1 359 270	
DRIFTSRESULTAT	-23 987	320 395	58 237	
 NETTO FINANSPOSTER				
	31	-2 000	-2 000	
 Årsresultat	 -23 956	 322 395	 60 237	
Egenkapital IB	-264 801	-288 757	33 638	
Egenkapital UB	-288 757	33 638	93 875	

Til årsmøtet i

Strix Sameie Bygdøy Alle 70

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strix Sameie Bygdøy Alle 70 som viser et underskudd på kr 23 956. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

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 selskapet 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Sameiets årsregnskap er avgitt etter vedtektenes frist for behandling av regnskapsoversikt for foregående kalenderår, jfr vedtektenes §§ 8.3 og 8.5 b)

Nesbru, 11. november 2025
Stiansen & Co AS

Hanne With Bjørnstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning for Strix Sameie Bygdøy Alle 70– side 2

Elektronisk signatur

Signert av

BJØRNSTAD, HANNE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

28.11.2025 07:32:03

Signaturmetode

Buypass (NO)

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 050 005	1 050 008
Sum driftsinntekter		1 050 005	1 050 008
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		1 073 993	1 174 154
Sum driftskostnader		1 073 993	1 174 154
DRIFTSRESULTAT		(23 987)	(124 146)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		31	83
Annen finansinntekt		0	571
Sum finansinntekter		31	654
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	12 402
Sum finanskostnader		0	12 402
NETTO FINANSPOSTER		31	(11 748)
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		(23 956)	(135 894)
Skattekostnad		0	0
ÅRSRESULTAT		(23 956)	(135 894)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		(23 956)	(135 894)
SUM OVERF. OG DISP.		(23 956)	(135 894)

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	1	793 407	266 527
Andre kortsiktige fordringer		67 086	173 881
Sum fordringer		860 493	440 408
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	94 561	117 103
SUM OMLØPSMIDLER		955 054	557 511
SUM EIENDELER		955 054	557 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	(288 758)	(264 802)
Sum opptjent egenkapital		(288 758)	(264 802)
SUM EGENKAPITAL		(288 758)	(264 802)
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 193 265	667 106
Annen kortsiktig gjeld		50 547	155 207
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 243 812	822 313
SUM GJELD		1 243 812	822 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 054	557 511

Oslo, 11. november 2025

*Elin Schjøll*Elin Schjøll
Styrets leder

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 - Kundefordringer

	I år	I fjor
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	0	0

Note 2 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd i skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 1.632 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 1.632.

Noter 2024

Note 3 - Annen egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	-264 802	-264 802
Anvendt til årsresultat	-23 956	-23 956
Pr 31.12.	-288 758	-288 758

Iht. til vedtektenes § 7 hefter sameierne utad for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Sameie møte vil ta stilling til inndekning av den negative egenkapitalen gjennom fellesutgiftsberegningen.

PROTOKOLL OG REFERAT

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I STRIX SAMEIE BYGDØY ALLÉ 70

Dato: 16. oktober 2025 **Tid:** Kl. 18:00 **Sted:** Dalan advokatfirma DA, Fridtjof Nansens plass 6, Oslo, 7. etasje

TILSTEDEVÆRENDE

Representerte seksjoner:

Alle seksjoner var representert unntatt seksjonene 19, 20, 27 og 28.

Andre tilstedeværende:

- Regnskapsfører Jan Isnæs
- Advokat Jon Norvald Evensen

SAK 1: VALG AV MØTELEDER, PROTOKOLLFØRER OG PROTOKOLLUNDERSKRIVER

Advokat Jon Norvald Evensen åpnet møtet.

Vedtak:

- Advokat Jon Norvald Evensen ble valgt som møteleder og referent med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene
- Carl Martin Krokeide ble valgt til å medundertegne protokollen med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene

SAK 2: GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Innkalling til ekstraordinært årsmøte datert 16.10.2025 med dagsorden omfattende punktene 1-7 ble fremlagt.

Vedtak: Dagsorden og innkalling ble godkjent.

SAK 3: ØKONOMISK SITUASJON I SAMEIET

Møtet behandlet sameiets økonomiske situasjon.

Regnskapsfører Jan Isnæs redegjorde for sameiets økonomiske situasjon. Det ble opplyst at en seksjonseier hadde ligget etter med betalingene. Dette hadde gjort sameiets likviditet anstrengt. Alle merkostnader knyttet til dette er båret av vedkommende seksjonseier.

Vedtak: Det ble ikke truffet vedtak.

SAK 4: FAKTURERING AV FELLESKOSTNADER

Møtet behandlet fakturering av felleskostnader. Regnskapsfører gikk gjennom rutinene for fakturering av felleskostnader. Det ble opplyst om at alle seksjonseiere blir registrert i det digitale regnskapssystemet. Faktura for fellesutgifter for løpende sendt ut i e-post til alle seksjonseiere til den e-posten som er oppgitt.

Etter drøftelser i møtet ble følgende forslag til vedtak stemt over:

Styret skal innen neste ordinære årsmøte se på muligheten for, og hvis mulig tilby fakturering av felleskostnader ved EHF eller autogiro

Vedtak: Forslaget til vedtak ble vedtatt med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene.

SAK 5: VEDLIKEHOLD AV BYGGET OG FELLESOMRÅDER

Møtet behandlet vedlikehold av bygget og fellesområder.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal innen 1. desember 2025 innhente tilbud på vask av fellesarealer og etablere en fast renholdsavtale
2. Styret skal innen 1. desember 2025 utarbeide en vedlikeholdsplan som omfatter: reparasjon av inngangsparti, utbedring av varmtvannsproblem, kontroll og eventuelle utbedringer av vinduer og balkonger, og gjennomgang av brannvarslingssystemet
3. Styret skal prioritere strakstiltak for varmtvann og brannsikkerhet og gi skriftlig status til seksjonseierne innen 1. desember 2025

Vedtak: Forslaget til vedtak ble vedtatt med tilslutning fra mer enn 50% av stemmene.

SAK 6: GENERELL DRIFT AV SAMEIET (POSTKASSER M.M.)

Møtet behandlet generell drift av sameiet.

Det ble tatt opp spørsmål knyttet til nøkler, nøkkeltilgang i kjeller/hovedstoppekran og postkasser.

Vedtak: Det ble ikke truffet vedtak.

SAK 7: STYRETS SAMMENSETNING

Vedtak: Det ble ikke truffet vedtak.

MØTETS AVSLUTNING

Møteleder avsluttet møtet kl 19.45.

Oslo, 16. oktober 2025

Protokollen signeres elektronisk av:

Møteleder og referent: Jon Norvald Evensen

Protokollunderskriver: Carl Martin Krokeide

bankID signering

Signer name: Jon Norvald Evensen

Title:

Signed on behalf of:

Signed time: 24.10.2025 14.01

Signed Document ID: 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

bankID signering

Signer name: Carl Martin Krokeide

Title:

Signed on behalf of:

Signed time: 26.10.2025 19.18

Signed Document ID: 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e

Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e



Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e is signed by using Avant IT AS built in module for electronic signing using Norwegian BankID. Each signer's signed PAdES (PDF Advanced Electronic Signature) is non editable after it has been signed. This document is a verification by Avant IT AS that all signers has signed Document ID 9eafc5c3-cdb0-f011-bbd2-7ced8d5a485e. By request the signed PAdES document can be provided.

See <https://www.bankid.no/> and [PAdES - Wikipedia](#) for more information



Kartverket

TINHOLT EIENDOMSMEGLING
BYGDØY ALLÉ 60 A
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Aleksandra Aas 201250015
Vår referanse: 3658782/25580606
Bestilling: C3 2025-01-22 (7) 28

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
148990	200	18.2.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	58	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

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

Melding til tinglysing



Plan- og
bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Løpenummer for forretning: 601694644
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Ørgnr 933116891
Navn BYGDØY ALLE 70 AS

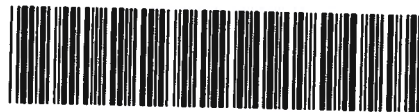
Bruksenhet Adresse Bygdøy Alle 68, 0265 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301
Gnr 212
Bnr 58

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	212	58	0	1	28 / 2073	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	2	175 / 2073	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	212	58	0	3	33 / 2073	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	212	58	0	4	20 / 2073	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	5	89 / 2073	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	6	50 / 2073	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	7	60 / 2073	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	8	42 / 2073	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	9	47 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	10	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	11	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	12	36 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	13	22 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	14	33 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	15	44 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	16	45 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	17	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	18	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	19	36 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 148990 Tinglyst: 18.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11.02.2015 09:27

Side 1 av 2



Melding til tinglysing



K	G r	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0301	212	58	0	20	22 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	21	33 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	22	44 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	23	45 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	24	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	25	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	26	36 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	27	22 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	28	33 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	29	44 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	30	45 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	31	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	32	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	33	36 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	34	22 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	35	33 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	36	44 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	37	45 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	38	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	39	50 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	40	36 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	41	22 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	42	33 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	43	44 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	44	45 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	58	0	45	40 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	58	0	46	89 / 2073	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	58		

[illegible]

3. Begrunnelse. Ettersom man begynte oppsett i derskolepær slik det framgår av etterfølgende forklaringstabell:															
S.nr.	Formål a)	Brøk (teller) b)	Tilleggs- areal b)	S.nr.	Formål a)	Brøk (teller) b)	Tilleggs- areal b)	S.nr.	Formål a)	Brøk (teller) b)	Tilleggs- areal b)	S.nr.	Formål a)	Brøk (teller) b)	Tilleggs- areal b)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14	SE VEOL	66		24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende opplysninger

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.

Signatur

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

Elin Schjell

Bygdeby Allé 70

SAMMEN Gnr. 212 lmr. 98

SEKSTRASNR.	FURUSK. Befug/Befugning	areal (m ²)	INTEKSTAKST.
1	B	28	
2	B	175	B
3	B	38	B
4	B	28	
5	B	88	
6	B	58	
7	B	68	
8	B	42	
9	B	47	
10	B	50	
11	B	58	
12	B	36	
13	B	22	
14	B	33	
15	B	44	
16	B	45	
17	B	50	
18	B	50	
19	B	36	
20	B	22	
21	B	33	
22	B	44	
23	B	45	
24	B	50	
25	B	50	
26	B	36	
27	B	22	
28	B	33	
29	B	44	
30	B	45	
31	B	50	
32	B	50	
33	B	36	
34	B	22	
35	B	33	
36	B	44	
37	B	45	
38	B	50	
39	B	50	
40	B	36	
41	B	22	
42	B	33	
43	B	44	
44	B	45	
45	B	40	B
46	B	89	

SUM

2073

Elis Schydt



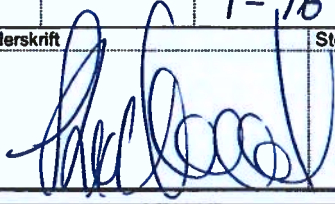
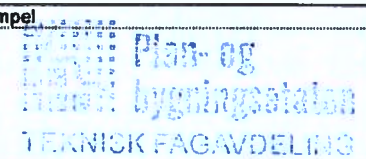
6. Erklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes 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 sameierenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal 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)
UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

7. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, 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)

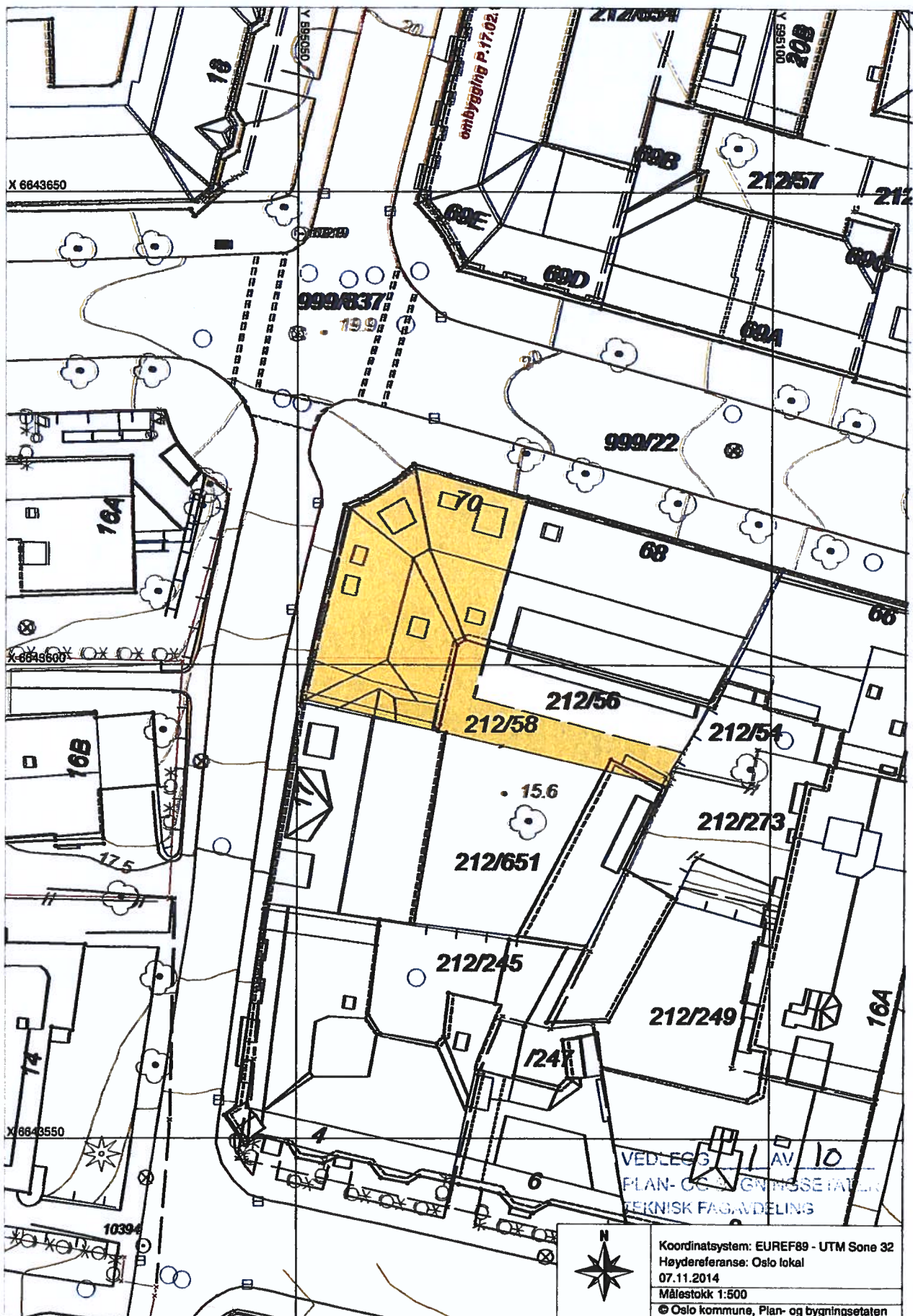
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
OSLO 23/10/14	Elin Schjøll	ELINSCHJØLL	

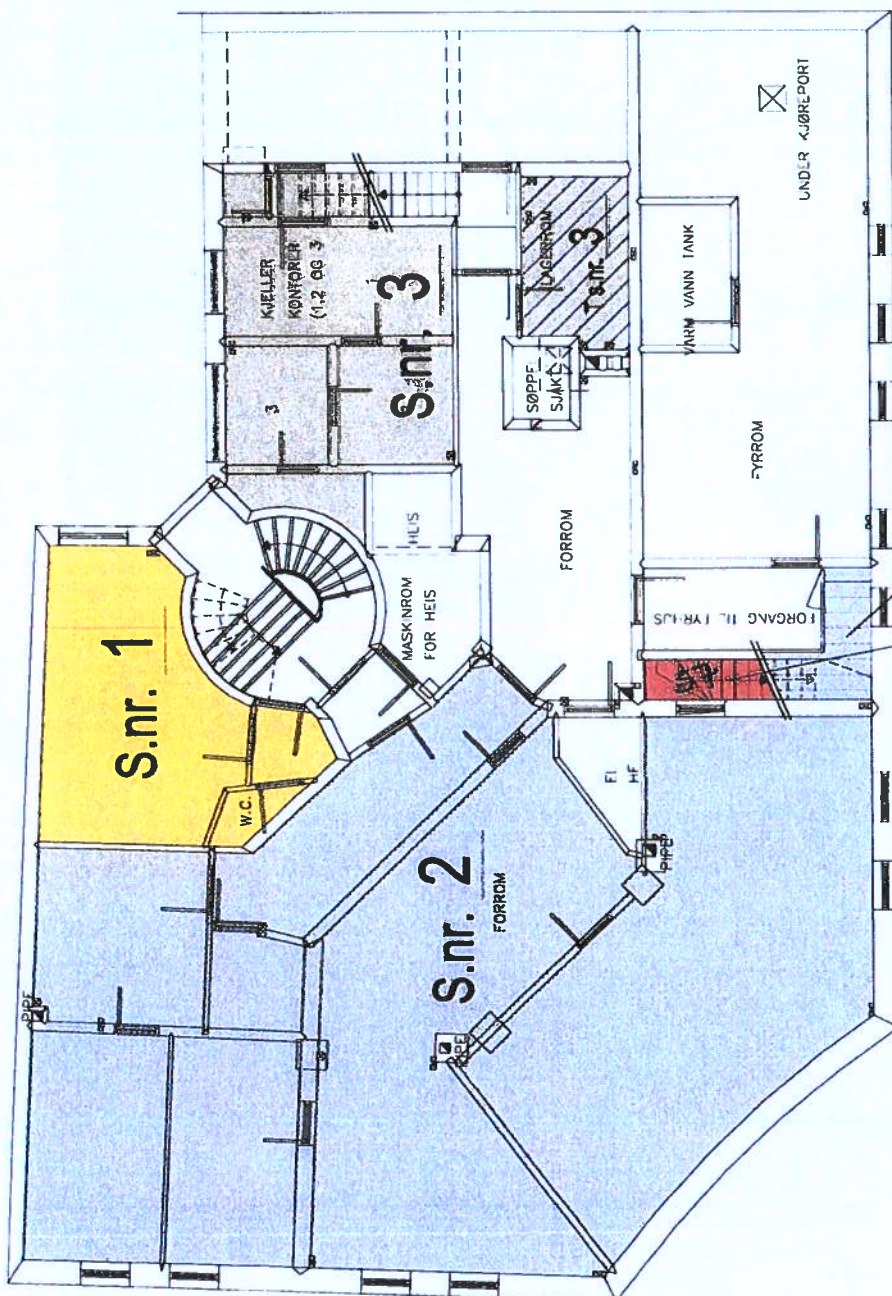
innst. Erklæring

8. Styrets samtykke mv. 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. Kommunes tilrette til seksjonering			
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tilrette til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
212	58		1-46
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
6.2.15			

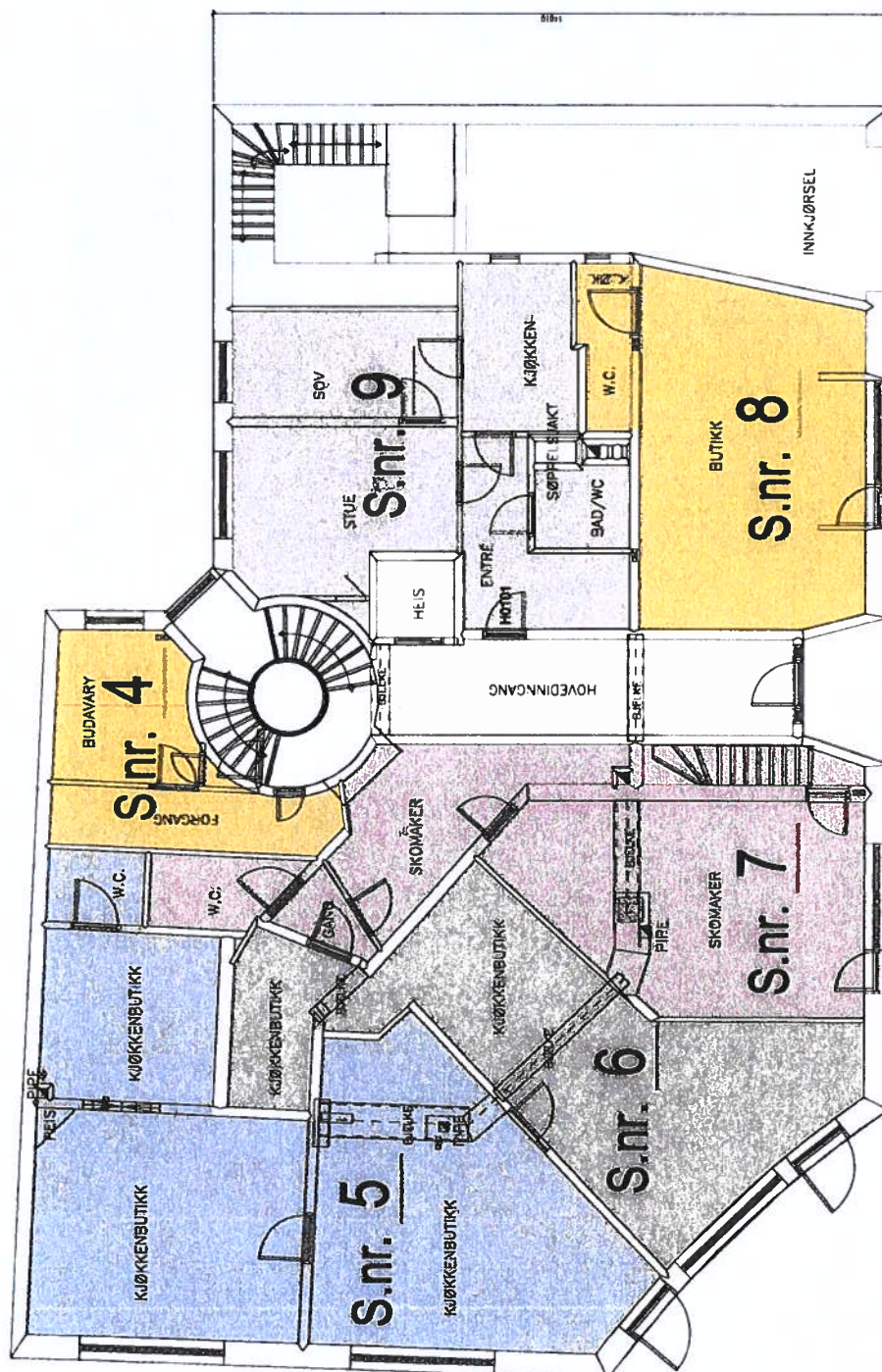
Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes 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.





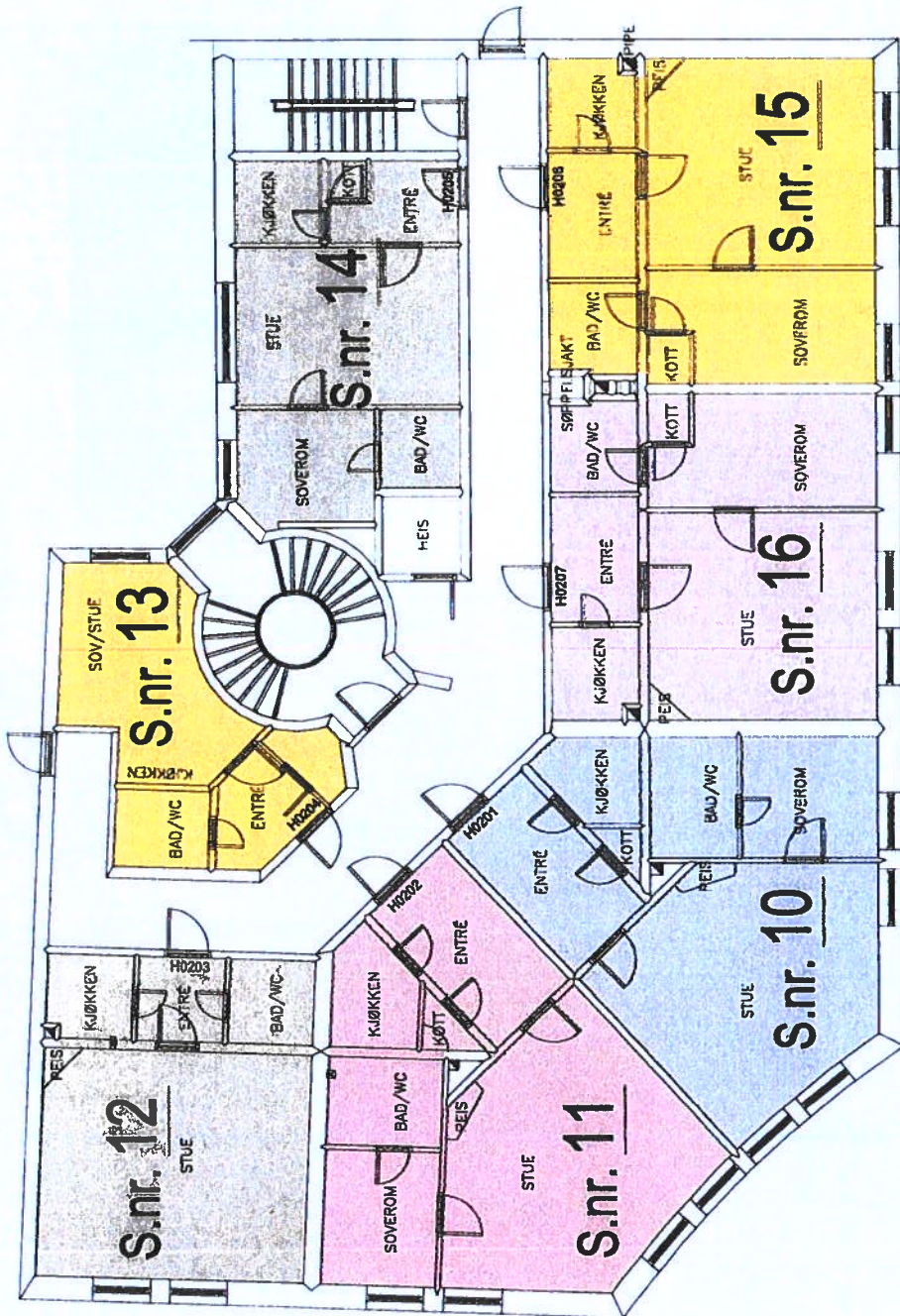
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSFAGLIG
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70	Gnr./Bnr.	212/58	TYPE TEGNING:	SEKSJONERING	PLAN:	KJELLER ETG.	
						DATE:	29.01.2015	REVIDERT:
				</				



VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

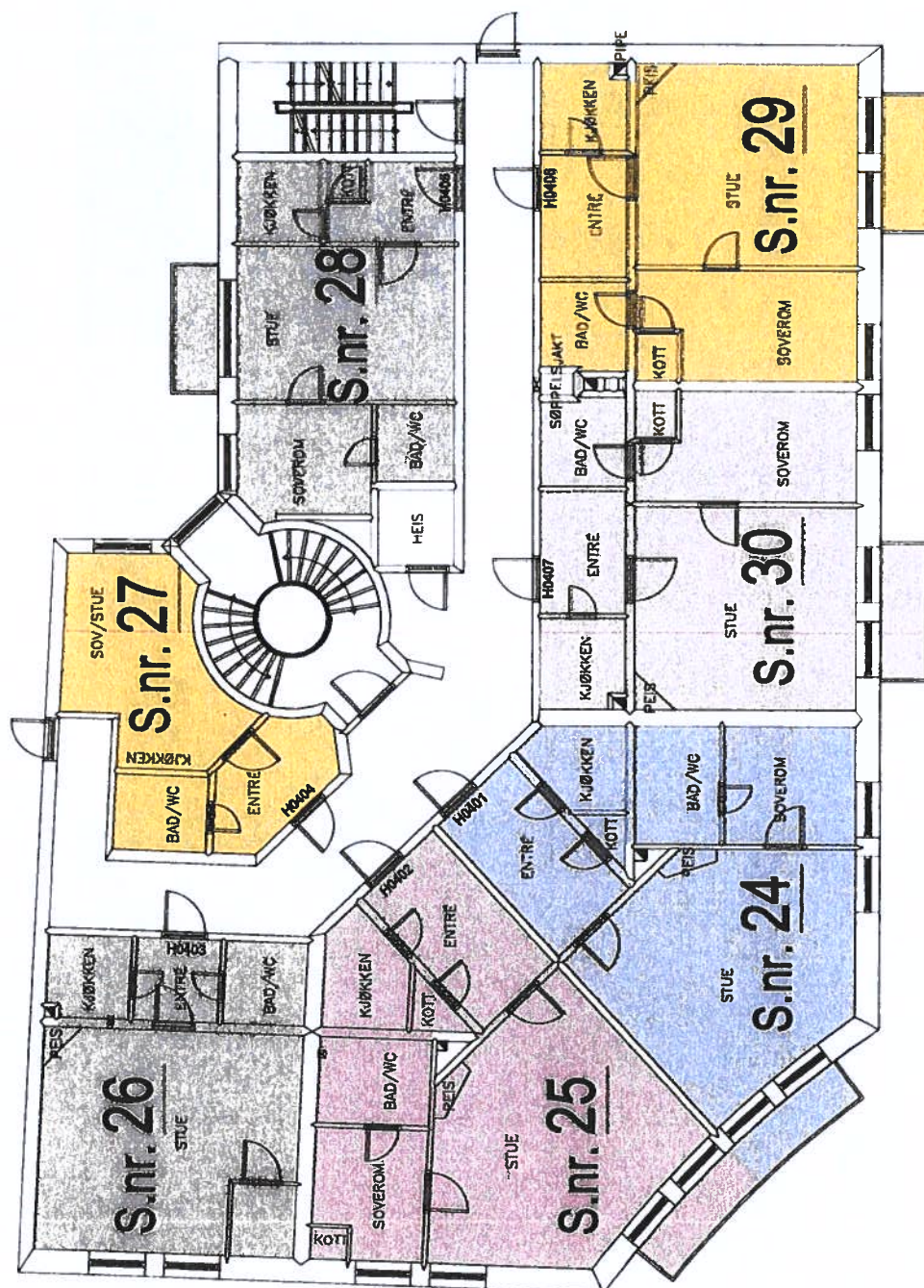
PROSJEKT: BYGDØY ALLÉ 70	Gnr/Bnr: 212/58	TYPE TEGNING: SEKSJONERING	PLAN:	1. ETASJE
			DATO: 16.01.2015	REVIDERT: B



VEDLEGG 4 av 10
PLAN- OG BYGNINGSDEL
TEKNISK FAGDEL

PROSJEKT	BYGDØY ALLÉ 70	Gnr/Bnr	212/58	TYPE TEGNING	PLAN:	
					2. ETASJE	
				DATE:		REVIDERT:
				16.01.2015		B

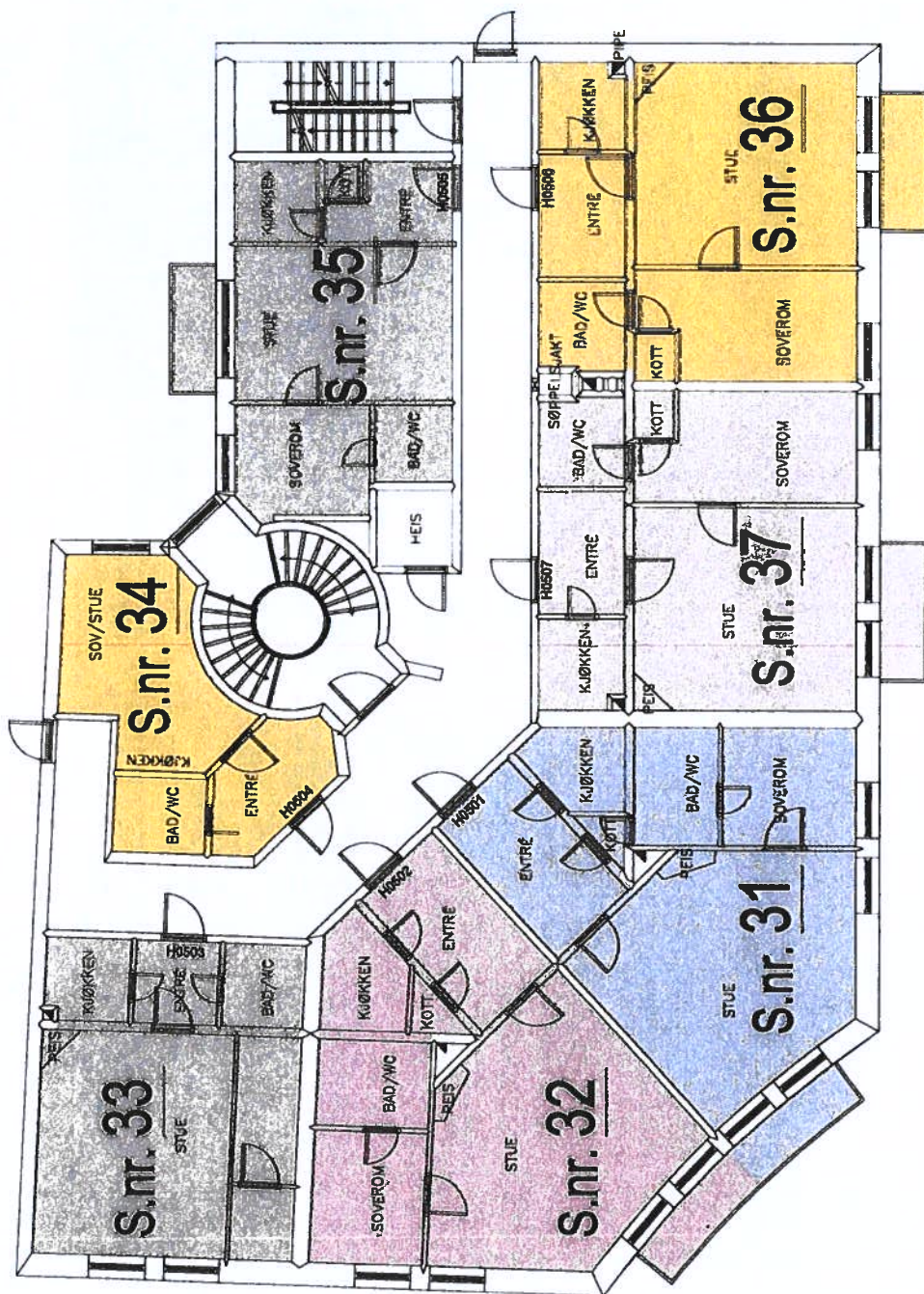




VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT	BYGDØY ALLÉ 70	Gnr/Bnr	212/58	TYPE TEIING	SEKSJONERING	PLAN: 4. ETASJE	
						DATE: 16.01.2015	REVIDERT: B

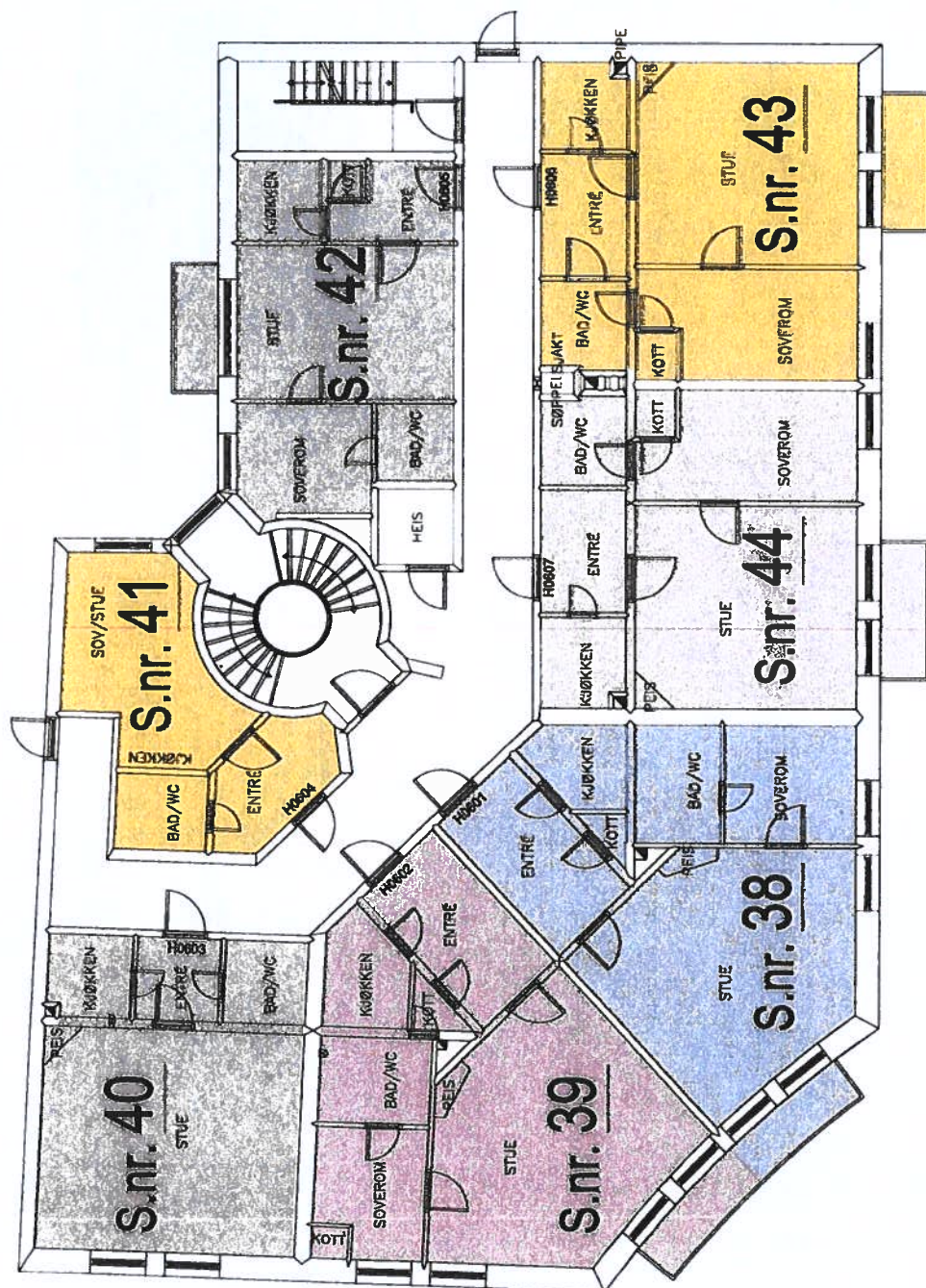




VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSSET
TEKNISK FAGAVDELING

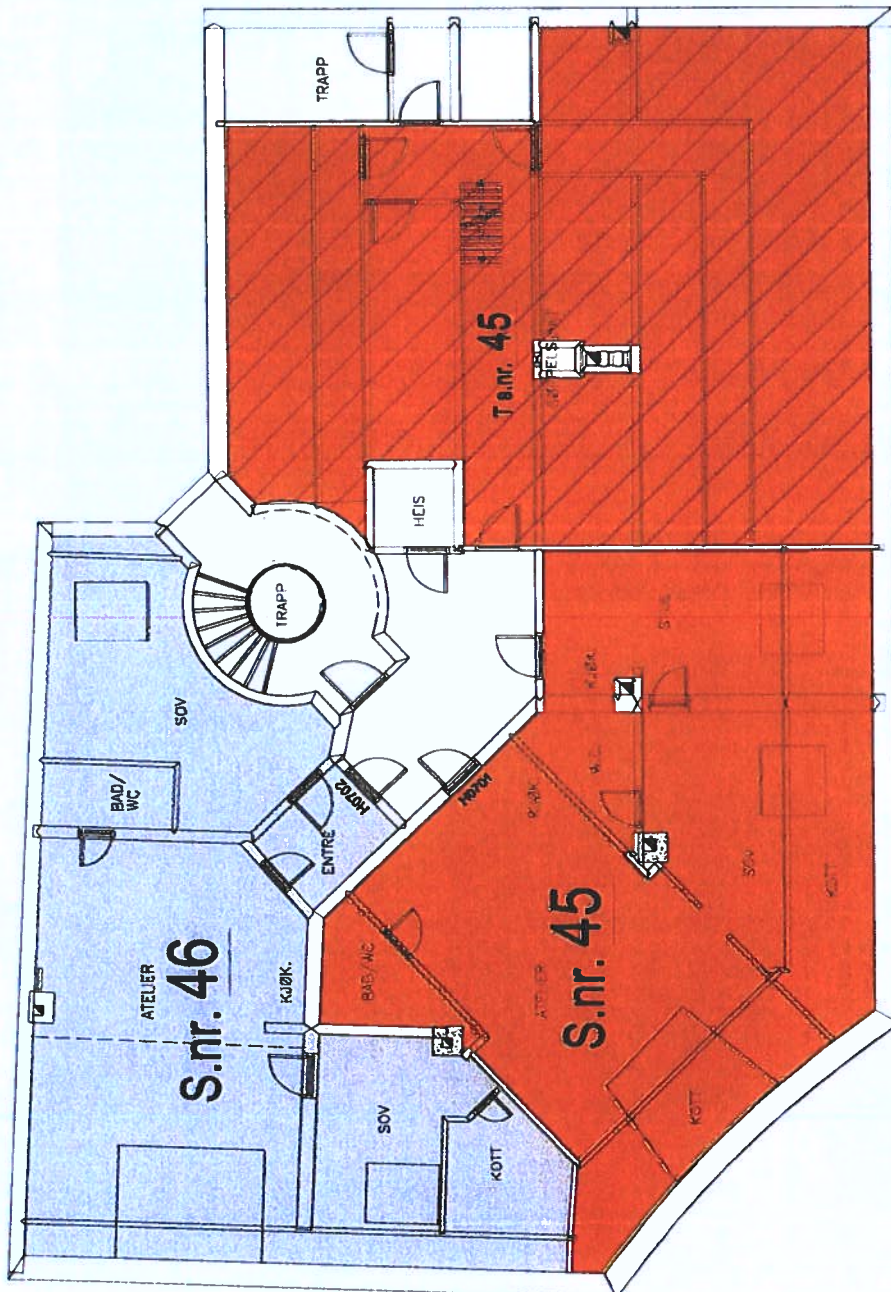
PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70		SEKSJONERING		PLAN:	5. ETASJE	
	Gnr/Bnr:	212/58	TYPE: TEGNING:		DA TO:	16.01.2015	REVIDERT:
	SAMEIE:					B	





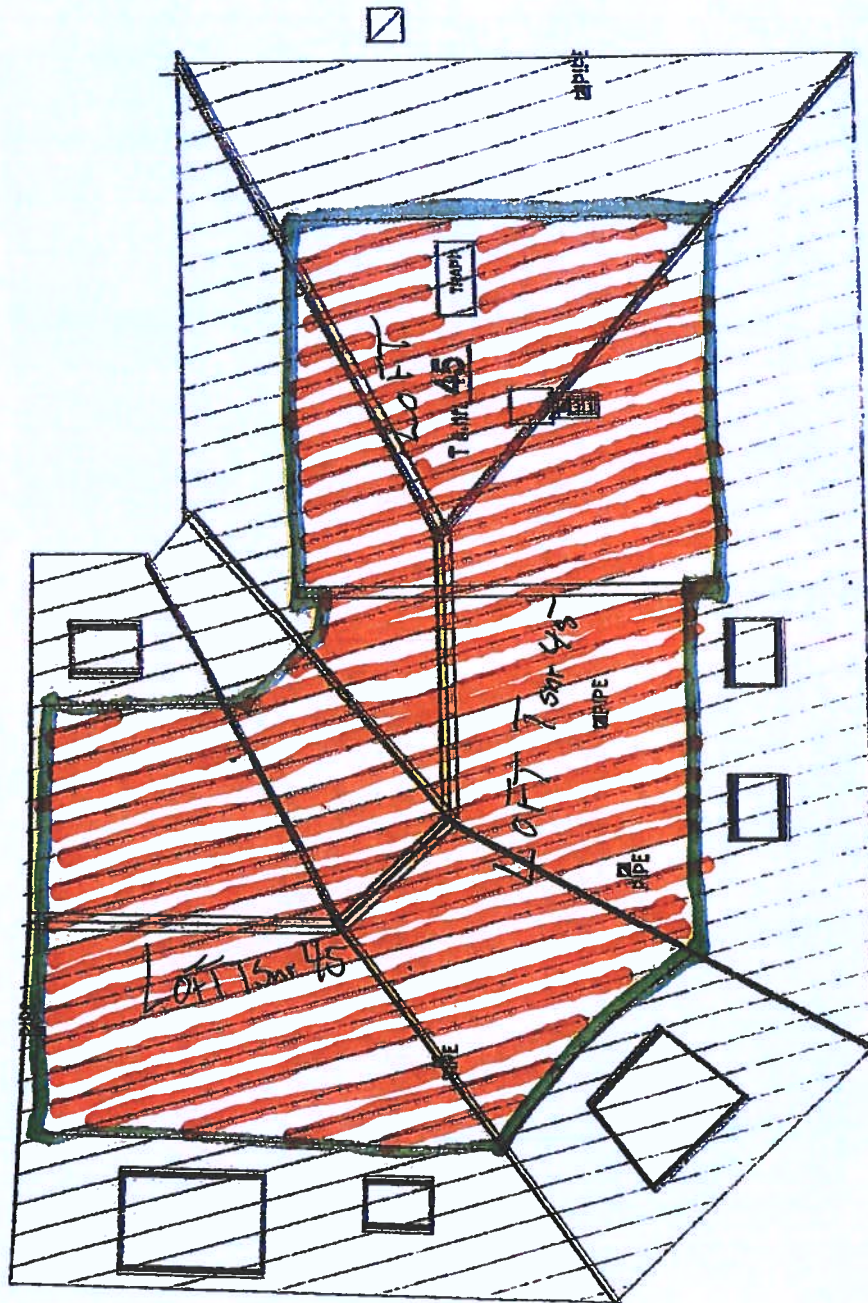
VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETAT.
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70	Gnr./Bnr.	212/58	Type TEGNING:	SEKSJONERING	PLAN:	6. ETASJE	
		SAMEIE:				DATO:	16.01.2015	B
						REVIDERT:		



VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

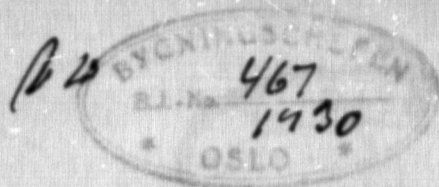
PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70		Gnr./Bnr. 212/58	TYPE TEGNING: SEKSJONERING	PLAN:	7. ETASJE	
	Snr. 45				DATE:	16.01.2015	REVIDERT:
		Snr. 46					



VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG 2 YGHTSBESkrIFTELSE
TEKNIISK FAGAVDELING

PROSJEKT	BYGDØY ALLÉ 70		Type TEKNING	SEKSJONERING	PLAN	LOFT	
	Omnr/Bnr.	212/58				DATE	REVIDERT
	SAMEIF					18.01.2018	B

Arbeids-
9 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 70 Bygdø allé

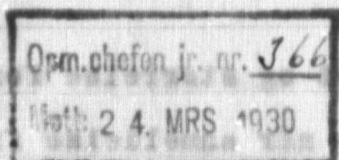
Innlevert 21 mars 1930 Attestert 2872-34

○ Duplikat med overblik og
brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21 mars 1930

Ø. Magnum



Sendes hr. reguleringschefen
Kartformering er bekjentgjort med
endring i det tidligere Tomten er
parcell av N. 17 Stadelst. g.

Parcellen er refusjonspliktig for utkastet
av grunn til Bygdø allé i 1890. Brøtten er fri-
løpig benyttet til K. 646. no. Det er ingen tvil
kan først fås vår oppmåling har funnet sted.

Det er videre, at byggetegningene skal
approberes av Stadsarkitekten

Oslo 24/3 30 Nilsson

396
30 PH/O

Bygdø alle 70



2

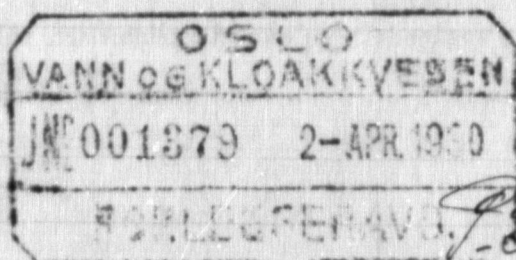
Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er vist på bl. 1 med blått.

Bygdø allé er 22,0 m. bred. Nobels gate er 15,7 m. bred med 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på vestsiden. Bygningen skal på hjørnet av de to gater avskjæres efter en cirkelbue, hvis kordelengde er 8,0 m.

Nobels gates regulerte høide er ved Bygdø alles sydside kote 19,5 med fall herfra efter midtlinjen mot syd med 1:25. Fortågsstigning inntil 12 cm. Bygdø alles regulerte høide er ved Nobels gates østside kote 19,5 med stigning herfra efter midtlinjen mot øst med 1:30, Fortågsstigning inntil 15 cm. Der må forøvrig tas hensyn til de bestående høideforhold.

Oslo reguleringsvesen den 1/4 1930.



Handwritten signature

Offisi

J. nr. 1379/1930. Matr. nr. 70 Bygdø Alle.

Tilbakesendes med bilag herr bygningsschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at der hvor kjellergulvet skifter høide må der, på den side av veggen hvor kjellergulvet er høiest, legges en dreneledning tvert over bygningen. Denne dreneledning må ligge i lovlig dybde under det lavest liggende kjellergulv.

Likeledes gjøres opmerksom på at der må anbringes frostfri gårdeskum.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 12. april 1930.

Handwritten signature

Handwritten signature: Ernst Asker

467

1930

Bl. 15. Brandstykets bet.
16. Helsesteds bet.

H67
1930.V.d. til innstilling
28/4-30
ØKMaquins.

1. Den tilhøyes innbyggelse på §. 71 for bygningens høide.
2. samt på §. 74 for etageantal
3. " " " 75/76 " gardsplansens areal og mindste utstrekning.
4. " " " 83 " åpning i brandvegg
5. " " " 104 " for bikkelen og leilighet i inneretage samt vaktmannsrum i kjeller.
6. Fasadene og balkongen på lyømet må godkjennes av bygningrådet.
7. Kartforordningen må avholdes og tinglases.
8. Der må avgis tinglert erklæring for felles gardsplans med m. 68 Bygghøide
9. samt for at m. 68 har innlysningsretten over m. 70.
10. Refusjonen for gategrunnsutvennelse må ordnes.
11. Gatearbeidsløssprøysmålet må ordnes.
12. Beregning av kvartiltier må innsendes
13. Redegjørelse for ^{1 cm} betongveggenes isolasjon må innsendes.
14. Varmelegget ~~og røp~~ må anmeldes.
15. Heisen må anmeldes til heiseinspektøren.
16. Røkpiper for kaminer må utføres minst 25x25 cm og med samme tversnit i hele sin lengde.
17. Innvendige vinduer med trapperum må utføres av trådløse i fast jern
18. Grunnmurene må utføres minst 60 cm tykkelse. 7-13
19. Godkjennelse kan ikke meddeles for de under 12-73 nevnte forhold er ordnet. 2-4 13

29/4-30

Fasaderådet
Bygn. rådet

Medlemmensen

Ad. matr. nr. 70 Bygdø allé.

Bygn. J. nr. 467/1930.

Fasaderådet har i møte den 2den ds. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

Oversendes Oslo bygningsråd under henvisning hertil samt i anledning undtagelse fra bygningslovens

- a) § 71² for bygningens høide.
- b) § 74¹ for etasjeantallet. (6 etasjer)
- c) § 75/76² for gårdsplassens areal og minste utstrekning.
- d) § 104-105 for butikker og underetasje samt leilighet i kjeller.

Helserådet har anbefalet undtagelse fra § 74 men ikke fra §§ 104 og 105.

Brandchefen har anbefalet anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens §§ 71² og 74¹ anbefales på de av brandchefen nevnte betingelser.

Undtagelse fra bygningslovens § 75/76² tilstedes.

Undtagelse fra bygningslovens §§ 104-105 tilstedes ikke.

Fasadene godkjennes ikke.

Oslo den 13de mai 1930.

1731.

14-5-30.

H. Sielland

Okm.

Bygningsrådet har i møte 14de ds. besluttet som innstillet.

Videre bemerkes:

- I Oppm. chefens påleggning
- II Reg. chefens do
- III Vann- og kloakk. do
- IV Brandlovens betingelser
- V Helserådets betingelser
- VI Bygn. insp. innst. pkt 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 19.

Oslo 15/5.30

H. Sielland

Møtet 19/5.30

Oslo 17-19. Fasade. Fasaderådet ikke.

Okm.

Bygdö Allé 70

Jnr. 1805/
1947

Oljefyringsanlegg

ANMELDELSE

1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.

V.D. J. nr. 1805/47.

Ekspedisjons-Dokument

angående Oljefyringsanlegg.

på matr.-nr. 70 Bygdøy Alle.

Innlevert 3 November 1947. Attestert 9. sept. -48

5937
Sak V/

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 11/11/47.

Einar Norling

MEM/AB. 5937/47.

Bygdøy alle 70. Oljefyringsanlegg.
Bygningssjefens påtegning 4/11-47.

Sjlbaksendes herr bygningssjefen.

Netteflate: 33 m².

Pipens tverrsnitt: 35 x 35 cm.

Pipens høyde: 30 m.

Friskluftinntak: 28 x 28 cm.

Lagertank: 26000 l (felles med Bygdøy alle 68 og Nobels
gate 17).

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

- 1) Fyrhuset må gis ildfaste vegger, ildfast eller ildsikert tak og lukkes med ildsikker, selvslukkende og utadåpende dør av godkjent konstruksjon.
- 2) Friskluften må ved hjelp av kanal med minste tverrsnitt 28 x 28 cm føres ned til golv. Kanalen må ikke ha spjeld eller ristor som kan hindre trekken.
- 3) Pipen må ikke oppta andre avtrekk.
- 4) Anlegget må for øvrig i sin helhet utføres i samsvar med brannstyrets forskrifter av desember 1945.
- 5) Sakeren skal minst en gang årlig innen 1. september la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollør som skal sende inn rapport.

Oslo brannvesen 6. desember 1947.

Mottatt 10/11/47

B. Fager.

Kt. Nielsen

Bygdøy allé 70.

J. m. 1800747

2

Vestre DISTRIKT

til innstilling.

Oslo, bygningssjefens kontor den 10/12 1947

Helge Heiberg

(Sendes tilbake til herr bygningssjefen.)

Det anmeldte oljefyringsanlegg (anbefales) godkjent på betingelser som gitt av brannsjefen i påtegning av 8. desember 1947.

Oljetankens plassering på gårds plass (anbefales) godkjent under forutsetning av at elektrisitetsverket-gassverket-telefonanlegget og vann- og kloakkvesenet intet har å innvende.

Oslo, bygningsinspektøren i vestre distrikt, 12. desember 1947.

[Signature]

HH/RH

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 16. desember 1947

FOR BYGNINGSSJEFEN

EFTER BESIKTELSE

[Signature]

Helge Heiberg

Sendes herr BRANNSJEFEN

til besiktigelse.

til uttalelse i ant. bl.

Oslo bygningskontroll, vestre distrikt den 12/4 1949

[Signature]

OSLO

3236 * 30 APR 1949

RO/AE. 3236/49.

Bygdøy allé 70. Oljefyringsanlegg. Besiktigelse.
Bygningskontrollens påtegning 12/4-49.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll V.D.

Ved besiktigelse 3/5-49 var anlegget i orden.

Imidlertid må det settes opp 1 skumapparat i ~~hver~~ fyrrommet.

Oslo brannvesen den 3. mai 1949.

For brannsjefen

[Signature]

V. Hylland.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137470/ 86503935

Adresse: BYGDØY ALLÉ 70

Gnr/Bnr: 212/58

Deres ref.: 57223/ ANDPET

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)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

312 - Fortau

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

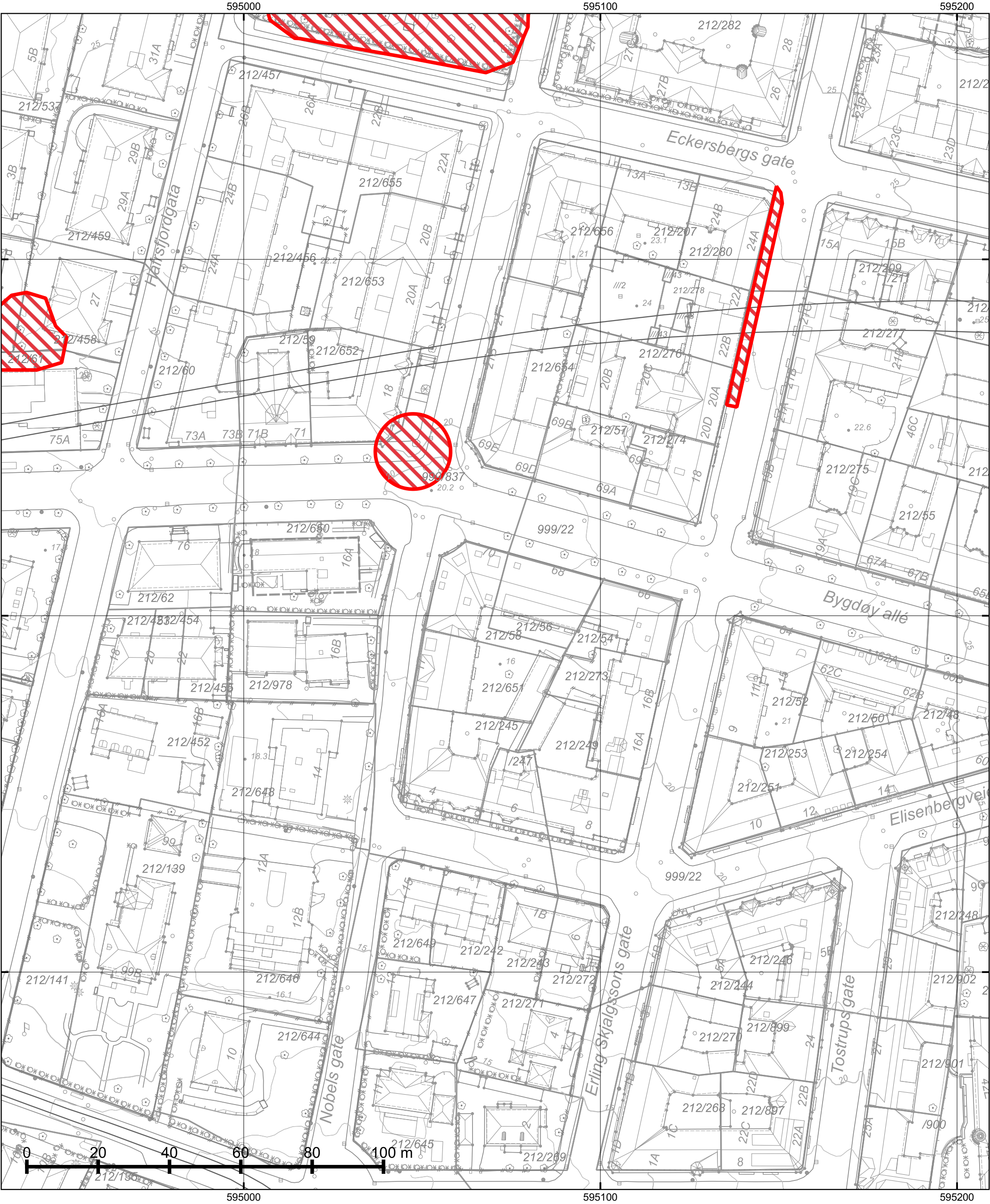
930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

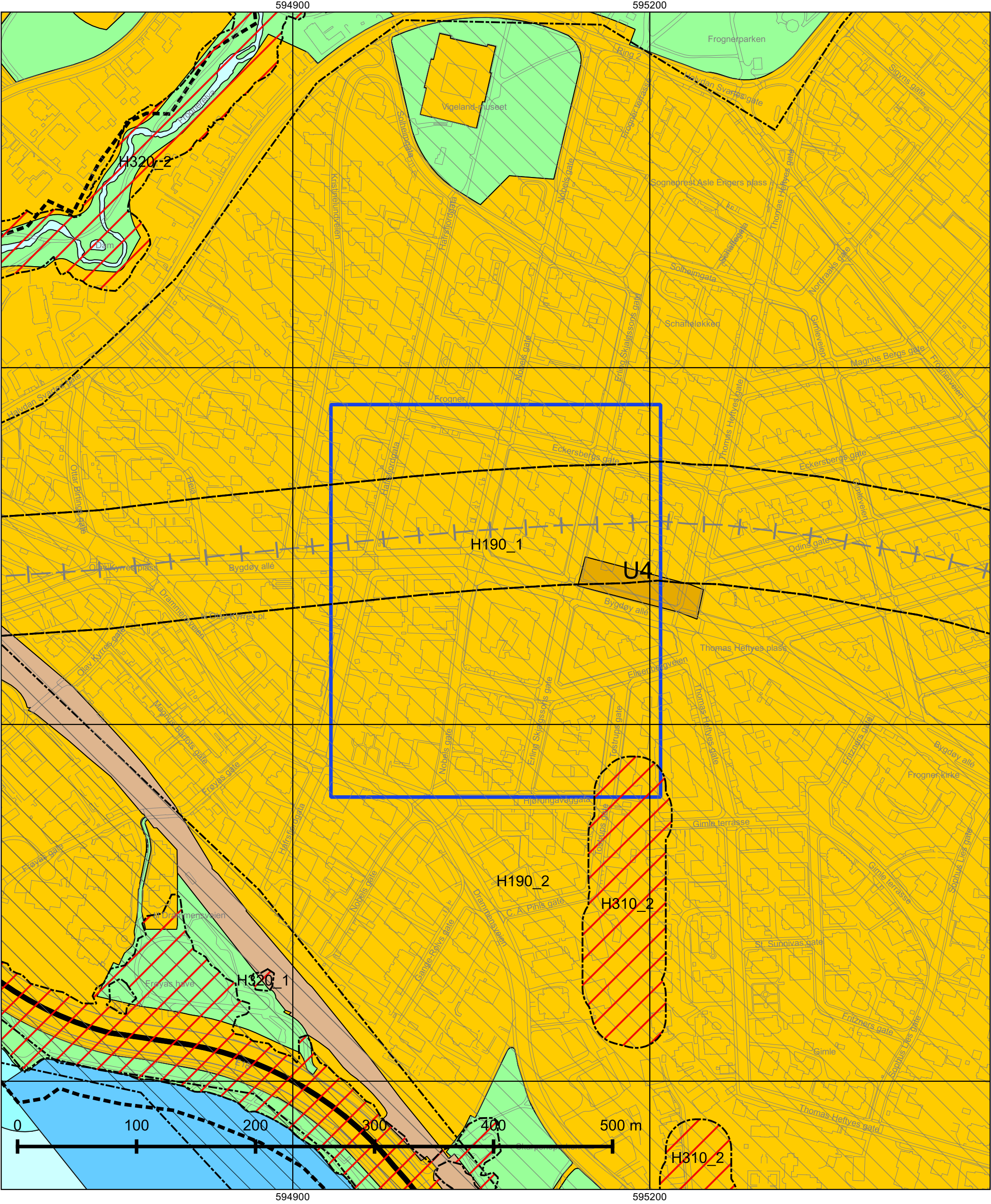
Beregnet senterlinje veg

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 17.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 137470/ 86503935</td><td>Deres ref.: 57223/ ANDPET</td></tr><tr><td>Adresse: BYGDØY ALLÉ 70</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 212/58</td></tr></table> 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.	PlottID/Best.nr: 137470/ 86503935	Deres ref.: 57223/ ANDPET	Adresse: BYGDØY ALLÉ 70	Kommentar:	Gnr/Bnr: 212/58
PlottID/Best.nr: 137470/ 86503935	Deres ref.: 57223/ ANDPET				
Adresse: BYGDØY ALLÉ 70	Kommentar:				
Gnr/Bnr: 212/58					



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.01.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 137470/86503935

Deres ref.: 57223/ ANDPET

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

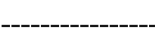
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

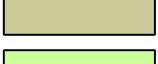
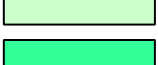
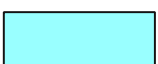
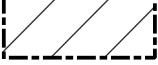
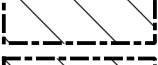
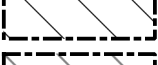
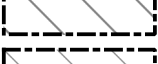
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Bygdö Allé 70

J. nr. 467 / 1930

Våringshus

467
1920
OSLO

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19 desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som uføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbeton, beton osv. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på lerret, med sorte streker på hvit bunn, skal være datert samt signert.

Anmeldelsen innsendes gjennom bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.



I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

Matr.-nr. 70. i Bygdø Allé gate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Situationsplan. Samtlige etageplaner og fasader, 2 snitt

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Uaamingshus, hybler, butikker.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Nei.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹.

Gruus og leire paa fjell.

5. Fundamenterings utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo. § 79 jfr. forskrifter.

Fundamentene støpes paa fast fjell, der dels ligger iorgen, dels ca 9.50 m. under terrang. De siste i form av pillarer.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Kjelleranurene strykes med asfalt.

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.

Beton med og uten armering.

8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132.². *Vil bli innsendt senere.*
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48. *Bygdø Allé - 25,00 m. oparbeidet
Nobels gate - 15,70 m. - se -*
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76. *(Gårdsrum ca: 135,00 m².)
260,00 m² felles gårdsrum med n^o 68. Bygdø Allé.*
11. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. *412,00 m². - Kjeller og 6 etager.*
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72. *Samme grunnhøide og takform som nabo (Bygdø Allé 68).*
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76. *Ingen.*
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93. *Hoved- og bitrap*
15. Utvendige fritrapper § 90.². *Ingen.*
16. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedgange samt lys- og luftgrave, deres bredde og overdekning § 68. *Som vist i tegning.*
17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. §§ 60 og 98. Spesialanmeldelse fra rørlegger. *Særskilt plan innsendes*
18. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 74 og 87. *- Boder - Ingen oppbygninger.*

19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.

Etasjehøide i lyset 2.75. m.

20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portramsværelser.

Isoleres.

21. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.

Et rum for vaktmester ca: 23.00 m²

22. Takform §§ 72 og 124¹.

Alus. sadeltak.

23. Taktekning § 87¹ kfr. forskriftens kap. 11.

Asfalt pap. med teglsten.

24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.

Sten brandgavl mot begge naboer
Intet takfall mot nabo.

25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95³ og 5.

Hovedinngang høide 3.25 bredde 2.00 m.
Innkjørsel - høide 3.10 bredde 2.50 m.

26. Lysgårder. § 78.

Ingen.

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.

Personheis.

28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og 2.

15 balkonger.

29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.

Ingen.

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109.

Vandkløsette til hver leilighet eller butikk.

31. Innhegning mot gate, for-
baver. §§ 124, 148 og 149 5.

Luger.

4

32. Antall røkpiper og disses
dimensjoner med tilhørende
ildsteder og røkrør.
Forskrifternes kap. 12 og 13.

5. etg. 9" røkpiper for åpne kaminer
1 " 14" — central ops. kjeller.
1 " 1m x 1m. — søjpe for brenner.

33. Opvarmningsapparater, kjel-
anlegg, ventilasjonsanlegg
etc. Forskrifternes kap. 14.

Kjelleanlegg for centralopvarming
og varmt vanns beredning.

34. Fyll i vegger og stubbeloft,
§ 88 4 og 5.

Kislagur i gulvene.

Fasadene pusses og får samme behandling som
nabo. (Bygde Allé 68).

M. ing. Schjöll innsendt

~~F. Schjöll & Stoltan~~

Bevidnelse fra den ansvarshavende

vedlegges

Dette byggearbeide er overensstemmende med påbud i lov av 27 mai 1887 angående naboeiendoms-
forhold dens § 3, anmeldt for følgende naboer: F. Bygde Allé 68.

Oslo den 21 mars 1930

Eier: F. Bygde Allé 70

Anmelder: Alf Schjöll. ark.

Adresse: Alf Schjöll.
(egenhändig underskrift).

Adresse: Prinsensgt 26^B.

Ansvarshavende: ingeniør F. Schjöll.

Adresse: Tordenskjolds plass 1.

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198950532](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

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

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøktjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.

Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.

Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.

Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.

Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.

Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.

Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.

Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.

Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.

Eksisterende trær skal søkes bevart.

Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornylse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

- § 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.
- § 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.
- § 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
- § 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.
- § 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapittel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiller kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.
- § 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklimate må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklimate sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194000560](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekingen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
 Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
 Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
 Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
 Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
 På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
 På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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



Adresse

Bygdøy allé 70, 0268 OSLO

Dato for energimerking

29.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-317891

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

80495676

Gårdsnummer

212

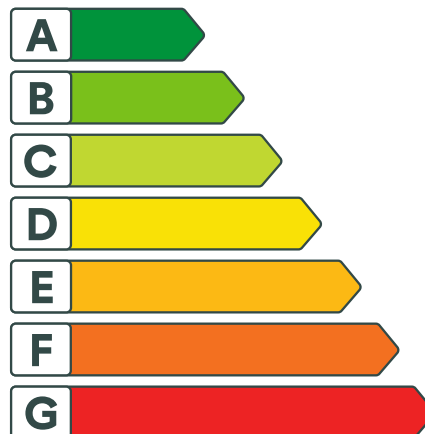
Bruksnummer

58

Seksjonsnummer

46

Bruksenhetsnummer

H0702


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1933

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

7

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

225,23 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

225,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 952 kWh



Bygdøy allé 70, 0268 OSLO



Detaljering

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



Bygdøy allé 70, 0268 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 70 - Nabolaget Frogner - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Olav Kyrres plass	2 min
Linje 20, 30, 31	0.2 km
Nobels gate	3 min
Linje 13	0.2 km
Skøyen stasjon	16 min
Totalt 9 ulike linjer	1.4 km
Skøyen stasjon	16 min
Buss, flytog, tog, trikk	1.4 km
Majorstuen	20 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	16 min
789 elever, 43 klasser	1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	20 min
658 elever, 43 klasser	1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	20 min
593 elever, 37 klasser	1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	21 min
672 elever, 38 klasser	1.7 km
Hartvig Nissens skole	15 min
630 elever	1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	17 min
816 elever, 33 klasser	1.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

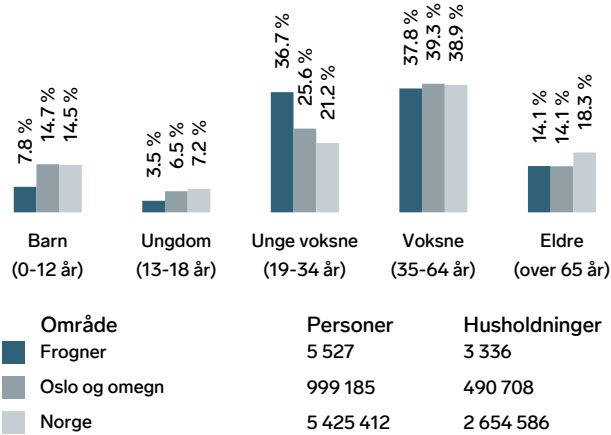
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år)	4 min
49 barn	0.3 km
Schafteeløkken Menighets barnehage (1-5 år)	4 min
25 barn	0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år)	5 min
54 barn	0.4 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Coop Prix Bygdøy Allé	4 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



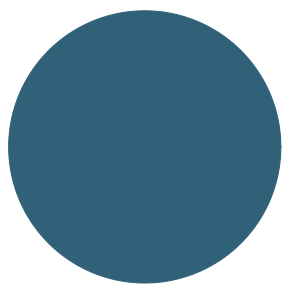
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏐	Frognerparken Tennisanlegg	12 min 🚶
	Tennis	1 km
⚽	Ferd stadion	13 min 🚶
	Fotball	1.1 km
🚴	EVO Sjølyst	11 min 🚶
🚴	SATS Sjølyst	11 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

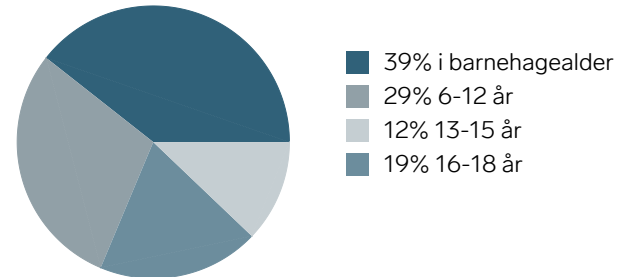
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

🏠	Tårnhuset	12 min 🚶
🏪	Apotek 1 Frogner	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 56%

■ Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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

