

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### BYGDØY ALLÉ 70, 0268 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 58 Seksjon: 24

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 11/06/2026

Utskriftsdato: 15/06/2026

Oppdragsnummer: 99695

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.

Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

### **Standard**

Leiligheten fremstår med normal standard. Badet bærer preg av alder og slitasje, og det må påregnes kostnader i forbindelse med oppgraderinger.

### **Oppgraderinger i sameiet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*

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
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

## **Tilstandsgrad 3:**

- Helhetsvurdering (Bad / 4. etasje) - *utbedring estimert til kr. 250 000 - 500 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 250 000 - 500 000,-

## 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: 24  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 536 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: As Bygdøy Alle 70  
 Adresse: Bygdøy allé 70, 0268 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Befaring med utlånt nøkkel.	11/06/2026				
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)
4. etasje	52	0	0	3
Sum bolig:	52	0	0	3
Sum BRA:	52			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealberegningen er basert på en 3D-skanning av boligen.

## 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.

### Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

### Vinduer og dører

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

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.

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

TG: 2

### Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte merker og riper som følge av normal bruk og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1992.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## 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 entre, stue, og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 19 mm i stue og ca. 17 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## Balkonger, terrasser, og lignende

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

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 3 m <sup>2</sup> . Dekke i betong og smijernsrekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.  I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 1

## Pipe

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

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.  TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

## Ildsteder

Beskrivelse:	Åpen peis med ildfast plate.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

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 til kjøkken er lokalisert i benkeskap i kjøkken. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i bad.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert stoppekraner i bad. På grunn av plassering er tilkomsten begrenset, og fremstår som av eldre dato. Av hensyn til risiko for skade er de ikke funksjonstestet. Det er derfor usikkert i hvilken grad de gir tilfredsstillende avstengning.  I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.  I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.  TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

## Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue og 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 rørøplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørøplet.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i stue og soverom.  Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.  Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.  TG 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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 profilerte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.  Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

## Innvendige overflater

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

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

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Parkett i entre.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvbelegg i kjøkken. Innvendige gulv er belagt med gulvbord i stue/ kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.  
Himlingshøyde ca. 2,74 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

### Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entre og soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## 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  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier.

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent.
- Har det vært brann, branntilløp 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:	Epoxy på betonggulv. Sluk i støpejern. Strietapet. Pusset og malte overflater. Dusj i badekar, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Sluk, rørapplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Sluket er av eldre type (støpejernssluk).  Badet viser tegn til aldring og slitasje, og har behov for oppgradering. TG 3 er satt på bakgrunn av disse forholdene. Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i etablering av nytt vanntettsjikt på gulv og vegger, samt nye overflater i badet.
<b>Utbedringskostnad:</b>	kr. 250 000-500 000,-

TG: 3

---

## Hulltaking - Bad

Beskrivelse:	Hulltaking ble forsøkt utført fra tilstøtende rom, men på grunn av betongkonstruksjon bak veggen var det ikke mulig å bore videre og foreta fuktmåling. Hulltaking kunne derfor ikke gjennomføres.
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. Tepper 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. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater 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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

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

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

Som tilleggsmåling 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 arealstyper 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)

## Eiendommen som selges

### Gateadresse (må fylles ut)

### Postadresse (må fylles ut)

## Informasjon om selger

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

### Hovedselger (Må fylles ut)

### E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

### Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

### Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

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

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

### 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 drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør 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

Multiconsult ved 3K elektro AS, ca 10 år siden

9.2 Årstall

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?

3k elektro.

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 stoke 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, varmpumper, 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 råte 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/råte 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:

**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 sikrer 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 retts sak

#### **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 allé 70

Dato: 29.05.2026

Sign:

*Elin Schjøll*

**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 utleieenheter 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?

Seksjonseier(e):

BYGDOY ALLE 70 A/S

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr

212/58/24

org.nr. 922219052

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?

Sameiets eiendom er forsikret i:

Selskap:

IF

Polisenr.:

SP212 96 1741

Fellesutg. pr mnd

Kr.

3.250,-

Eventuelle restanser pr. dato

Kr.

Fellesutgiftene inkluderer:

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd

Renteutgift:

(hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)

Avdrag:

Driftsutgifter:

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

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI

Ref. også vedtekter

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? JA/NEI

Selskap:

Hvis Ja:

Avtalen løper til:

Oppsigelsesvilkår:

Andel fellesgjeld pr. dato/kr

Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr

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? JA/NEI

Dersom ja, total formue i kr.?

Dersom ja, andelens andel formue i kr.?

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

Andeles renteinntekter kr.

Andeles renteutgifter kr.

Medfølger det p-/garasjeplass?

Dersom ja, type

Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading?

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.

Er dyrehold tillatt?

Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Er det forkjøpsrett? JA/NEI

Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:

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

Er utleie tillatt? JA/NEI

Dersom ja, vilkår for utleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier?

Dersom ja, hvor skal søknad sendes?

Opplysninger kr. —

Eierskiftegebyr kr. 3.750. inkl. mva

Ev. andre gebyr kr. —

Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer?  
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:

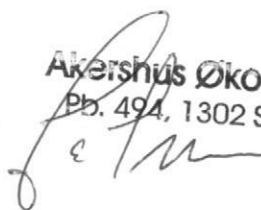
- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

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

På forhånd takk!

Oslo, 15/6-26

Akershus Økonomi AS  
Pb. 494, 1302 Sandvika



## 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

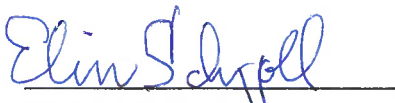
---

### 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	
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>				
<b>Driftsinntekter</b>				
3200 Fellesutgifter	1 050 005	1 050 005	1 417 507	35 % økning i 2026
3201 Ekstrainnbetaling		500 000		
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 050 005</b>	<b>1 550 005</b>	<b>1 417 507</b>	
<b>Driftskostnader</b>				
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	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 073 993</b>	<b>1 229 611</b>	<b>1 359 270</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-23 987</b>	<b>320 395</b>	<b>58 237</b>	
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>31</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>-23 956</b>	<b>322 395</b>	<b>60 237</b>	
<b>Egenkapital IB</b>	<b>-264 801</b>	<b>-288 757</b>	<b>33 638</b>	
<b>Egenkapital UB</b>	<b>-288 757</b>	<b>33 638</b>	<b>93 875</b>	

# 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

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET STRIX SAMEIET; BYGDØY ALLÈ 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 å 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.

TBB

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, besørages 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 besørages 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.

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 uttalellesrett 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.

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 E

## 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 besluttes 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.

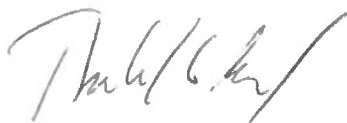
Seksjonseiere må delta på dugnad en gang i året eller sende en representant på dugnaden. Hver seksjon har ansvar for korridor/trappevask en gang pr måned etter vaskeliste satt opp av styret.

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.

T63 E

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 resekjonering i forbindelse med utbygging av loft.



THORLEIF G. BRUVAND



ELIN SCHJØLL





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:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
148990	200	18.2.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
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](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## Melding til tinglysing



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

**Plan- og bygningsetaten**  
**TEKNISK FAGAVDELING**  
**RETT KOPI**

Løpenummer for forretning: 601694644  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 971040823  
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato@orgnr. 933116891  
Navn BYGDØY ALLE 70 AS

Bruksenh. Adresse Bygdøy Alle 68, 0265 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301  
Gnr 212  
Bnr 58

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Semlebrøk	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	Næringseksjon	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



## Melding til tinglysing



Ko	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 Matrikkelloven § 24



**Byggeby Allé 70**

SAMMET ..... Gnr. 212 bnr. 98

SERSHUSNR.	FURRUKL. Budy/Banding	areal (kvadrat)	UTREKKSREKKE
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	58	
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

*Elva Schydt?*



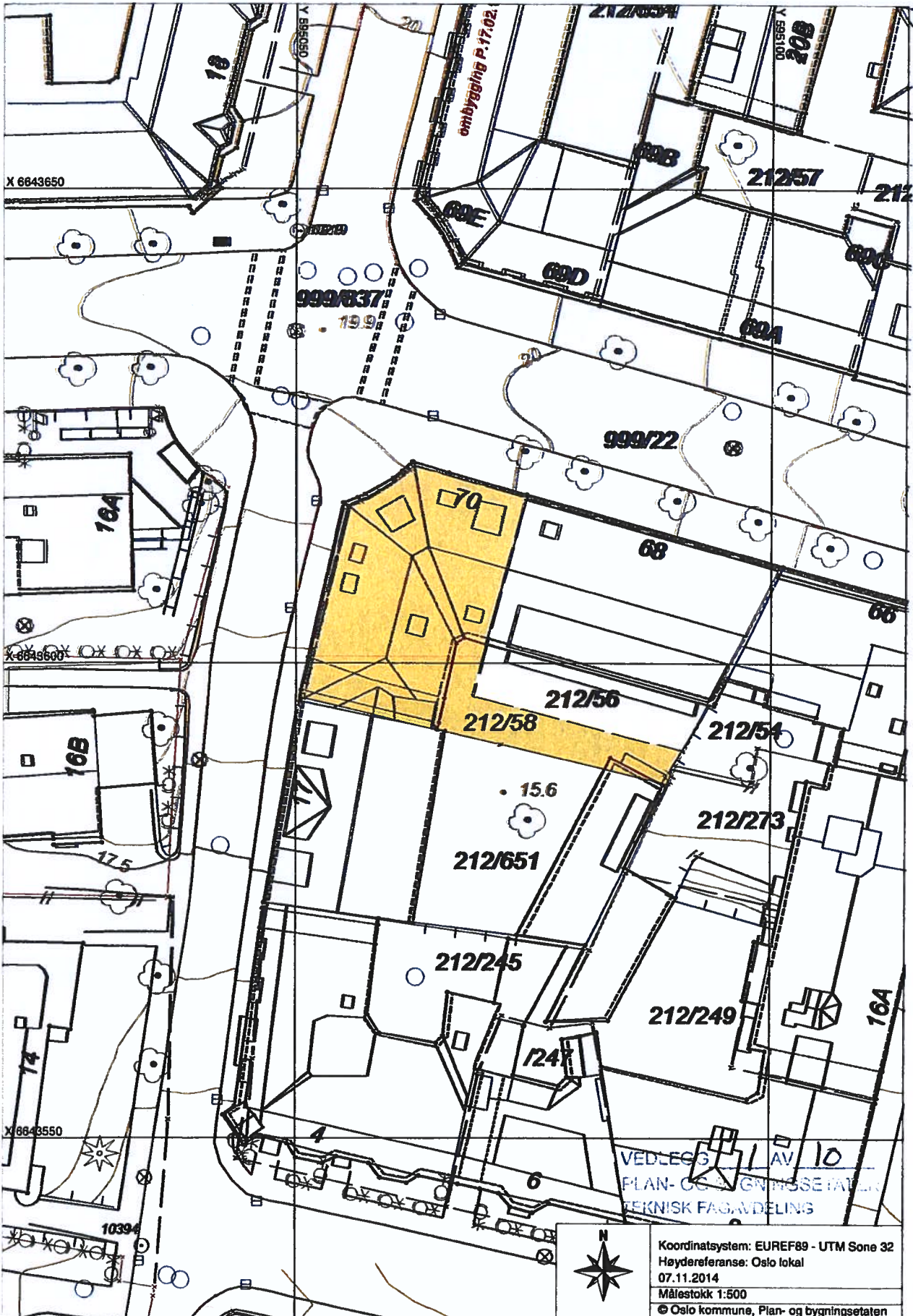
6. Egenmelding	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabo eiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

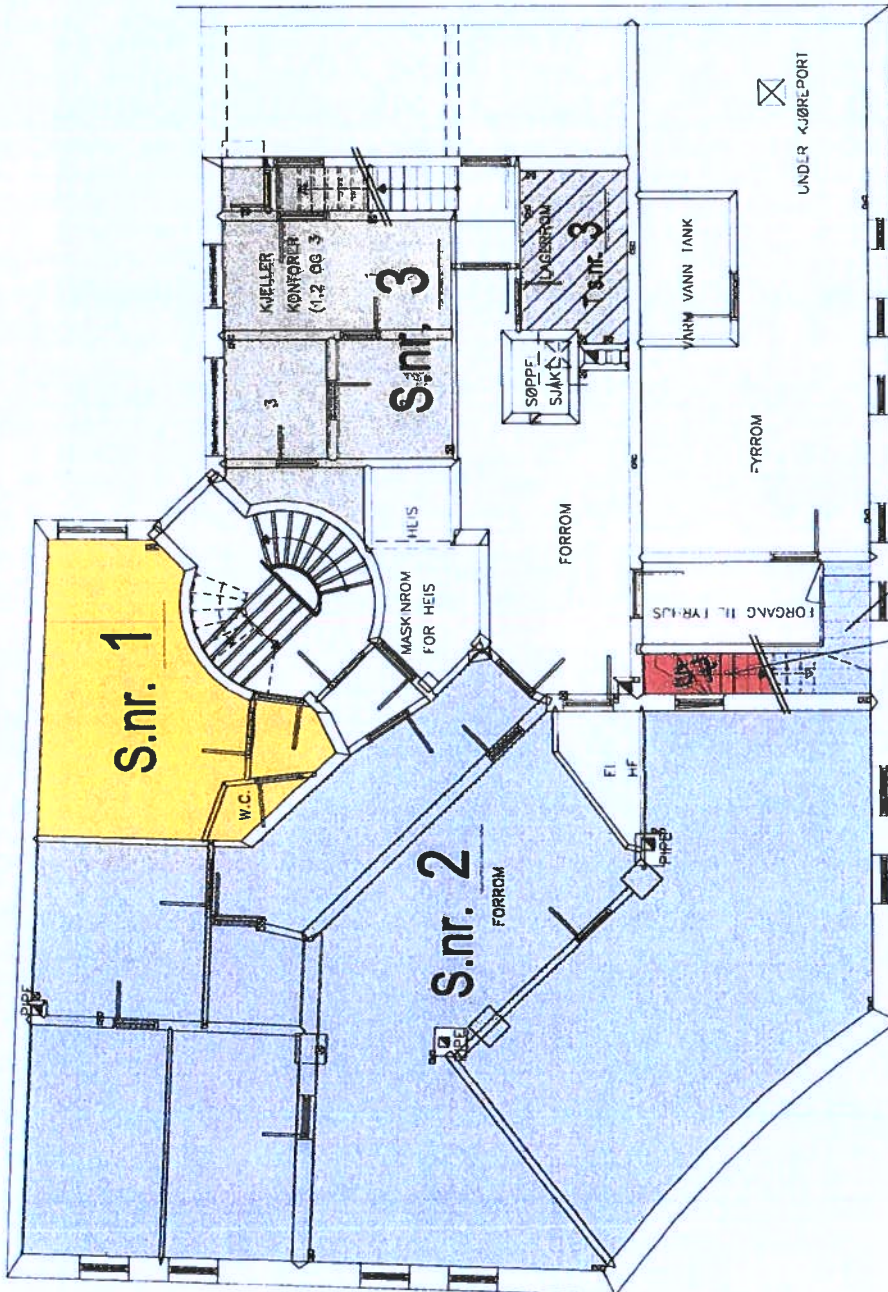
7. Vedlegg m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken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

innt firmapost

7. Underskrift			
Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
OSLO 23/10/14	<i>Elin Schjøll</i>	ELINSCHJØLL	



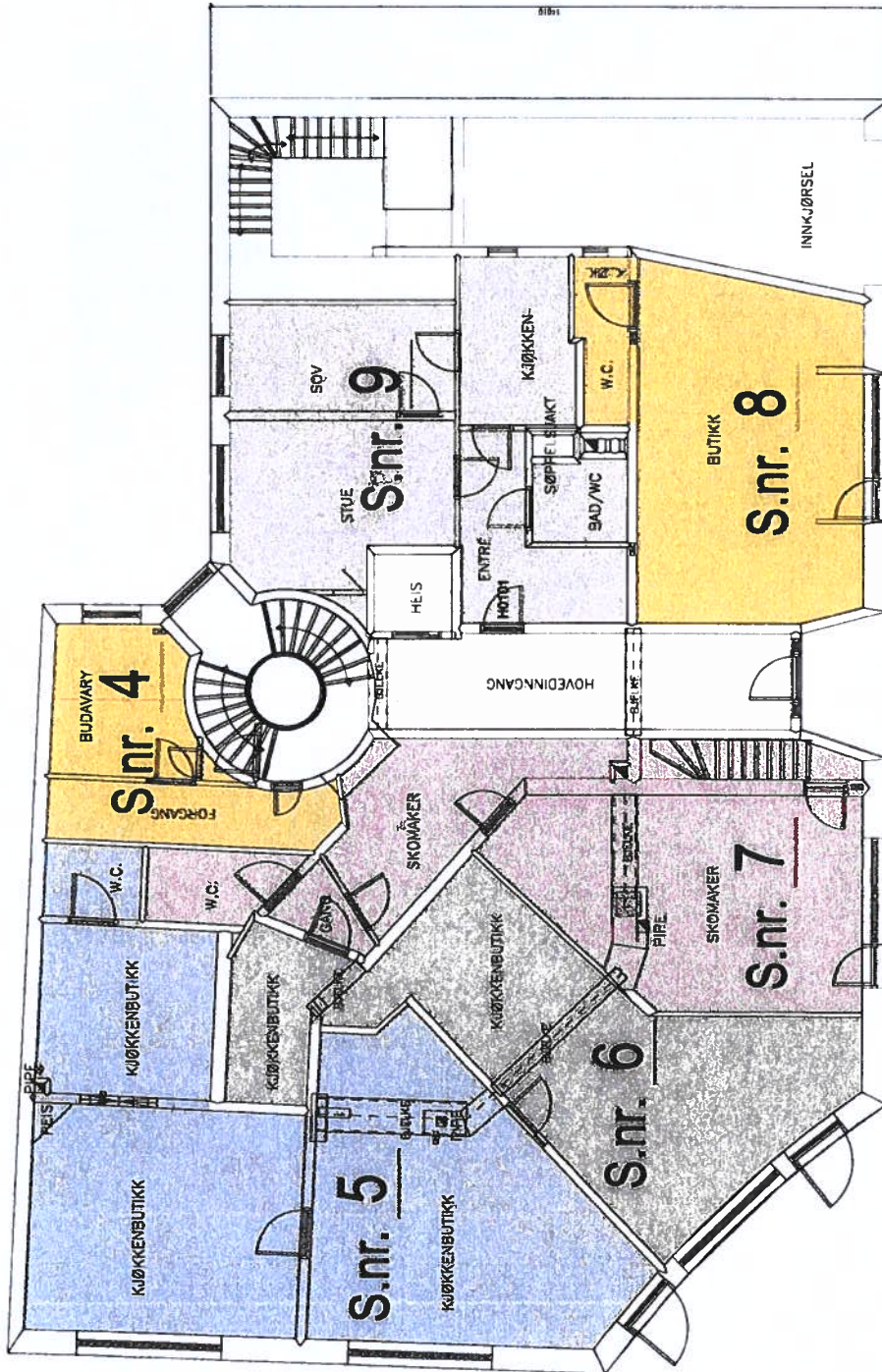




*T.s.m. 2 t areal under trapp*  
*TRAPP, se plan 1. elg. 57*

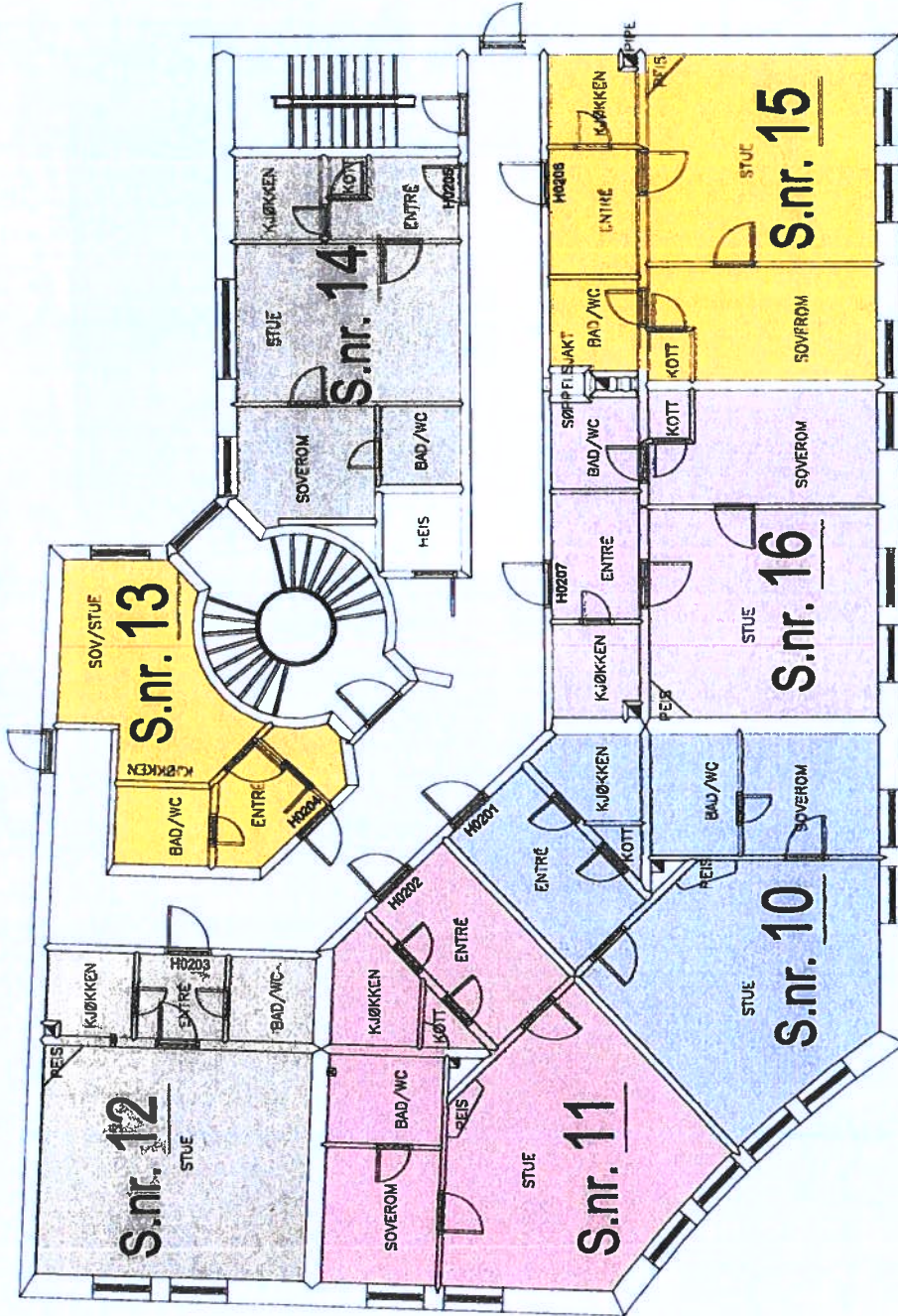
VEDLEGG 2 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSFATNING  
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT:	<b>BYGDØY ALLÉ 70</b>		Snr./Bnr. <b>212/58</b>	TYPE TEGNING: <b>SEKSJONERING</b>	PLAN:	<b>KJELLER ETG.</b>
	SAMLEIE: .....				DATE:	<b>29.01.2015</b>



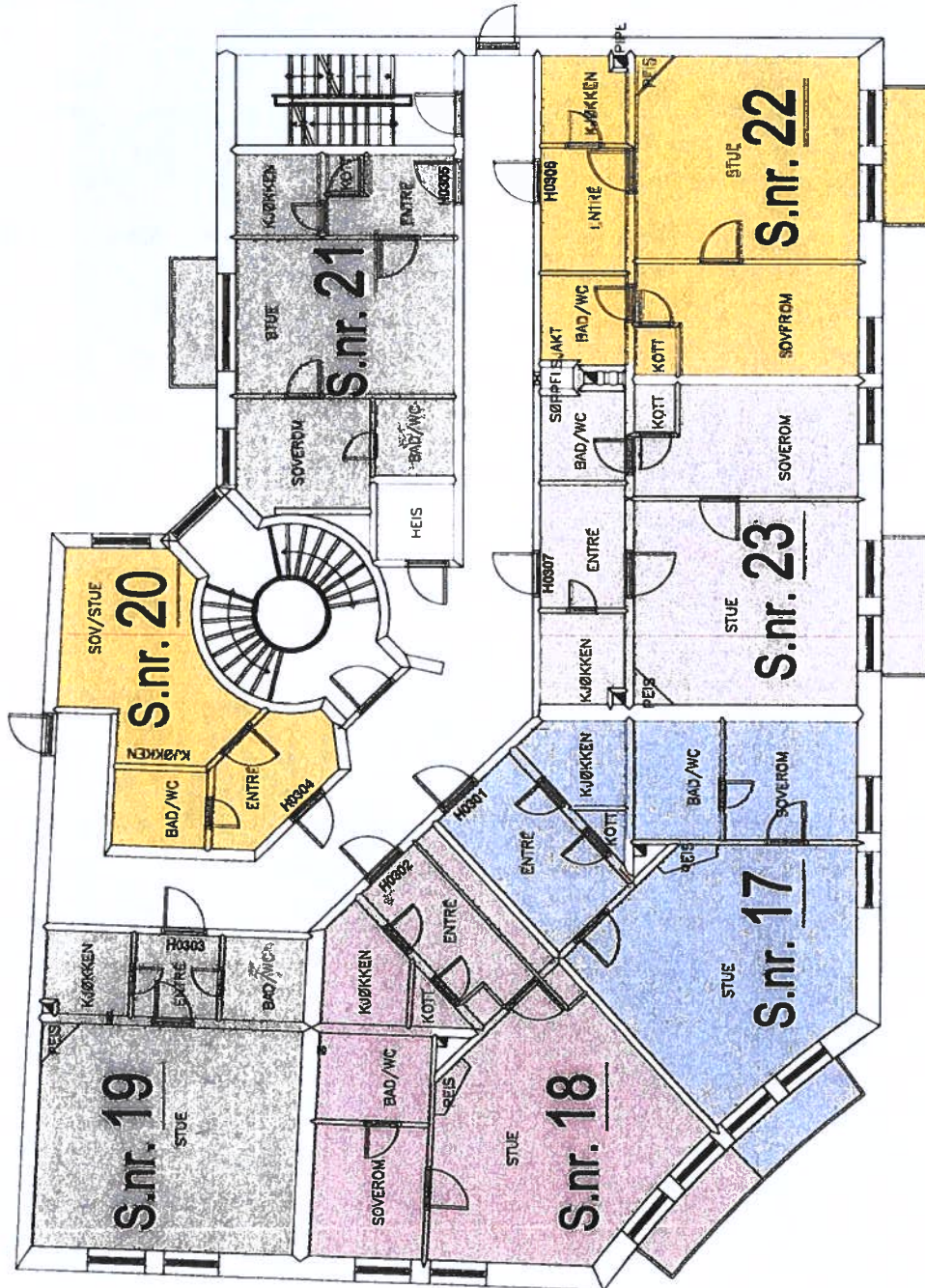
VEDLEGG 3 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEL I  
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT:	<b>BYGDØY ALLÉ 70</b>		Gnr/Bnr. <b>212/58</b>	TYPE TEGNING: <b>SEKSJONERING</b>	PLAN: <b>1. ETASJE</b>
	SAMEIE: .....				REVIDERT: <b>B</b>
					DATE: <b>16.01.2015</b>



VEDLEGG 4 av 10  
PLAN- OG BYGNINGS  
TEKNISK FAGDELING

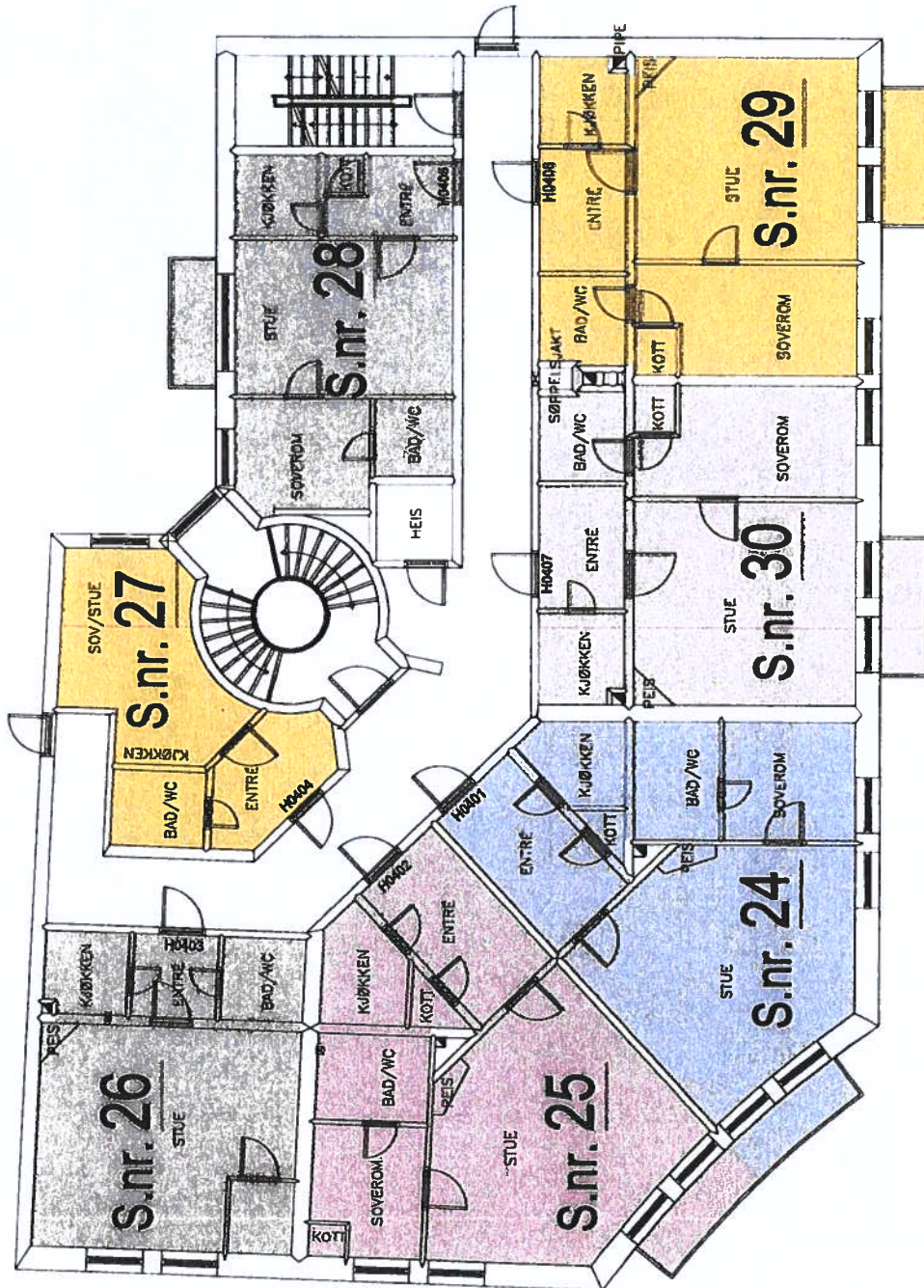
PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70	TYPE TEIING:	SEKSJONERING	PLAN:	2. ETASJE
	212/58		SAVEIE:		REVIDERT:
Gnr./Bnr.				DATE:	16.01.2015



VEDLEGG 5 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSPLAN  
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70	Gnr./Bnr. 212/58	TYPE TEGNING: SEKSJONERING	PLAN: 3. ETASJE
				REVIDERT: B
				DATE: 16.01.2015

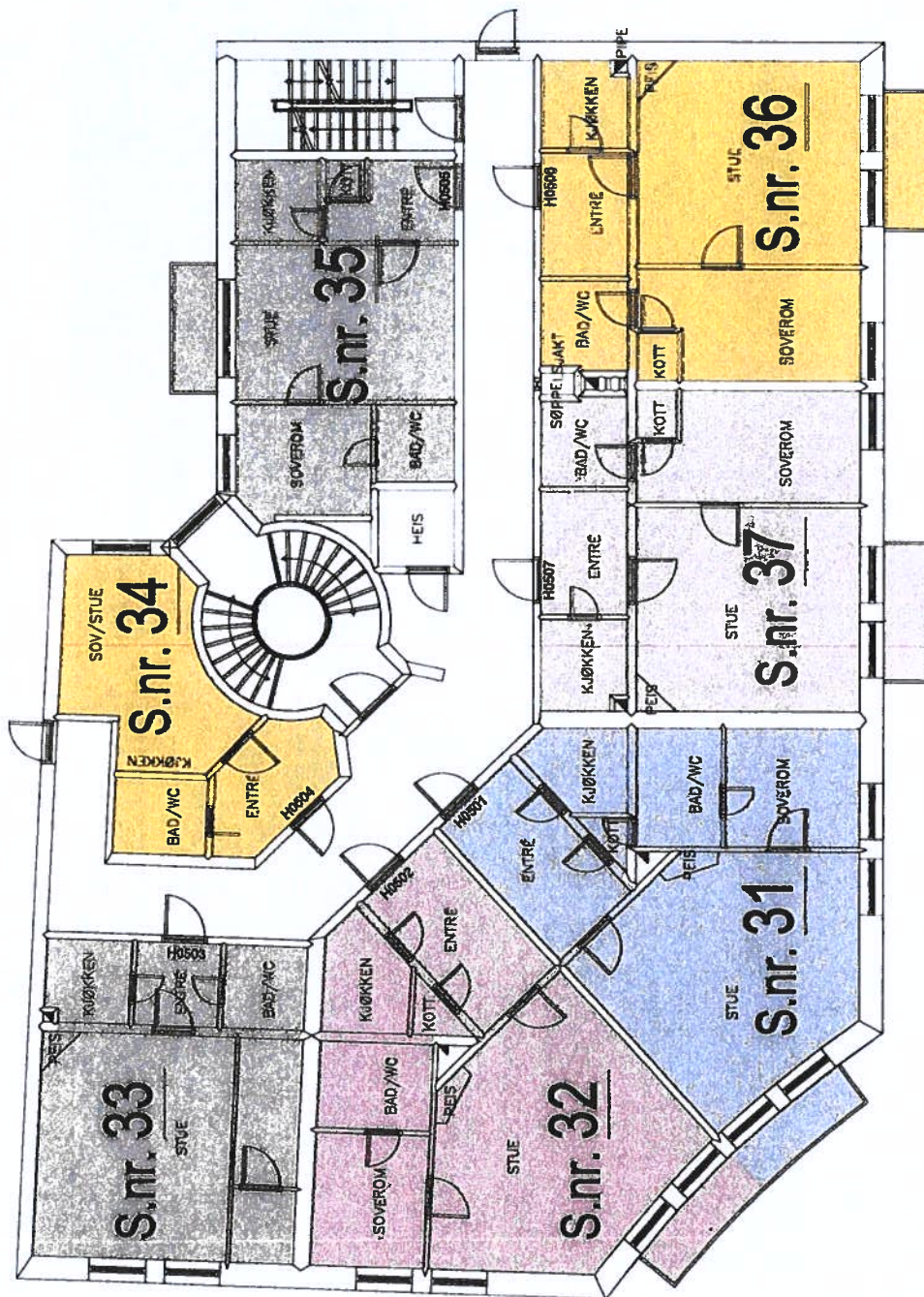




VEDLEGG 6 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETA...  
TEKNISK FAGAVDELING

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

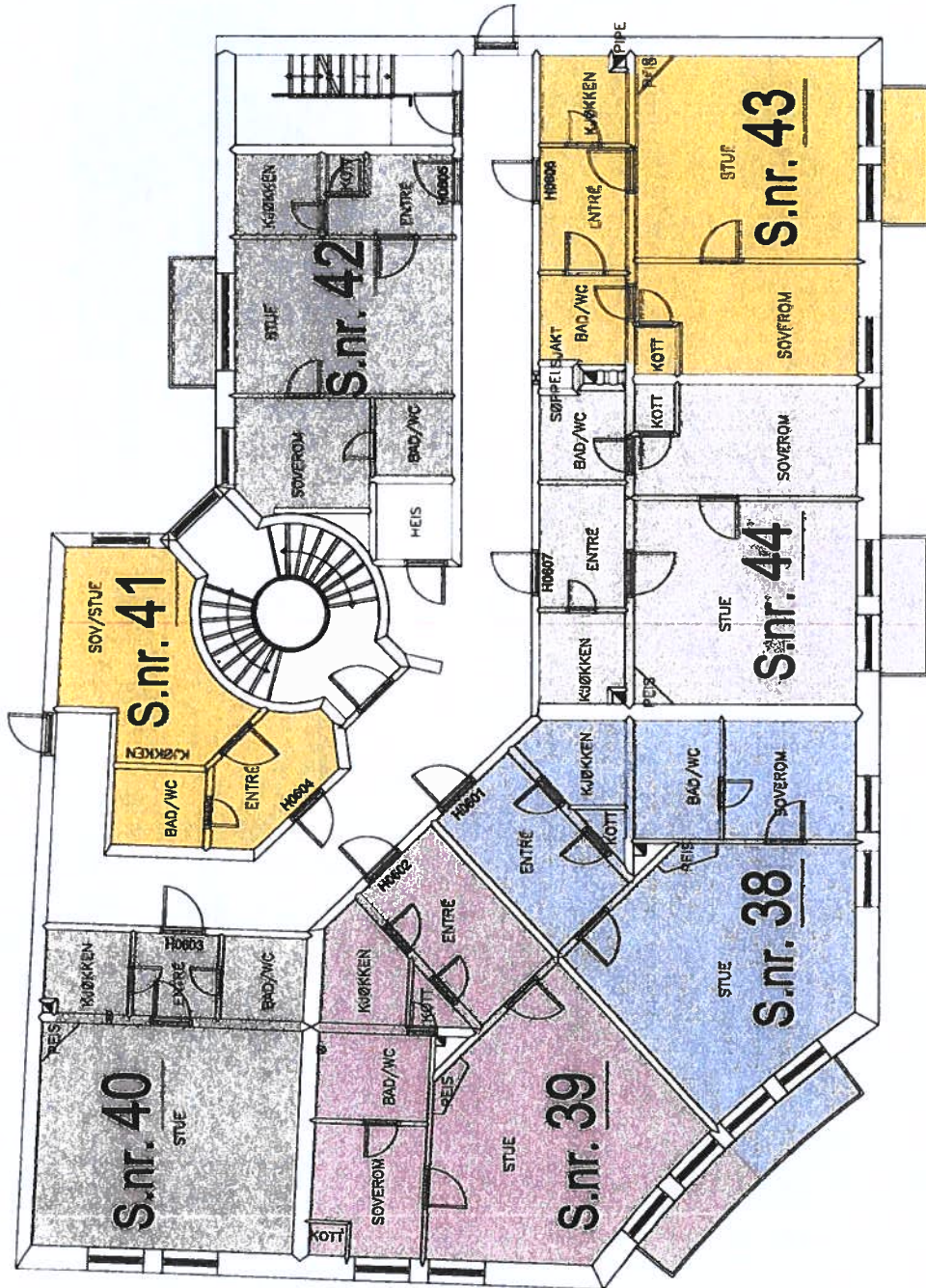




VEDLEGG 7 AV 8  
 PLAN- OG BYGNINGSSET  
 TEKNISK FAGAVDELING

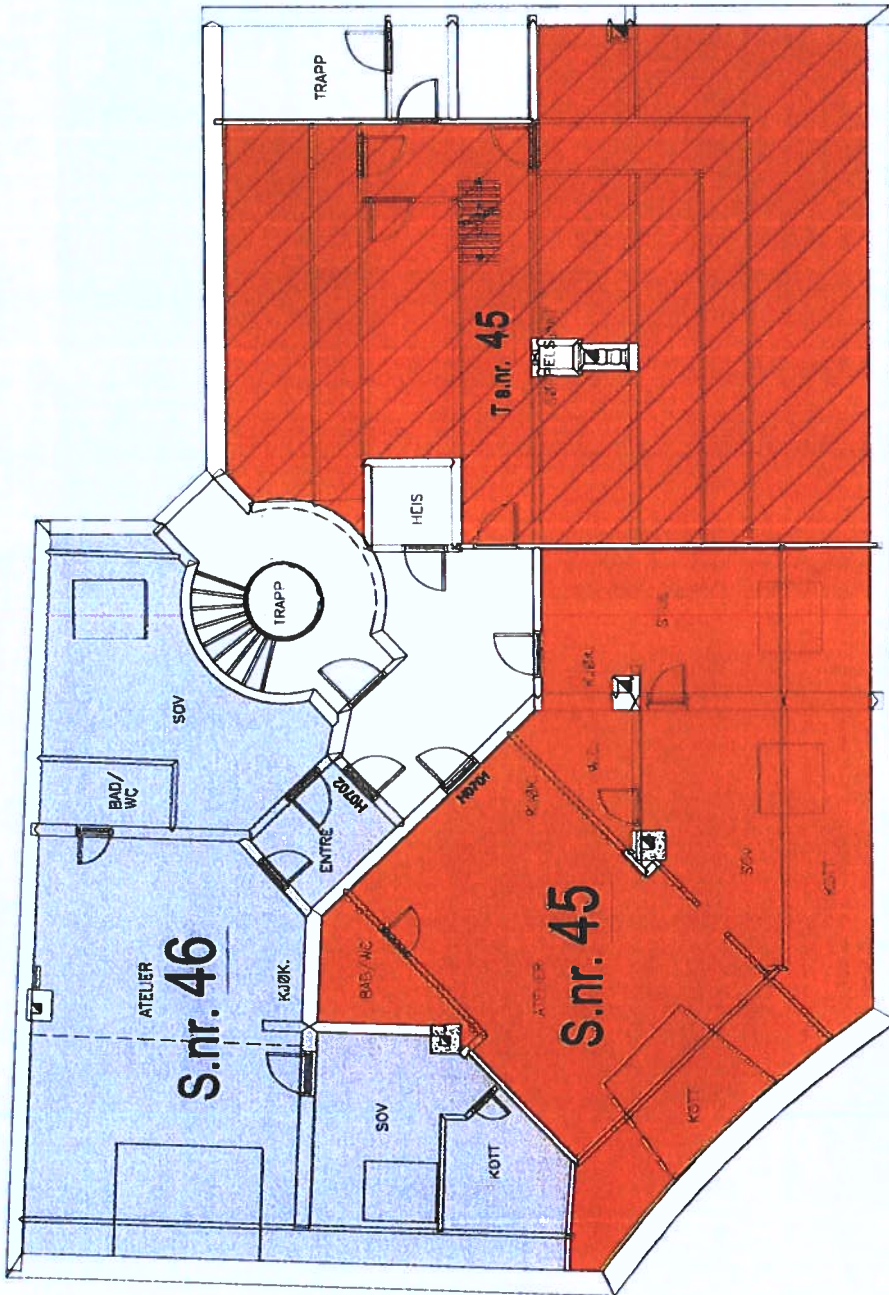
PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70		TYPE TEIING:	SEKSJONERING		PLAN:	5. ETASJE	
	Gnr/Bnr:	212/58		DATE:	16.01.2015		REVIDERT:	B
SAMEIE:	.....							





VEDLEGG 8 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSSETAT.  
 TEKNISK FAGAVDELING

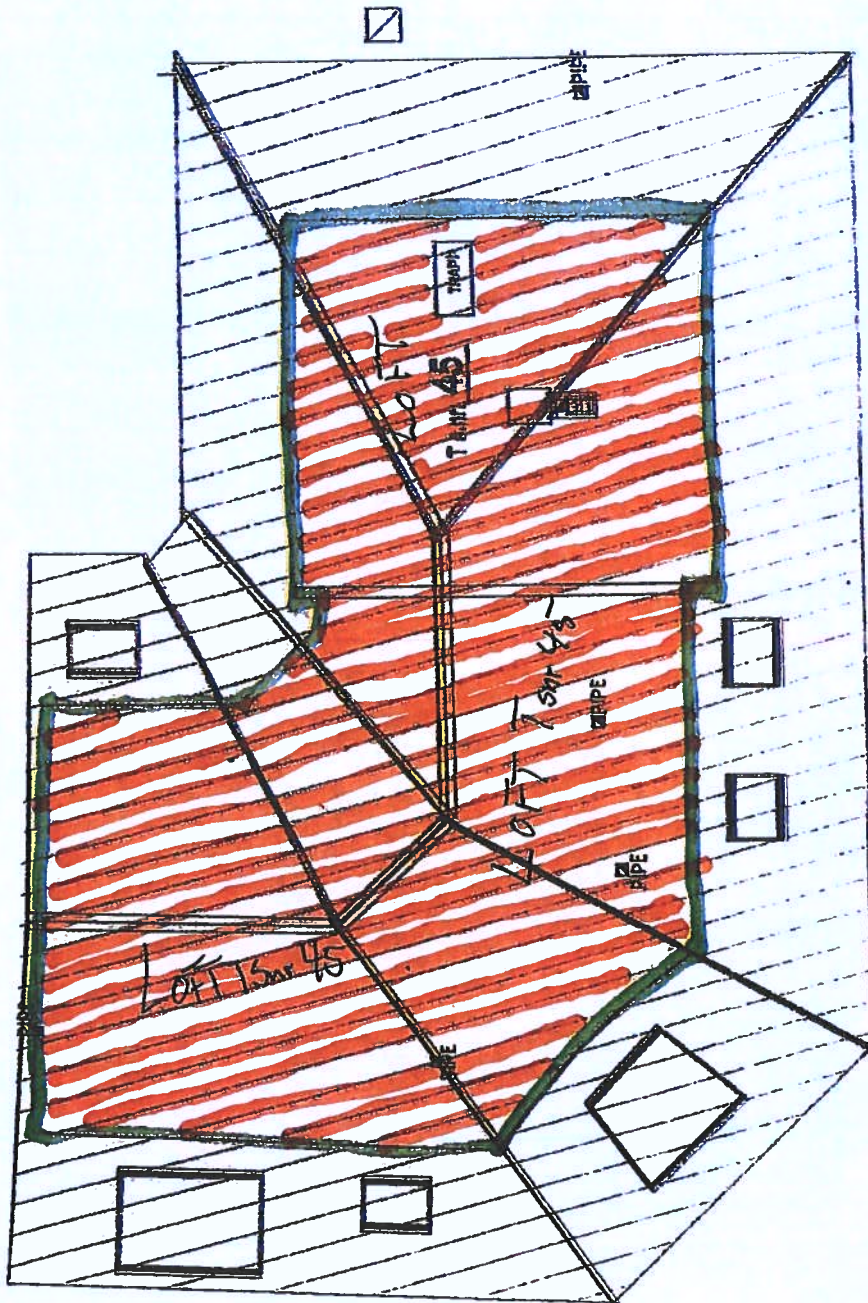
PROSJEKT:	<b>BYGDØY ALLÉ 70</b>		Type TEGNING:	<b>SEKSJONERING</b>		PLAN:	<b>6. ETASJE</b>	
	Gnr./Bnr.	<b>212/58</b>		REVIDERT:				
	SAMEIE:	.....	DATE:	<b>16.01.2015</b>	REVIDERT:		<b>B</b>	



VEDLEGG 9 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT:	BYGDØY ALLÉ 70		TYPE TEGNING:	SEKSJONERING		PLAN:	7. ETASJE	
	Omnr./Rnr.:	212/58		DATE:	16.01.2015		REVIDERT:	B



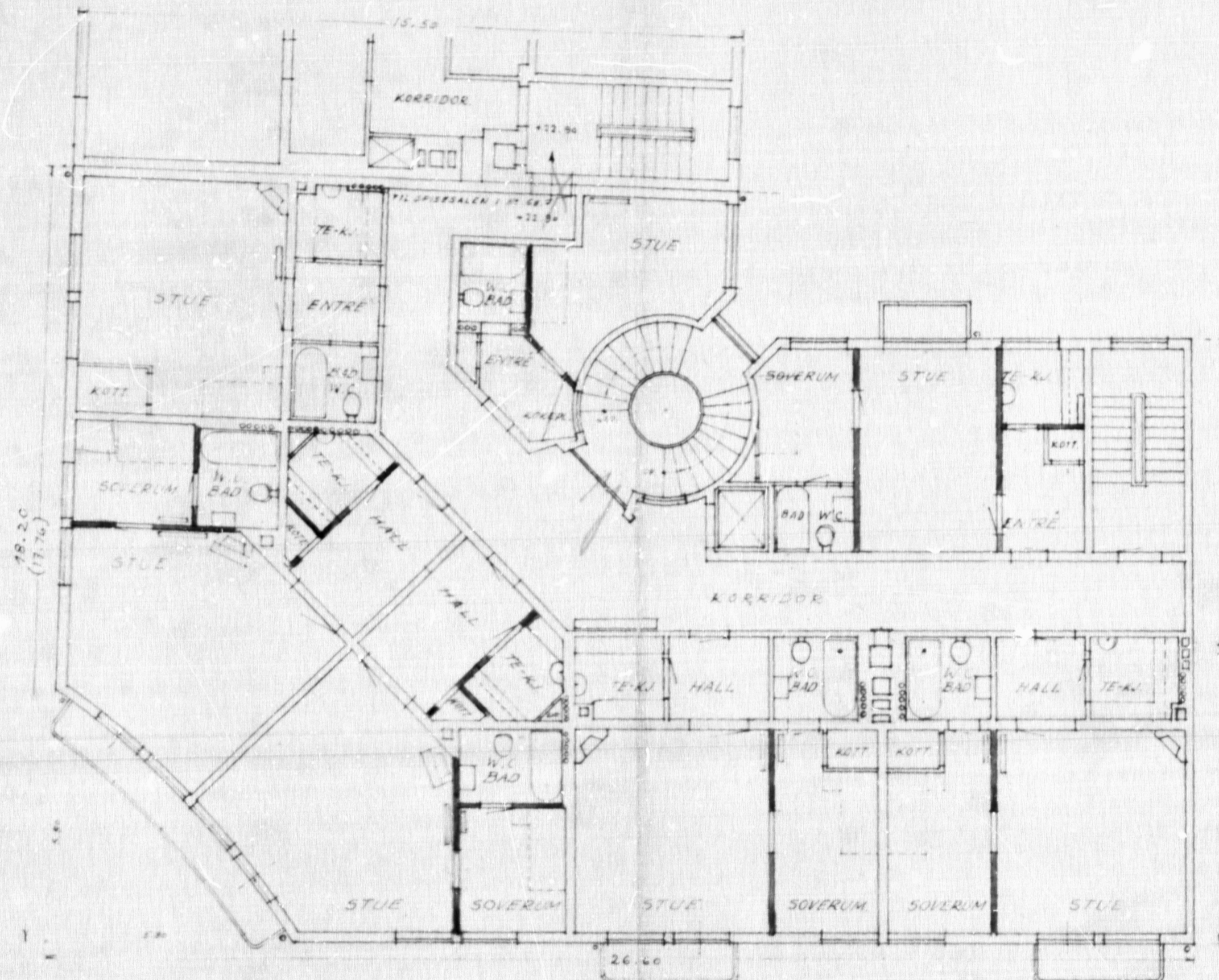


VEDLEGG 10 AV 10  
 PLAN- OG 2 YGNINGSPLAN  
 TEKNISK FAGAVDELING

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



-19x

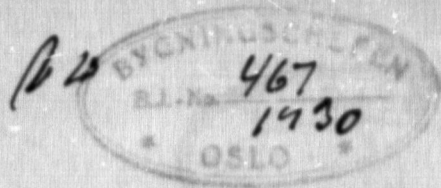


Bygn. chefs J.nr.: 467/30  
 mottatt: 27 OKT. 1930

*M 60*

BYGDO ALLÉ 70.		14-3-1930
PLAN AV 2-3-4-5-6 <sup>te</sup> ETAGE.		
HYBELHUS		1/100.
Carl Sjöström. Arkitekt		4

Armsaker  
9 Tegninger



### Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 70 Bygdø alle

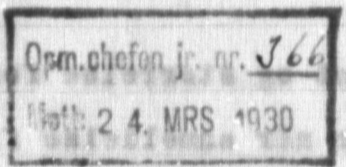
Innlevert 21 mars 1930 Attestert 2872-34

○ Duplikat med overtekning  
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

Skjærvang



Sendes hr. reguleringschefen  
Kartformering er rettet ut med  
endring ikke utført. Tomten er  
parcell av N. 17, Stabellgt.

Parcellen er refusjonspliktig for utskuddet  
av grunn til Bygdø alle i 1890. Briløp er fri-  
løpig bebygget til K. 646. no. Det er ikke noe  
kan først fås vår opplysning har funnet sted.

Det er notert, at byggetegningene skal  
approberes av Stadsarkitekten

Oslo 24/3 30  
Miljøetaten

396.



**Notat**

Til:

Dato: 18-01-2013

Fra:

Saksbehandler: Anne Mari Henriksen

Saksnr: 200509287 - 6

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE**  
**Bygdøy allé 70**

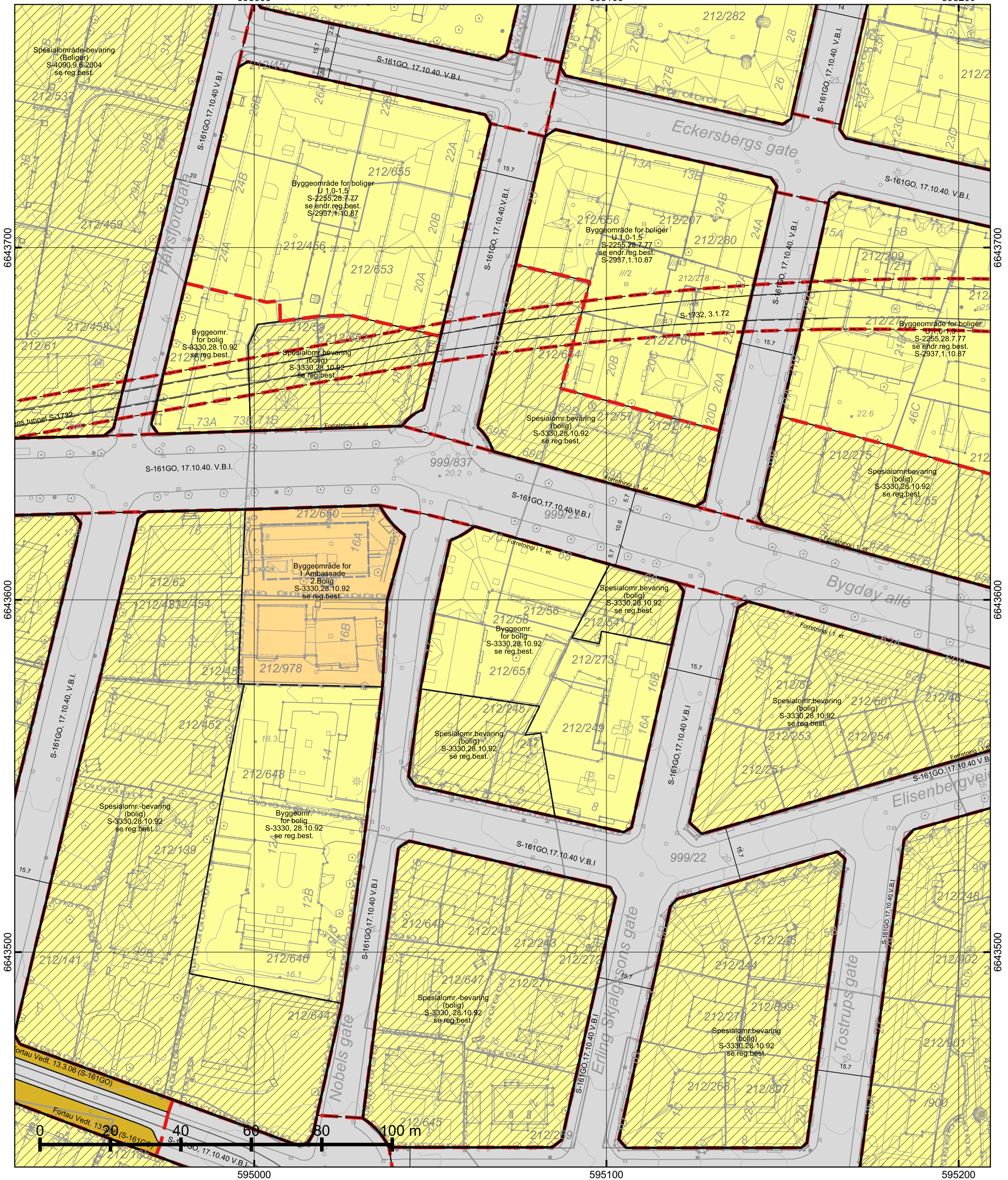
Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**


Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.










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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 17.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 137470/ 86503935	Deres ref.: 57223/ ANDPET	
	Adresse: BYGDØY ALLÉ 70	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 212/58			

## 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)

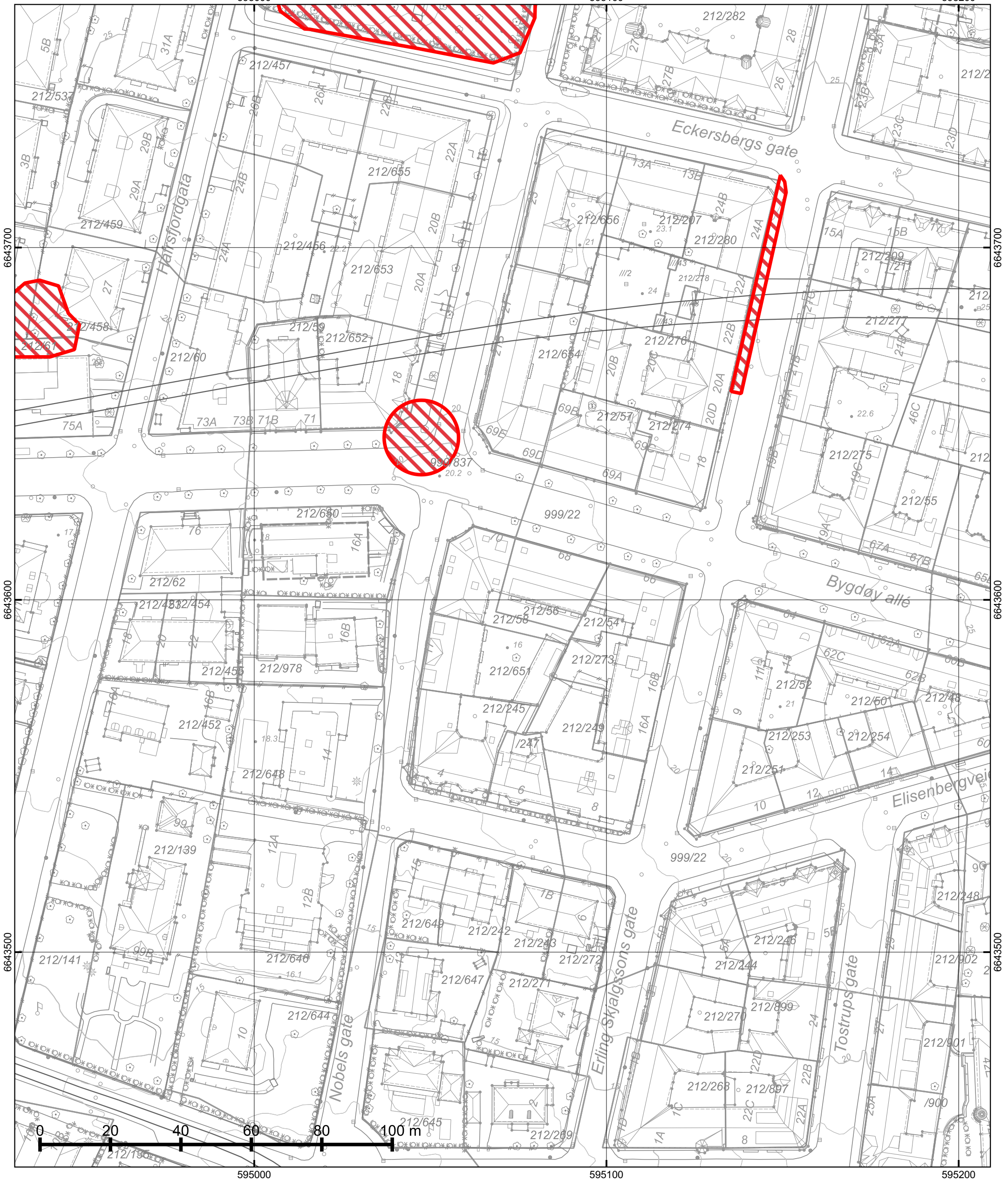
— — — — Beregnet senterlinje veg

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

595000

595100

595200



595000

595100

595200

© 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.

PlottID/Best.nr: 137470/ 86503935

Adresse: BYGDØY ALLÉ 70

Gnr/Bnr: 212/58

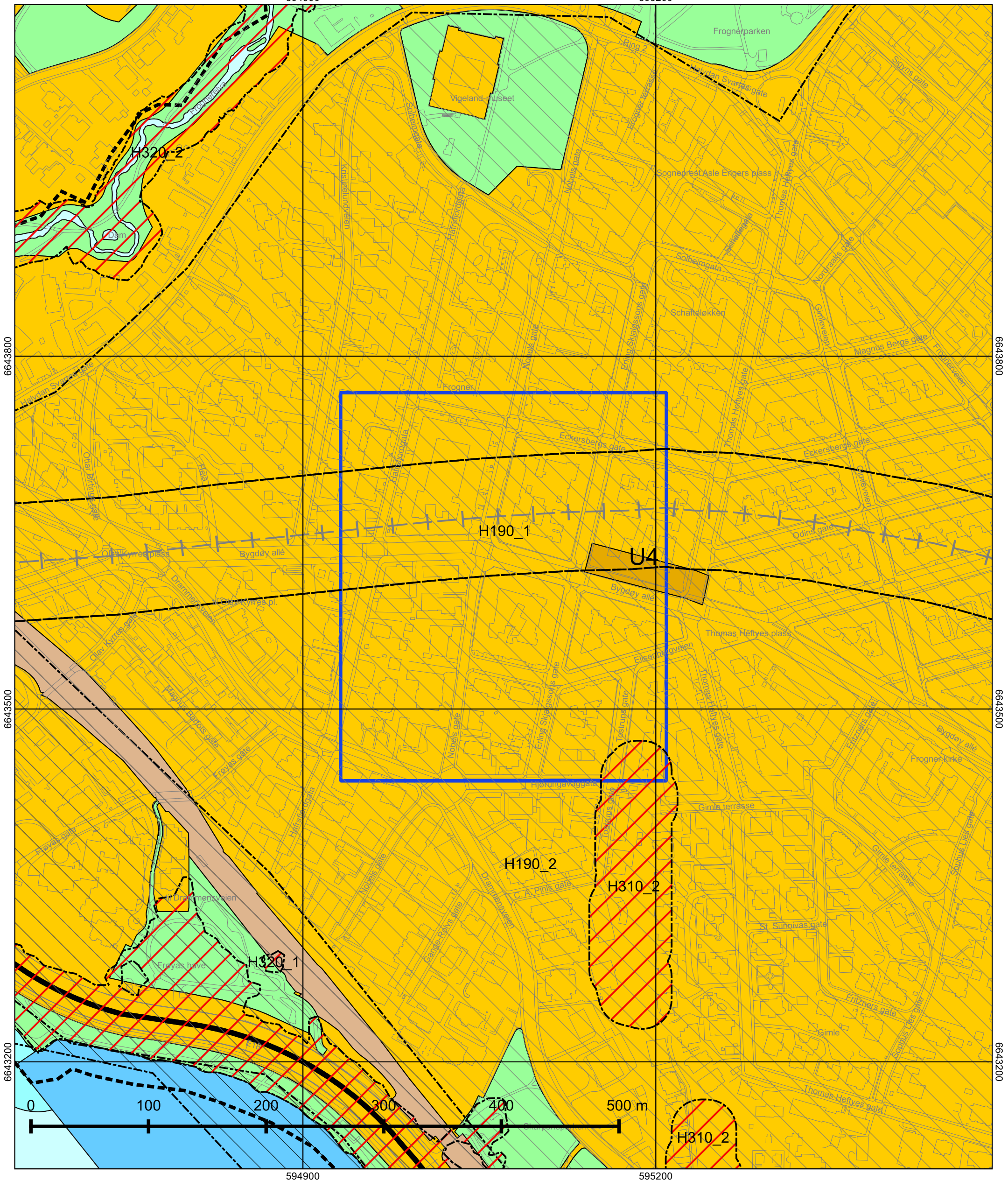
Deres ref.: 57223/ ANDPET

Kommentar:

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

594900

595200



594900

595200

© Plan- og bygningssetaten, 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anders Rønvik Pettersen  
BYGDØY ALLÉ 70

Dato: 17.01.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86503935  
8252321

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 58

---

Vi viser til bestilling av 20250117 for BYGDØY ALLÉ 70.

### **GNR. 212 BNR. 58**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1930.

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

**549 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

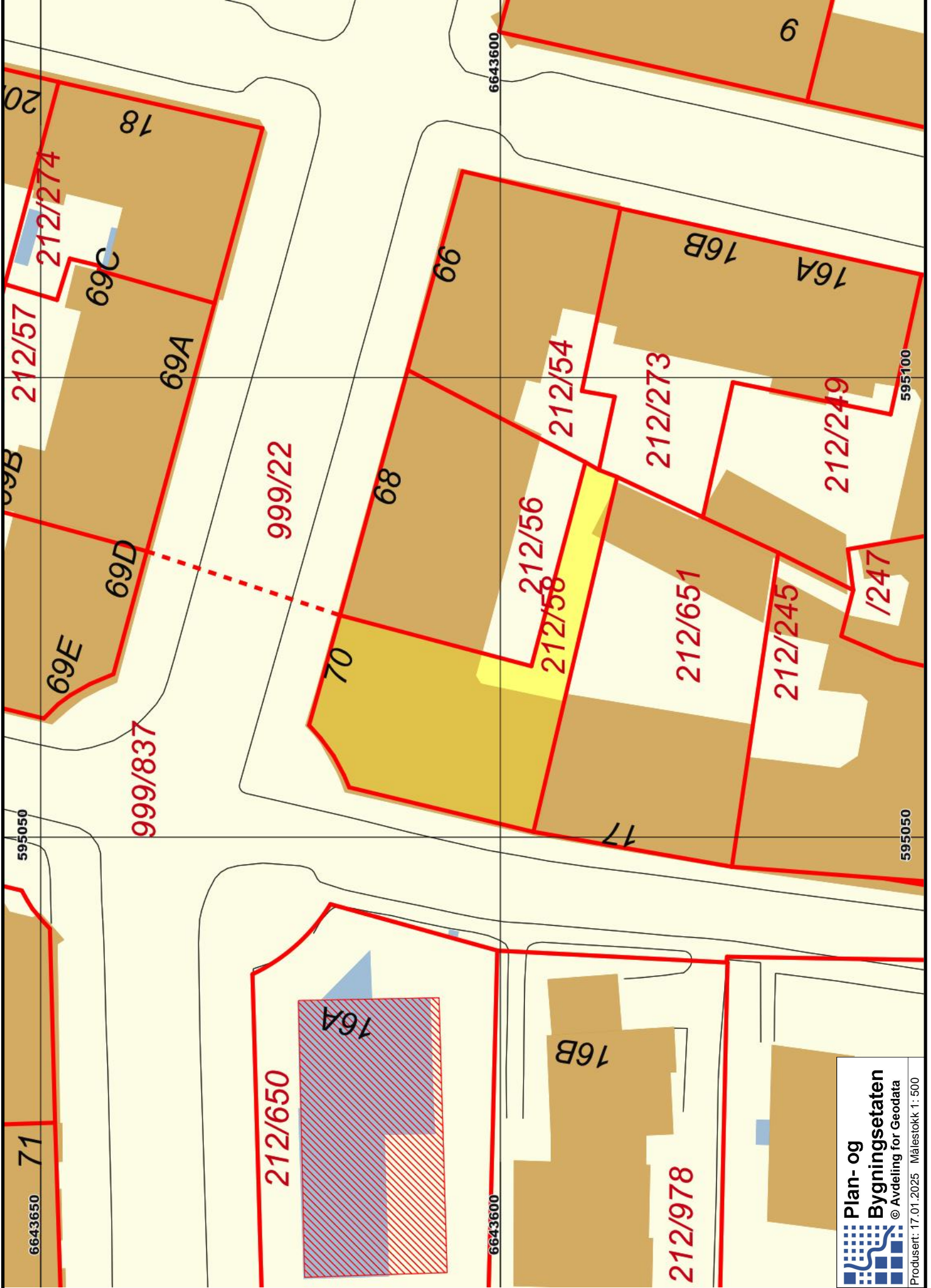


**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180      Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00      Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





## 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.  
Fornyelse 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 tilfredsstiler kravet om utendørs støy nivå 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 inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støy nivå ikke overstiger 55dbA.  
Flystøysone III.  
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima 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. Industriebbyggelse, 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, tilstrømning 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 m<sup>2</sup> 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 mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakter 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 regulerings sjefens 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 gesims linje, 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 nord for 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 tilbaketrunket 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) Sønnefor 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 m<sup>2</sup>. 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

**15.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-312224**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80495676**

Gårdsnummer

**212**

Bruksnummer

**58**

Seksjonsnummer

**24**

Bruksenhetsnummer

**H0401**



## 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

**1931**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**52,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**52,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Fjernvarme, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**160,56 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**160,56 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**14 553 kWh**



## Bygdøy allé 70, 0268 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bygdøy allé 70, 0268 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 varmelementer 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 8: 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 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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 14: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 17: 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 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.



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

## Skoler

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

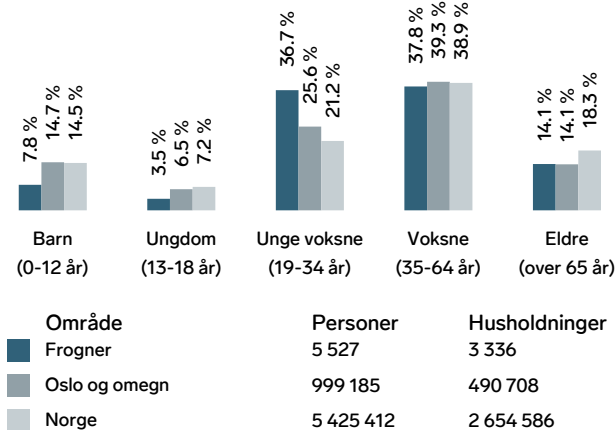
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

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

## Dagligvare

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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



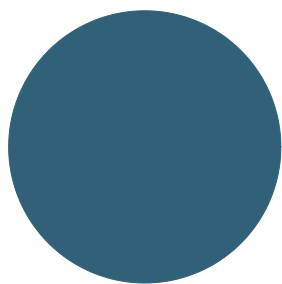
### Serveringstilbud

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.»

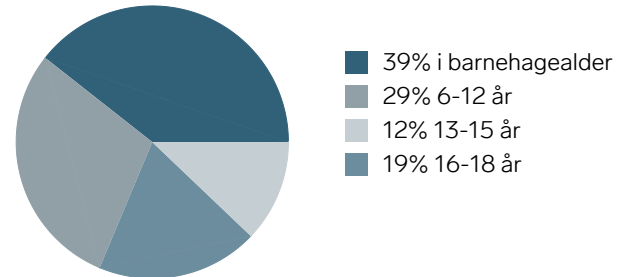
Sitat fra en lokalkjent



## 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%

