PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BYGDØY ALLÉ 71

Vedlegg

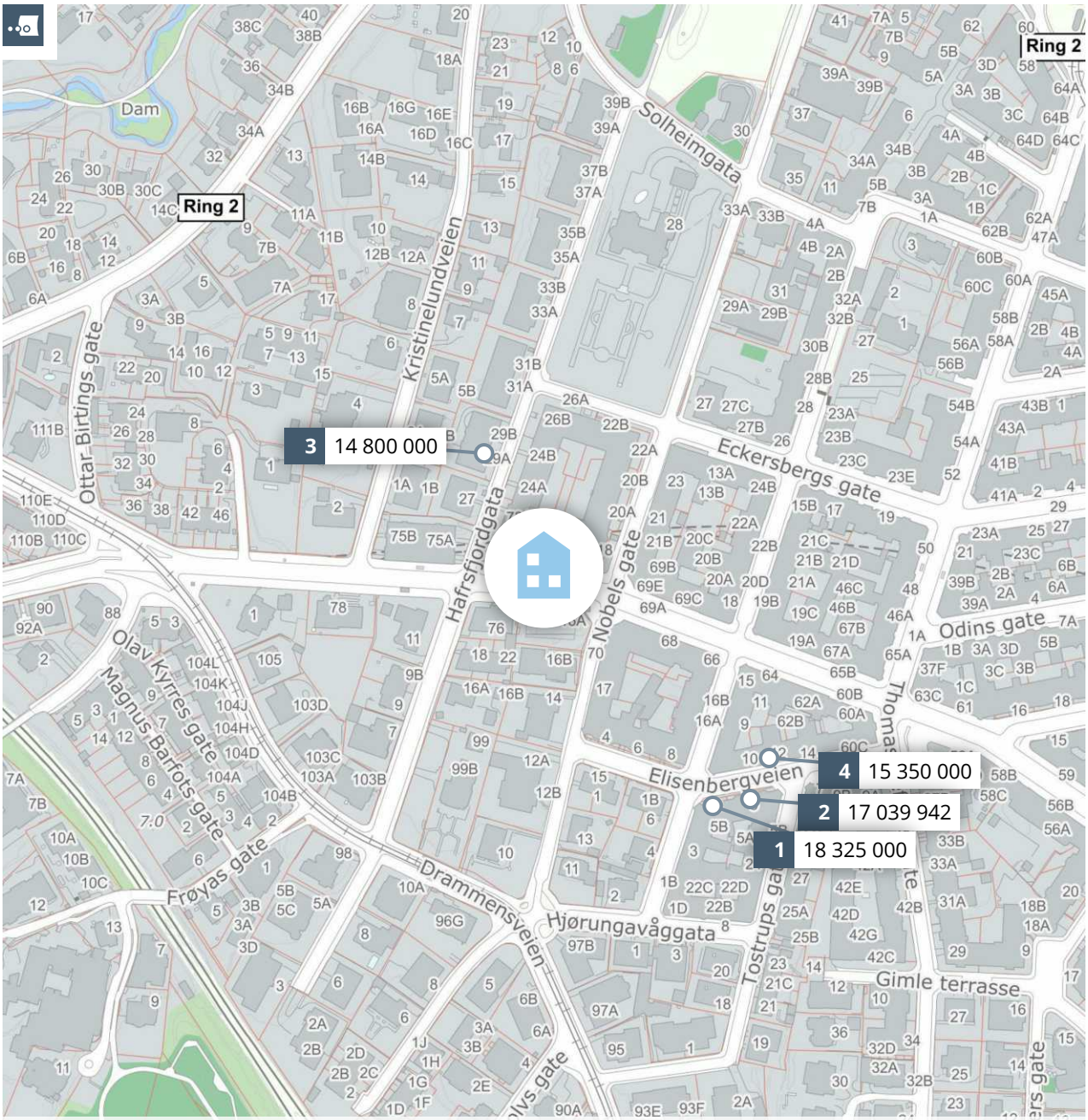
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 13.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1908

GNR 212 BNR 59 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 2

Verdivurdert til

15 990 000

0	15 990 000	123 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	11 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1908

Fellesutgifter	5 038
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elisenbergveien 3 152 m² 1901 3. etg 3 sov	03.09.2024	17 450 000	**18 325 000**	0	18 325 000	**120 559**
2	Elisenbergveien 5 152 m² 1900 2. etg 3 sov	19.06.2025	17 250 000	**16 800 000**	239 942	17 039 942	**112 105**
3	Hafrsfjordgata 29 A 126 m² 1936 4. etg 2 sov	02.12.2025	14 900 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**117 460**
4	Elisenbergveien 12 135 m² 1896 4. etg 3 sov	07.10.2025	15 900 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**113 704**

Lekker 130 kvm leilighet med sydvendt balkong i flott klassisk bebyggelse oppført 1908, sentralt på Frogner med kort vei til de fleste fasiliteter.
Veldrevet sameie med flott oppgang samt nyoppusset fasade mot bakgård.
Boligen er nyoppusset i 2025 med godt resultat. Leiligheten ligger i 3.etasje og har tilrettelagt for å etablere en hybel i boligen.
Leiligheten inneholder: Entre / gang, lekkert nytt (2025) flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusjhjørne, servantskap med speil over servant. Vegghengt toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin på badet. Romslig stue med moderne peisovn samt at det er vinduskarnapp mot syd.
Det er åpen løsning fra hovedstue til godt utstyrt kjøkken med naturlig sone for spisestue.
Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer: Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Fra kjøkken er det utgang til sydvendt balkong.
Stue 2 av også generøs størrelse med mulighet for ildsted.
Soverom 1 - som fungerer idag som ett hovedsoverom. Dette er det største soverommet i boligen idag. Soverommet er vendt mot bakgård.
Mellomgang, stue med tilrettelagt for rørtilkobling i vegg for fremtidig å sette inn kjøkken (for de som ønsker å ha hybel i boligen).
Lekkert nytt (2025) flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusjhjørne. Servantskap med speil over servant. Vegghengt toalett.
Soverom 2 er vendt mot bakgård.

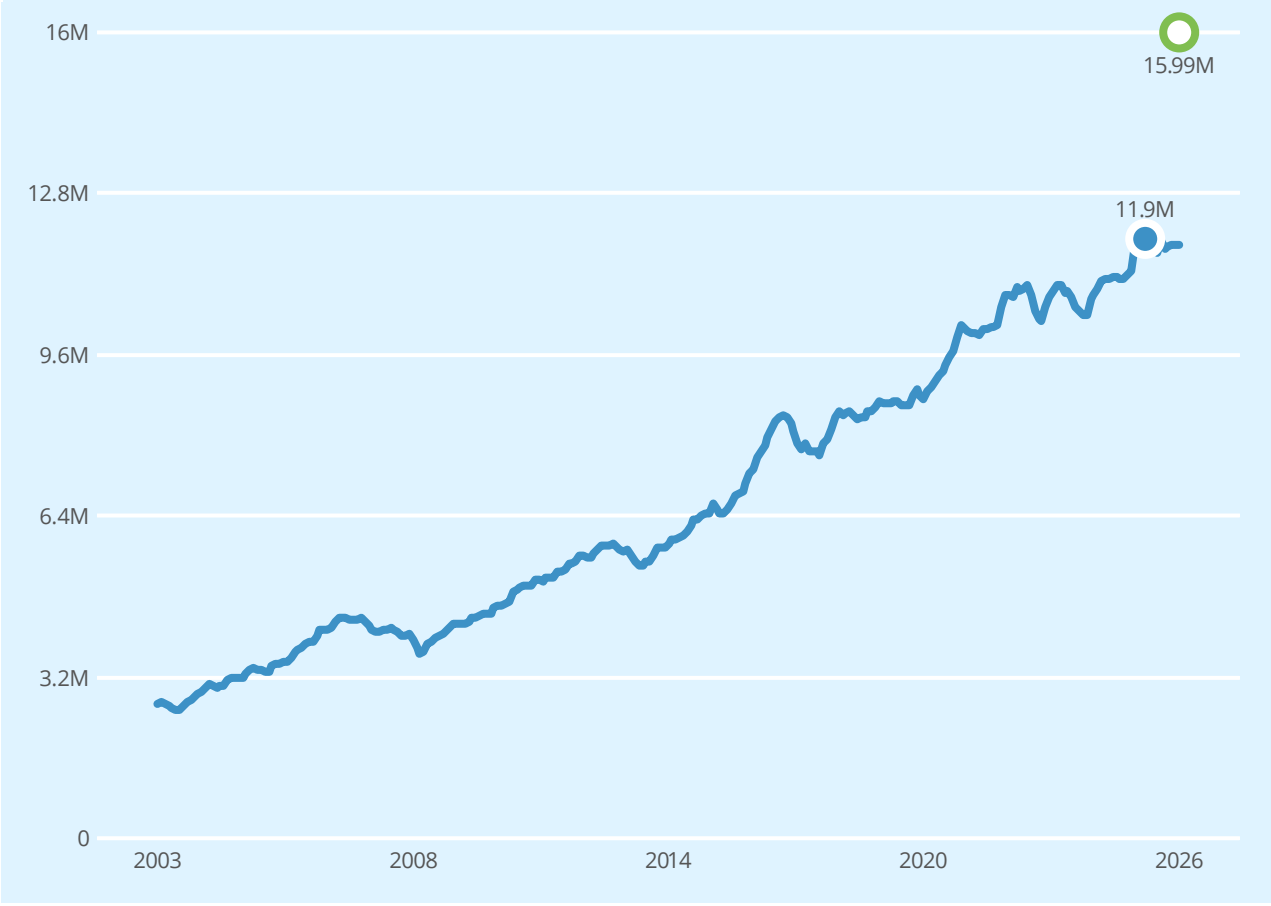
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2025	01.04.2025	17.07.2025	11 500 000	11 900 000	0	11 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totaloppusset med godt resultat nå i slutten av 2025.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 2 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

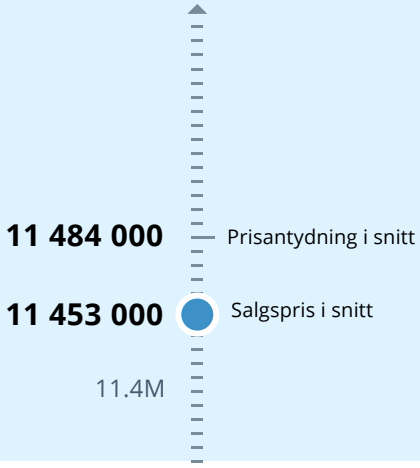


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 2 grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

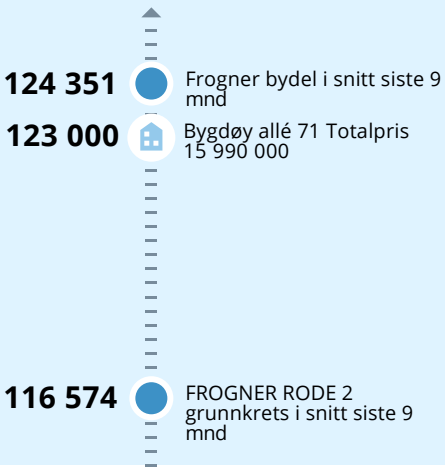


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 59, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3110 **Referansenummer:** BW2021

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Norsk takst

MESTER

trv
Tegova Residential Valuer

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 60 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1908. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Selger overtok boligen i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Leiligheten har blitt fullstendig oppusset og delvis ombygget.

- Alle overflater er sparklet, pusset og malt på nytt. Det gjelder alt, vegger, tak mm. Noen steder er det lagt på gips, rehabgips.
- Det er laget to stk nye bad/wc. De er bygget opp med nye gulv/støp, vegger og tak. Det er lagt banemembran på gulv og litt opp mot vegger. Konstruksjonsfiner og våtromsplater m.m. på vegger. Taket er senket noe med isolasjon og led downlights. Jeg henviser til utførende firma, rørlegger og elektriker.
- Varme i gulvet, led downlights i tak og noen andre steder på stort bad.
- Det er lagt opplegg for vaskemaskin i begge bad.
- Grohe regnfallsdusjer i begge bad.
- Fordelerskap i begge bad, med noterte vannkurser.
- Det er 2 stk beredere i leilighet, en under kjøkkenbenken i hjørne og en i veggen i lille bad.
- Gulvet i leiligheten er avrettet med hurtigtørkene flytstøp. Deretter er det lagt limt fiskebeinsparkett. Parketten er fra Moland, og heter Oxford stavparkett. Parketten er også slipt, eller slipt lett, og deretter lakkert to ganger. (Det er ca 5 uker siden nå)
- Det er satt opp nytt kjøkken i stuen mot gate, med "stein" benkeplate. Tidligere var kjøkken bak i leiligheten bak hvor bad er idag.
- Det er innstallert ny peisovn i stue.Jeg har kvittering på jobben, sende over. Det er stålrør i pipeløpet. Det er også pipeløp i stuen bak. Jeg har ikke enda satt inn ovn her. Jeg avventer tilbud på det.
Det er også stålrør i dette pipeløpet. Her må mulig ny kjøper ta grep.
- Takene er noen steder senket ned litt. Det gjelder bak i leiligheten, men fortsatt ca 3,08 m takhøyde. Det er blant annet lagt led downligts i tak hvor det kan monteres opp nytt kjøkken.
- Det er lagt opp tilgang til rør i inspeksjonsluke i rom hvor det evt kan bli hybel. Her er også alle elektriske kabler trukket og lagt ut til luke, slik at det enkelt kan monteres opp kjøkken her.

Informasjon gitt av eier på mail. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dette ligger hos eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1908. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Sørvendt balkong i betongkontruksjon på ca 3 m². Sluk i enden. Rekkverk av mur, med beslag på toppen.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyde i stuen ble målt til: 3,08 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein/kompositt med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og kombinert kjøl-/frys. Waterguard og komfyrvakt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme under flislagte områder. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

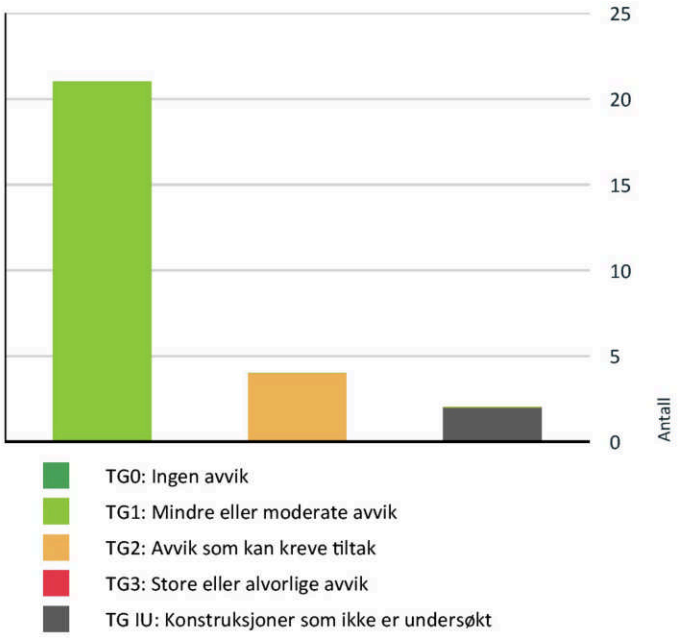
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Det er noen mindre endringer fra opprinnelige tegninger:

- Det er etablert stue der det opprinnelig er tegnet inn kjøkken.
- Kjøkken er etablert der det tidligere "kabinet" (beboelsesrom), og vegg mellom dette rommet og "dagligstue" er fjernet.
- Vegg til opprinnelig spiskammers og kott i tidligere pikeværelse er fjernet og innlemmet i nåværende stue.
- Tidligere wc-rom er erstattet med et utvidet bad.
- Vegg mellom tidligere anretning / grovkjøkken er fjernet og innlemmet i nåværende stue.
- Bad er utvidet, ved at vegg mellom opprinnelig bad og rom til "matter og frakker" (antatt beboelsesrom) er fjernet og arealet er innlemmet i nytt bad.

Det er uvisst når alle endringer er foretatt, og det er derfor ikke mulig å vite hvilke regler som var gjeldende de enkelte endringer ble foretatt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at endring av bruk er søknadspliktig (eksempelvis endring av bodareal til beboelsesrom). Endring fra oppholdsrom til våtrom (eksempelvis utvidelse av bad) er ikke søknadspliktig dersom det ikke foreligger brudd på brannskille. Nye installasjoner skal overholde de tekniske kravene som gjelder da endringene foretas.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

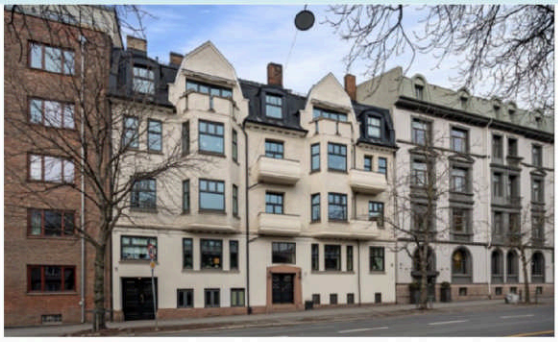
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer mot gate	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1908

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer mot gate

Vinduer med 2-lags isolerglass. Prod 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Prod 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

To-fløyet malt ytterdør. Branndør ned til bakgården, prod 2015.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong i betongkonstruksjon på ca 3 m². Gulvet er betong. Sluk i enden. Rekkverk av mur, med beslag på toppen.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1908. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyde i stuen ble målt til: 3,08 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende peisovn i stuen. Montert i 2026. To pipeløp i leiligheten.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører. Nye innerdører til baderommene.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme under flislagte områder. Vedfyring.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser og malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

På generelt grunnlag hitsettes at det i eldre bygninger ikke er tillatt å koble elektriske avtrekksvifter til felles kanaler da dette vil forstyrre den termiske effekten i det felles avtrekkssystemet. Dersom styret krever det må elektriske vifter frakobles eller fjernes.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

3. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser og malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

På generelt grunnlag hitsettes at det i eldre bygninger ikke er tillatt å koble elektriske avtrekksvifter til felles kanaler da dette vil forstyrre den termiske effekten i det felles avtrekkssystemet. Dersom styret krever det må elektriske vifter frakobles eller fjernes.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein/kompositt med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og kombinert kjøl-/frys. Waterguard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene

Tilstandsrapport

skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 stk beredere i leilighet, en i hjørnet under kjøkkenbenken.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang/tidligere anretningsrom internt i leiligheten med automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Oppgradert det elektriske anlegget i 2025/2026.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

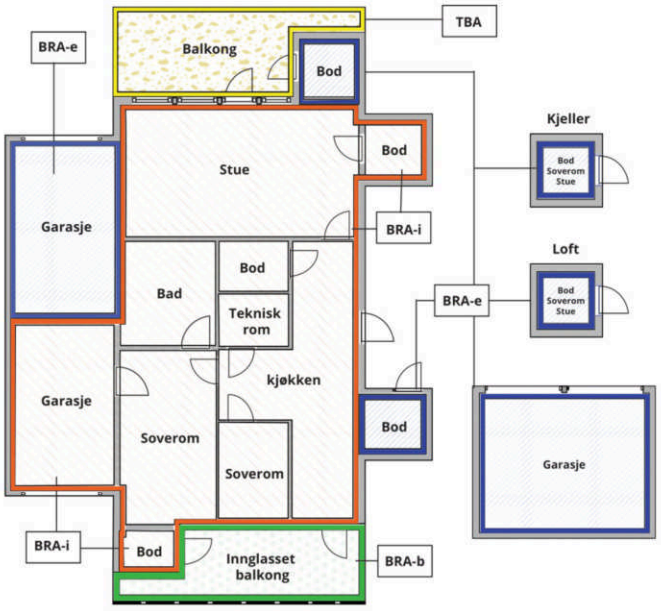
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5		10	15
3. etasje	130			130	3		130
Kjeller		11		11			11
SUM	**130**	**16**			**3**	**10**	**156**
SUM BRA	**146**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Hall, bad, gjestebad, spisestue, gang, 2 soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller	2 boder		

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Sjakter er markert på tegning med kryss. Leilighetens geometri er kontrollert mot original byggetegning.

Leiligheten disponerer en loftsbod:
5,43 m2 BRA-e, måleverdig areal og 10.89 m2 ALH.

og to kjellerboder:
5,48 m2 BRA-e.
5,47 m2 BRA-e.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Det er noen mindre endringer fra opprinnelige tegninger:

- Det er etablert stue der det opprinnelig er tegnet inn kjøkken.
- Kjøkken er etablert der det tidligere "kabinet" (beboelsesrom), og vegg mellom dette rommet og "dagligstue" er fjernet.
- Vegg til opprinnelig spiskammers og kott i tidligere pikeværelse er fjernet og innlemmet i nåværende stue.
- Tidligere wc-rom er erstattet med et utvidet bad.
- Vegg mellom tidligere anretning / grovkjøkken er fjernet og innlemmet i nåværende stue.
- Bad er utvidet, ved at vegg mellom opprinnelig bad og rom til "matter og frakker" (antatt beboelsesrom) er fjernet og arealet er innlemmet i nytt bad.

Det er uvisst når alle endringer er foretatt, og det er derfor ikke mulig å vite hvilke regler som var gjeldende de enkelte endringer ble foretatt. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at endring av bruk er søknadspliktig (eksempelvis endring av bodareal til beboelsesrom). Endring fra oppholdsrom til våtrom (eksempelvis utvidelse av bad) er ikke søknadspliktig dersom det ikke foreligger brudd på brannskille. Nye installasjoner skal overholde de tekniske kravene som gjelder da endringene foretas.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag av tilstand for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Jon Trygve Tobiesen	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	59		6	610.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 71, 0268 Oslo

Hjemmelshaver
Jon Trygve Tobiesen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bygdøy allé 71	544 / 4900	Privat	898615162

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

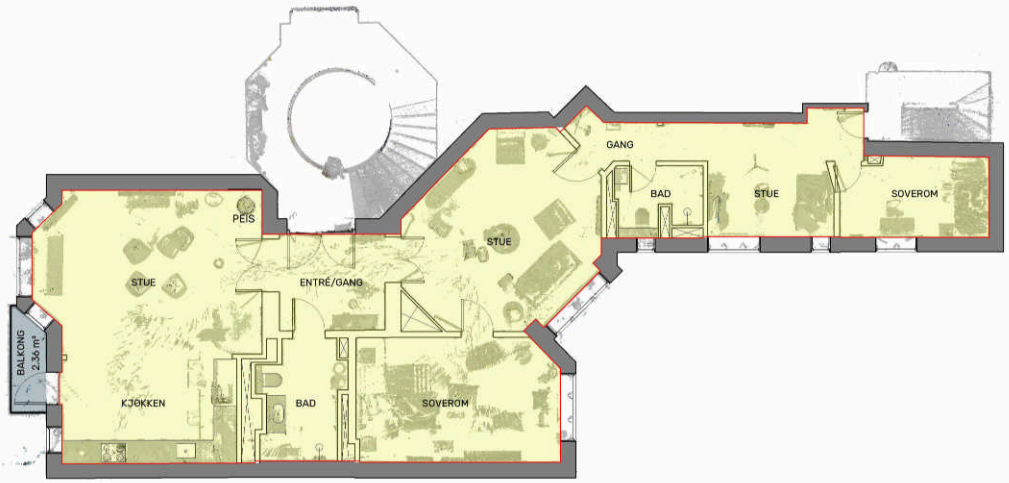
PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



129,55 m² Internt bruksareal (**BRA-I**)

2,36 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q126011313	1 : 100	Bygdøy allé 71

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	12.01.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly

Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260004

Selger 1 navn
Jon Trygve Tobiesen

Gateadresse
Bygdøy allé 71

Poststed	Postnr
OSLO	0268

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 37098520

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260004

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Laget 2 nye bad.
Arbeid utført av	La Entreprenør As Org nr 923720553, Rørleggervakta As Org nr 813075822, Lundell elektro installasjon As Org nr 829727552

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny bane membran på gulv og våtromsplater på vegger. Nye sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ikke byggemeldt,da vi ikke har brutt brannskille, refererer til rørlegger.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nye vannrør på bad/kjøkken.
Arbeid utført av	Rørleggervakta As Org nr 813075822

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nei, jeg kjenner ikke til det,men det er alltid skjevheter i slike bygårder. Jeg har avrettet gulvet med flytstøp.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt opp nytt el anlegg i hele leiligheten.
Arbeid utført av	Lundell Elektro Installasjon Org nr 829727552

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lundell Elektro installasjon AS har foretatt sluttkontroll og har avgitt samsvarserklæring.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260004

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jeg vet at sameiet ifjor høst engasjerte firma for rehabilitering av fasaden bak.
Arbeid utført av	Malercompagniet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner ikke til ting. Det må undersøkes med forr fører. Gården fikk rehabilitert bakfasaden i fjor høst, noe som ble betalt som engangsbetaling fra beboere, meg etc.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260004

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Tobiesen	f75fa367d591a60d9988f2c4947b9e5601077274	13.01.2026 11:12:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260004

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PRIVATMEGLEREN

Mona Steensland Mork

Oppdragsnr.	Vår dato
154260004	09.01.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Bygdøy allé 71

Adresse:	Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Jon Trygve Tobiesen
Eiendom:	gnr. 212, bnr. 59, snr. 6 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Soria Moria

Geir H. Zetterstrøm
Eiendomsmegler / Jurist

Eiendomsmegler Geir H. Zetterstrøm | +47 93 40 15 90 |
geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Soria Moria Eiendomsmegling AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 212, bnr. 59, snr. 6 i Oslo
Adresse: Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Onr. 154260004

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Pr kvartal 15.113,-

Felleskostnader inkluderer: Felles strøm, forsikring, trappevask, komm. avgifter, vedlikehold/oppussing, styrehonorar, regnskap

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr N/A
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr Ikke sendt ut faktura for 2026 enda

Forsikret i Gjensidige Polisenr 83177789 Forfall 1. hver måned Betalt 1. januar

Andel felles gjeld kr. N/A pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke planlagt store arbeider, men antagelig økning på ca 15% for felleskostnader fra 2. kvartal til oppsparing

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke noe kjent

Eiendomsmegler Geir H. Zetterstrøm | +47 93 40 15 90 |
geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Soria Moria Eiendomsmegling AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Må ha styrets tillatelse for dyrehold

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5.000

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 1503.42.82800

Styreleder i sameiet

Navn: Erlend Torjussen

Adresse: Bygdøy alle 71

Telefon:

Fax:

E-post: Erlend.torjussen@outlook.no

Send svar til: **erling.beck@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 12.01.26 / Cannes

Mona S Mork

Forretningsførers stempel/underskrift

Oslo, 27.04.2011

Ordensregler

Sameiet Bygdøy Allé 71, Oslo

1. Alminnelige ordensregler

Inngangsdører og dører til kjeller/loft skal alltid være låst.

Ved besøk kan barnevogner settes i oppgang, men den skal ikke benyttes til fast oppbevaring. Øvrig fellesområder, inklusive fellesboder, skal generelt ikke benyttes til lagring av private eiendeler

Portrommet eies og disponeres av fellesskapet. Det skal ikke oppbevares løse gjenstander/søppel her. For en kortere periode, ved for eksempel oppussing, utvises det fleksibilitet. Det forutsettes at materialet plasseres på en slik måte at det ikke er til hinder, at det merkes med eier/forventet periode det vil bli stående/at det ryddes opp i etterkant.

For søppelhåndtering skal kommunens gjeldende regler følges.

Flaggstenger, markiser, antenner e.l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Fasaden mot Bygdøy Allé står på gul liste og selv mindre endringer er søknadspliktige.

Det skal ikke legges ut mat til dyr.

Sameiet har ikke innført røykeforbud i bakgård, men det forutsettes at sigarettstumper/annet avfall fjernes.

Postkasseskilt: For å holde oppgangen pen etterstrebes et helhetlig inntrykk. Postkasseskilt skal være messingfargede plastskilt (66*111 mm).

2. Årlige rutiner

Styret, eventuelt i samråd med Årsmøtet, vurderer hvilke løpende vedlikeholdsoppgaver som gjøres på dugnad og hva som gjøres gjennom å leie inn arbeidskraft.
Utvendig kran stenges ca 1. oktober. Sameiets hagemøbler settes inn i fellesboder.

3. Ro og orden

Det skal til enhver tid etterstrebes å skape minst mulig sjenanse for øvrige beboere i Sameiet. Det skal vises særlig hensyn i tiden 23:00-07:00. I denne perioden skal høytalere dempes.

4. Vaskeriet

Ved bruk av vaskeriet plikter enhver å følge de bestemmelser som er gitt ved oppslag i vaskeriet eller på annen måte. Vaskeriet skal ikke benyttes i tiden 22:00-07:00 og det vises særlig hensyn på søn- og helligdager. Den enkelte plikter å holde orden.

5. Fremleie

Ved fremleie skal Styret informeres. Kopi av vedtekter og ordensregler skal følge fremleiekontrakten. Styret ber også om navn/kontaktinformasjon ved behov for kontakt med leietakere.

6. Trappevask

Trappevask skjer etter avtale.

7. Lyspærer

Hver etasje sørger for å skifte lyspærer når disse har gått. Ved spesielle problemer varsles formannen i styret.

8. Husdyr

Husdyr tillates kun etter samtykke fra de andre sameiere. Ved husdyrhold skal det vises hensyn, slik at dette ikke er til sjenanse for øvrige leieboere.

Referat Sameiemøte Bygdøy Alle 71

Onsdag 26.03.2025

Tilstede:

Erlend
Marianne
Mona og Reiar
Lene

1. **Innkalling godkjent**
2. **Lene valgt som referent**
3. **Marianne og Reiar valgt til å undertegne protokoll**
4. **Styrets årsberetning gjennomgått og godkjent (vedlegg 1)**
5. **HMS Internkontroll gjennomgått**
6. **Regnskap 2024 gjennomgått og godkjent (vedlegg 2)**
7. **Valg av styre**

Mona og Erlend gjenvalgt for to år ved akklamasjon (Lene ble valgt for to år i fjor)

8. **Oppussing/vedlikehold 2025**

Sameiet kontakter kommunen for å få på plass en høydemåler for nybygg i Nobels gt. 16 for å sikre at bygget ikke blir høyere enn det som er omsøkt. Ansvarlig: Bjørn.

Styret har vært i kontakt med arborist vedr. trefelling i bakgård. BA73 ønsker å få bort treet. Treet er friskt og vernet, han anså det som lite sannsynlig at vi vil få tillatelse til å felle. Vi har bestilt kraftig trimming i juli (kan ikke tas tidligere, treet må tas om sommeren). Ansvarlig: Lene.

Styret kjøper inn maling til å male over graffiti på forsiden av bygget – Bjørn/Marianne

I vedtaket fra i fjor ble det bestemt at vi skal utbedre:

- Flassing av maling ved vannkran
- Ferdigstille fasade mot BA71
- Oppussing av inngangsdør og dør til bakgård
- Tilbud på kjellervindu

Entreprenøren som skulle utføre arbeidet trakk seg senhøstes, vi fikk ikke utført dette.

I løpet av vinteren har det oppstått en del skader på byggets bakre fasade. Sameiet må vurderer om den må utbedres. Reiar innhenter tilbud på oppussing av fasade bakgård og oppdatert tilbud på oppussing som ble godkjent i fjor.

Kjellervinduer utsettes, de tåler noen år til.

Med kun 4 av 9 seksjoner representert, ønsket ikke styret å ta en beslutning som har økonomiske konsekvenser for sameierne uten at flere er til stedet og uten at dette var varslet i sakspapirene.

Med rundt 500.000 på bok, vil fasadeoppussingen av baksiden medføre at Sameiet trenger en ekstraordinær innbetaling. Før anbud er innhentet vil et grovt anslag ligge på rundt 500.000. Dette vil da fordeles etter sameiebrøken.

Styret sender ut informasjon og innkaller til et ekstraordinært årsmøte så snart nødvendige anbud er innhentet.

9. **Dugnad**

14.05.25 kl. 17:00

Hva skal gjøres:

- Fjerne mose, kalke, så gress
- Vaske og beise terrassen i bakgården
- Ta ut hagemøbler
- Rake og rydde
- Rense slukene

10. **Budsjett 2025**

Driftsbudsjett godkjent, oppussing tas på ekstraordinært sameiemøte så snart dette lar seg gjennomføre.

11. **Eventuelt**

Sjekke om brannalarm fungerer i kjeller og på loft. Ansvarlig: Sander undersøker

Sameiet BA 71

	Budsjett 2024	**Regnskap 2024**	***Budsjett 2025***	***Budsjett inkl. oppussing***
Inntekter				
Felleskost	517 214	517 214	*542 986*	*542 986*
Eiersksiftegebyr				
Uteleie fellesareal	5 000	5 000	*5 000*	*5 000*
Sum inntekter	522 214	522 214	*547 986*	*547 986*
Driftskostnader				
Internett	45 000	47 161	*48 000*	*48 000*
Renovasjon, vann og avløp	108 000	108 100	*125 000*	*125 000*
Strøm	15 500	13 145	*18 000*	*18 000*
Renhold og opprydding	50 000	37 344	*50 000*	*50 000*
div innkjøp	10 000	1 526	*10 000*	*10 000*
Reparasjon og vedlikehold		6 489		*300 000*
Regnskapshonorar	10 000	10 000	*10 000*	*10 000*
Honorar styreformann	9 000	9 000	*9 000*	*9 000*
Hon. øk./juridisk bistand	70 000	86 891	*20 000*	*20 000*
Forsikring Hussopp	18 000	17 612	*18 000*	*18 000*
Forsikring Eiendom	120 000	111 184	*140 000*	*140 000*
Egenandel forsikring	20 000	20 183	*10 000*	*10 000*
Rentokil	12 500	12 502	*12 500*	*12 500*
Bank og kortgebyr	1 200	628	*1 200*	*1 200*
Sum Driftskostnader	489 200	481 765	*471 700*	*771 700*
Res. før finans/avsetn.	33 014	40 449	*76 286*	*-223 714*
Finansinntekter	5 000	15 451	*7 000*	*7 000*
Oppussingsfond				*450 000*
Årsresultat	38 014	55 900	*83 286*	
Årsoverskudd				

Vedtekter
for
Sameiet Bygdø Allé 71
0268 Oslo
Gnr. 212 – Bnr. 59

---

§ 1

Sameiet Bygdøy Allé 71, Oslo, er et administrasjonsorgan stiftet av de tidligere aksjonærene i A/S Bygdø Allé 71. I sameiet inngår 9 andelshavere, hver med fulle eierrettigheter over leilighet i Bygdø Allé 71.

§ 2

Sameiets virksomhet ledes av et av sameiet valgt styre på minimum 2, alternativt 3 medlemmer. Det tillegger styret, etter fullmakt, å forvalte sameiets midler, samt treffe avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være forelagt sameierne og avgjøres ved simpelt flertall.

Valgbare til styret er eierne av leiligheter og deres ~~ektefeller~~partnere. Hver leilighet har en stemme uansett andelenes størrelse. Funksjonstiden for styret er to år, således at et medlem er på valg hvert år.

Som medlemmer av styret kan kun velges sameiere som bor i Bygdøy Allé 71.

§ 3

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes for hvert kalenderår. Sameiet plikter å innbetale forholdsmessig forskudd til bestridelse av disse utgiftene. Disse forskuddsbeløp beregnes hvert år på basis av et budsjett vedtatt på sameiermøte.

Eiendommens driftsutgifter skal dekkes av sameierne forholdsmessig etter vedkommende eiendomsandel. Senere økning eller reduksjon av utgiftene blir å regulere prosentvis.

Det skal foretas avsetning til vedlikehold hvert år, uansett om vedlikeholdsutgifter påløper, med henblikk på oppsamling av et vedlikeholdsfond.

§ 4

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned, og innkalles med 8 dagers skriftlig varsel, eller for øvrig når styret finner dette påkrevet, eller når to av sameierne fremsetter skriftlig anmodning herom. Sameier kan møte ved fullmektig.

I det faste årlige sameiemøte behandles:

1. Revidert årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 5

Sameierne plikter å følge gjeldende husordensregler. Den enkelte sameier er forpliktet til å gi adgang til leiligheten ved inspeksjon eller takster.

§ 6

Hvis en sameier ikke etter 14 dagers rekommandert påkrav betaler de i sameiermøte fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 60 dager etter betalingsfristens utløp oppfyller sine forpliktelser, blir eierens rettigheter å sustpenderte. For inndriving av sameiets tilgodehavende kan eiendommen i så fall selges
Ppå tvangsauksjon, jfr. Sameierloven av 18.6,1965, § 15. Det samme gjelder om sameieren på annen måte vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter ved tilsidesettelse av husordensregler og hensynet til de øvrige leieboere.

§ 7

Den enkelte eier har fri rådighet over sin leilighet med tilhørende boder. Leilighetene forutsettes kun benyttet til bolig. Alt vedlikehold innenfor leiligheten påligger eieren selv. Eieren har bruksrett til den felles tomt og det ytre rom.

Den enkelte sameier hefter ikke for de øvrige sameieres gjeld.

Den enkelte leilighets eier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller slik rett til å kreve oppløsning av sameiet som ellers måtte foreligge i forhold til alminnelig norsk rettspraksis.

§ 8

Leilighetseieren har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende leilighet, og med de forpliktelser og rettigheter som følger av disse vedtekter. Fremleie er tillatt.

Ved enhver overdragelse skal melding sendes til styret og det samme gjelder ved eventuell fremleie. Styrets godkjennelse forutsettes, men styret har ikke anledning til å nekte overdragelse eller fremleie uten på særlig grunnlag, som må hefte ved kjøpers eller fremleiers forhold.

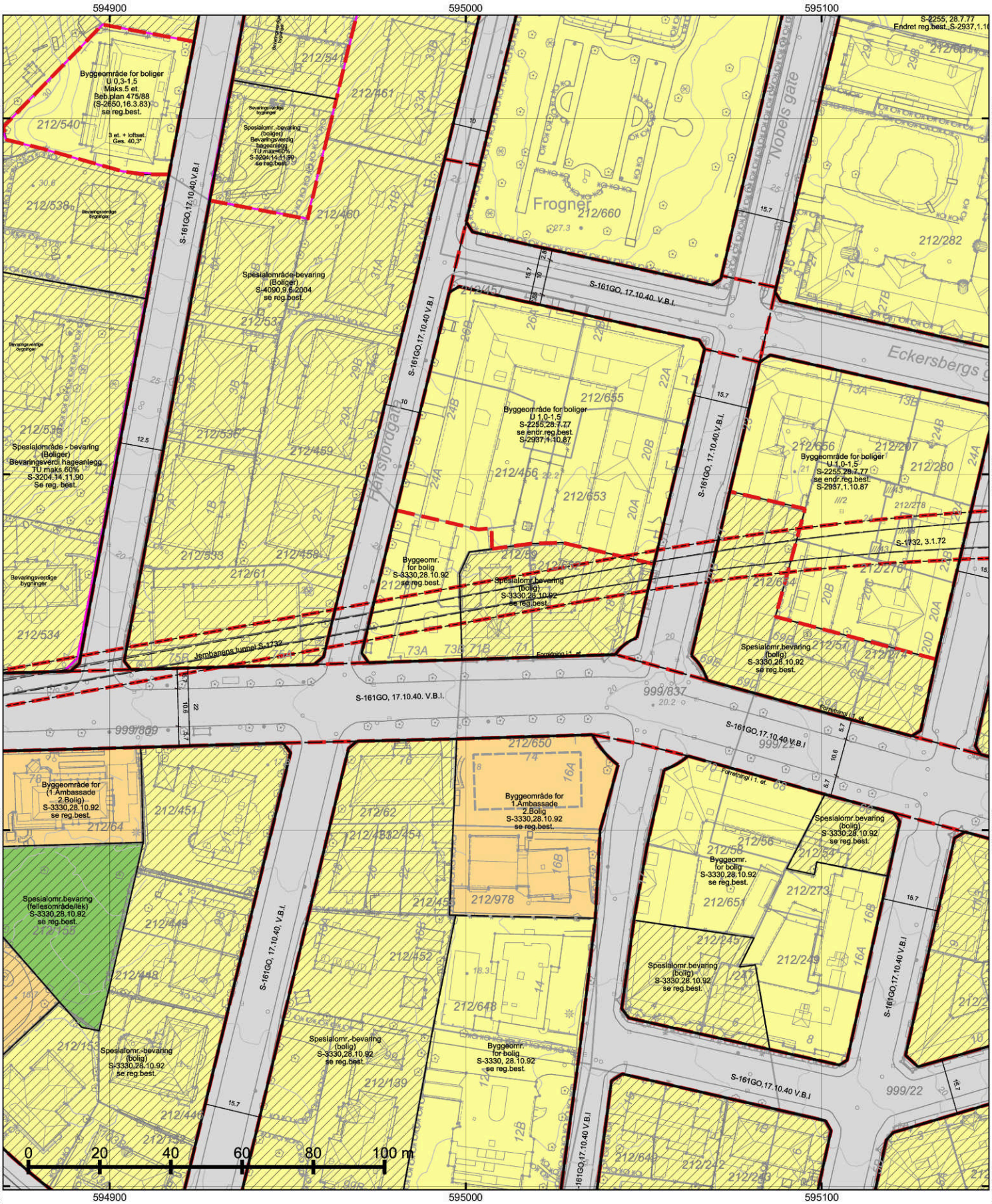
Fremleietillatelse gis for et begrenset tidsrom, og ikke for lenger tid enn to år av gangen. Ved praktisering av godkjenningsforbehold skal styret spesielt ha hensynet til beboernes trivsel for øyet.

§ 9

Til vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte på sameiermøte.

§ 10

Hvis annet ikke følger av nåværende vedtekter, kommer lov av 18.6.16965, nr 6, til anvendelse. (Lov om sameie).



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

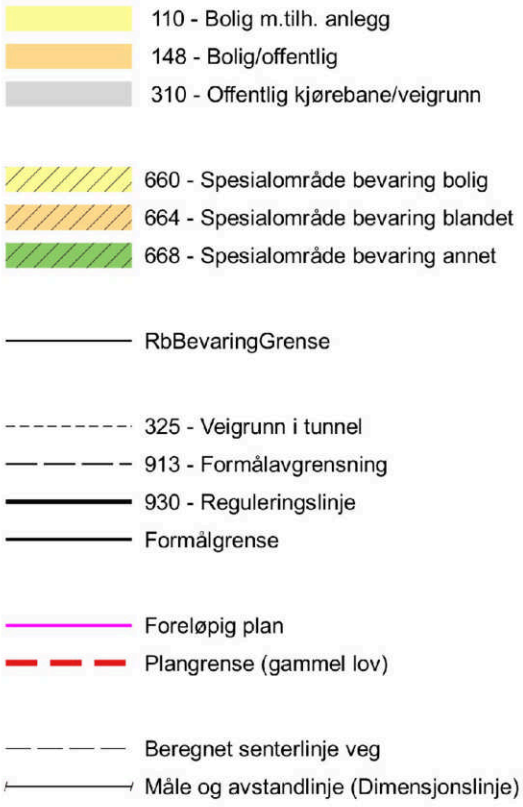
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

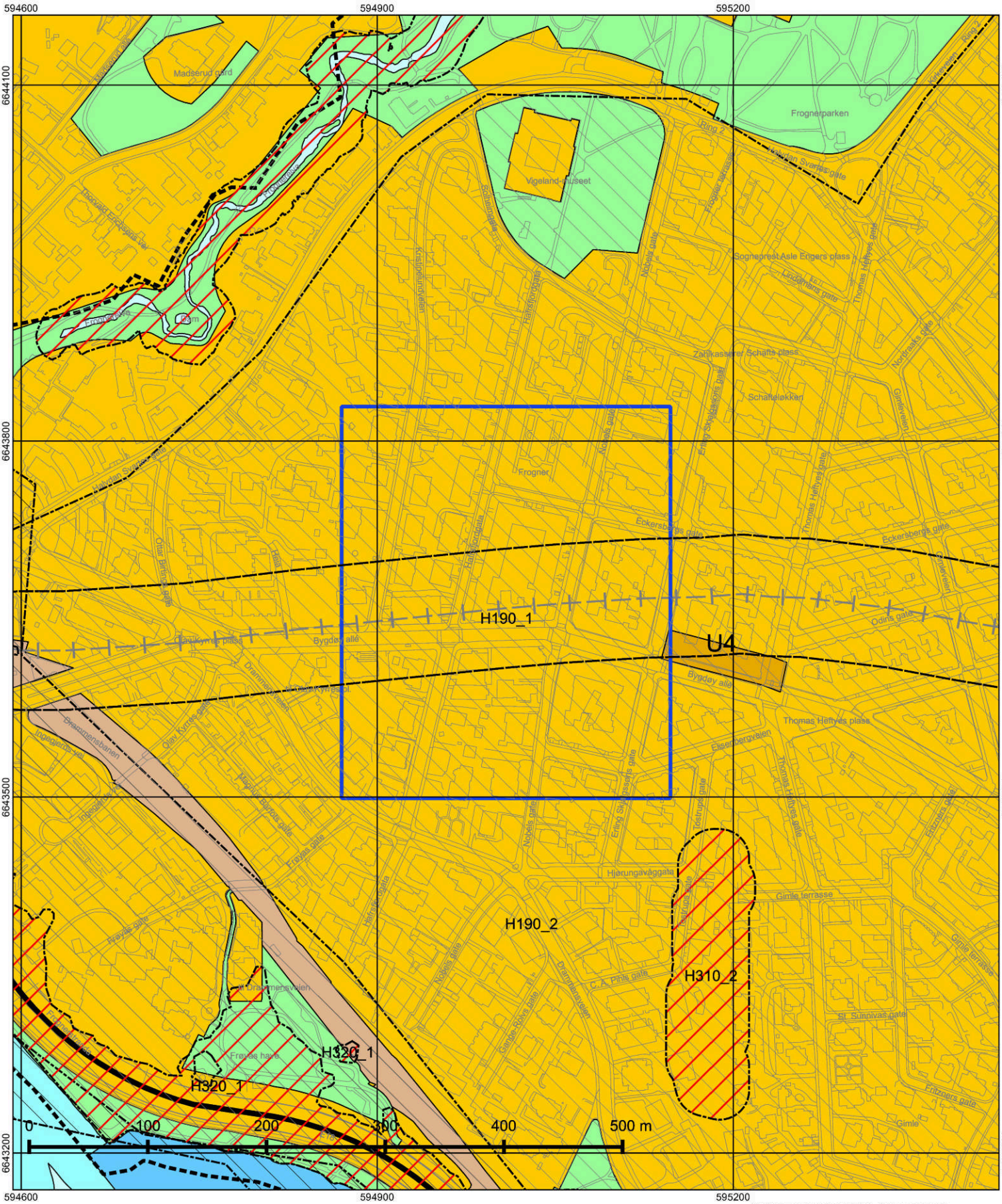
PlottID/Best.nr: 151589/ 86524865
Adresse: Bygdøy allé 71
Gnr/Bnr: 212/59
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151589/86524865
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201234
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 268 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL 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.
Strøkstjenende 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 kapitel 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 støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

152/08. ad № 71 Bygdø Allé.

Reisen antaget at være berettiget og fundet at ære i orden.
Kra. Stad- og Havnevæsen den 27 Juli 1908.

Carl Graben

Afskrift.

Oversendes paamgt Kr. Byggningsraaden i Anledning nedlagte Tillægsansøgelse af 4de Dr. Bl. 38 om Anbringelse af div. Trykne Rägrör i Kjælderen og i de övre Etager, foranlediget ved, at der agtes opsat Kloseter i Forstuerne i de sidstnævnte Etager.

Klosetterne med de trykne Rägrör er af Ansøgeren indtegnet med Rödt paa Planerne; og Kjælderens Indretning har gjennemgaaet nogle Forandringer, som herfra er anmærket paa Planen med Blaat.

Efter foretagen Undersögelse paa Stedet skal jeg bemærke følgende:

ad 1) Portrummets Höide paa dette Sted er kun 2,52 m, hvorfor Anbringelse af det trykne Rägrör fra Portnerkjökkenet vil indskrænke denne Höide saameget, at den bliver stridende mod § 45 Pas. 2 i Sidebygning).

ad 2) Dette Rägrör kun formentlig tillades, naar det udföres af Støbejern.

ad 3) Da Kjælderetagen her kun har en Höide af 2,34 m og Traktog vil det trykne Rägrör indskrænke Höiden saameget, at Passagen bliver meget ubekvem og muligens farlig under Röret.

4) Disse tre Rägrör anbefales tillagte paa Betingelse af, at de udföres af Støbejern og anbringes i hvorhelst Afstand fra Træverk.

Kristiania 6te August 1908

O. Bjelke Holtermann

424 III
08

22

Rørt over Bedømmelse tillades anbragt naar derhos anmeldes at 3 cm ≈ Stokgrensen forlagt mod Beklædning af 1 cm Lyd Rabitzgrund.

Togt i Kjeldergangen maa for at de paa Rulle og Byggerhus angivne Rør kan tillades anbragt grundes med Rabitz i saadan Udstrækning at de grundede Flader rager 25 cm udenfor Rørt paa hver Kant. Rørene maa ogsaa her utføres af Stukgjern og indgrundes med Rabitz.

Med Hensyn til Rørt fra Postkontorets Daglystem gjælder det samme som for Kamptesrørt Ledningt.

Ovenn i Forhenne kan anbringes mod Lemmes Bekommelse en Afstand fra Trø eller Belysning.

Kristiania 7. August 1908.
173/08 Lem Linthoe

Oversendes paanyt Kloa. Vand og Kloakvæsen i Anledning Anmeldelsens Paategning af Dags. Dato paa Bygningsanmeldelsen angaaende Opsætning af Haandvaske i Gaarderobeværelserne.

Kristiania 19de August 1908
C. Bjølke Holtermann

27/8/08. ad 71 Bygdö alle.

Det forandrede kloakarrangement approberes.

Fra vand-og kloakvæsen den 21-de august 1908.

Chr. Thoreen

Carl Gjelsvik

/.

23

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen med Forespørgsel om Kloak- og Vandledningsarbejdet er i Orden.

Kristiania 3de September 1908
O. Bjelke Hetterman

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN

Tilbageoversendes med Bilage kr. Bygningsinspektør Halvorsmann.
Det i nr. 71 Bygdø Allé udførte Vandledningsarbeide er besigtiget og godkjendt.
Kristiania vand og kloakvæsen den 8/9 08
Chr. Thorleer

Carl Hjalmar

Oversender Kria. Sundhedskommissionen i Henhold til Byggningsloven § 27 3die
Varsel om Besigtigelsen kun sendes til Eieren Arkitekt Bjerg, da Ansvarshavende er bortreist. Varsel om, naar Besigtigelsen skal finde Sted, ønskes ogsaa tilsendt mig, da endelig Færdigbesigtigelse ikke har kunnet finde Sted herfra paa Grund af Maling.
Kristiania 3die Oktober 1908
O. Bjelke Hetterman

Tilbageoversendes kr. Bygningsinspektionen. Den mangler frisklufttilførsel til vandklosettets beholder og taget paa afdraksrøret fra samme. Der er ikke anbragt ventilation paa skuen i kjælderleiligheden. Gaardspladsen er ikke istand og skuen ikke overbygt i taklrummet.
Kristiania Sundhedskommission 10 oktbr. 08
Sten Bugge

LOKALSAKEN J.No 829 08 INSPEKTØR

V. Dep. Nr. 228-1907
Indlag.

B. J.-No. 424
M. KRISTIANIA

24

Expeditions-Dokument nr. M.

angaaende Vaaning ophus m. Hjaldemidredning

paa Matr.-No. M 1 Bygdø-allé

Indleveret Attesteret

Oversendes paanyt Hr. Bygningschefen i Anledning den herfra oversendte og vedlagte Meddelelse fra Kria.-Stift af 20de ds. om at Dispensation er meddelt for de tidligere omhandlede Vanskeligheder ved Hovedindgangen, hvorefter disse nu indstilles til Approbation.

Kristiania 27de Oktober 1908

A. Bjølke Holtermann

424 M
08

Vanskelighederne ved Hovedindgangen approberes i Henhold til den meddelte Dispensation fra §48. sfr. §102 pasd.

Kristiania den 28de Oktober 1908.

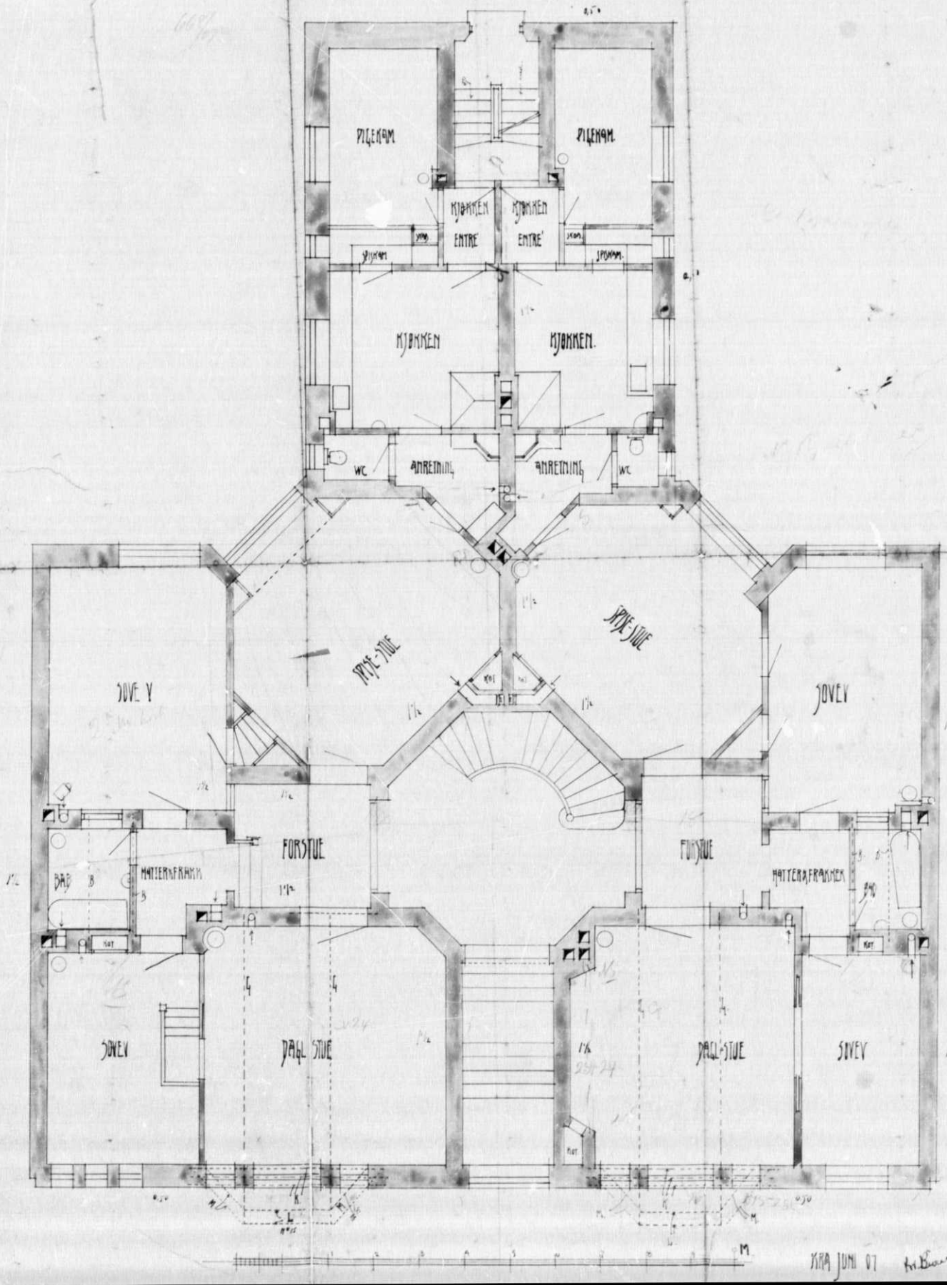
Sam. Lindboe

Thorvald Krogh


BYGDØ ALLÉ Nº 77
FACADE MOD GADEN.

BYGDØ ALLE. Nº 77.

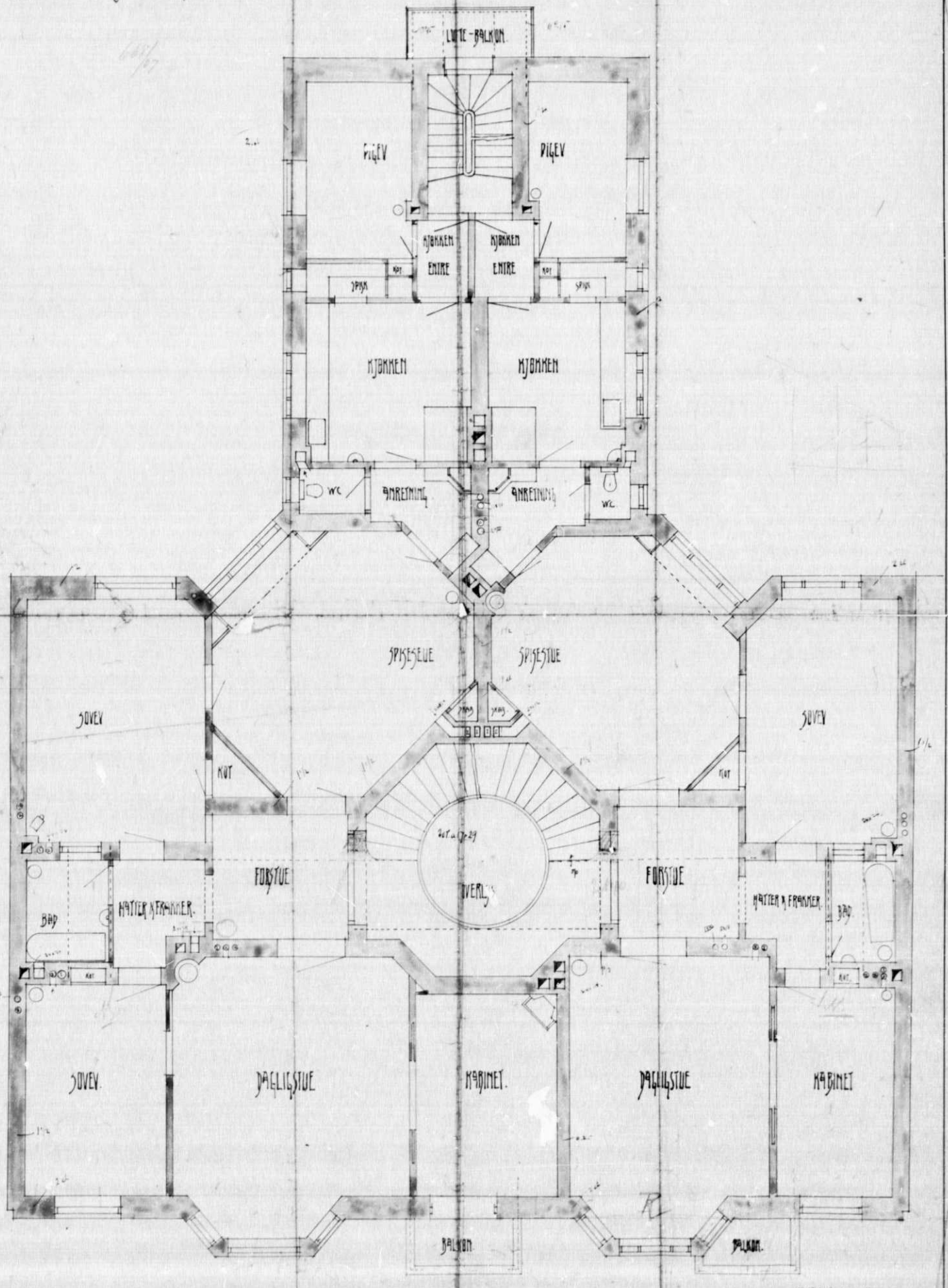
PLAN AF 1ste ETAGE



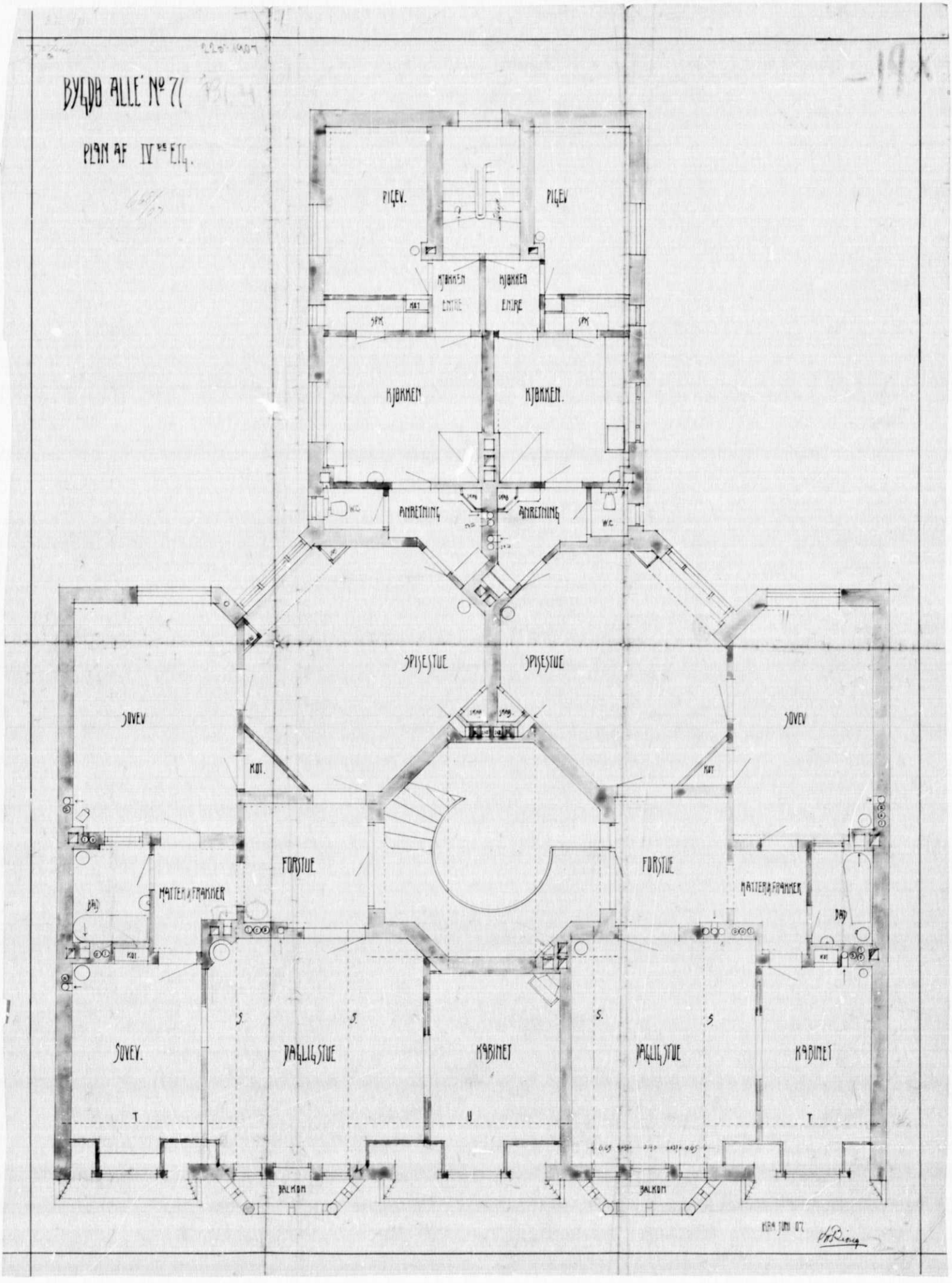
KRA JUNI 07

BYGDØ ALLÉ Nº 71.

PLAN AF II og III DE ETG.

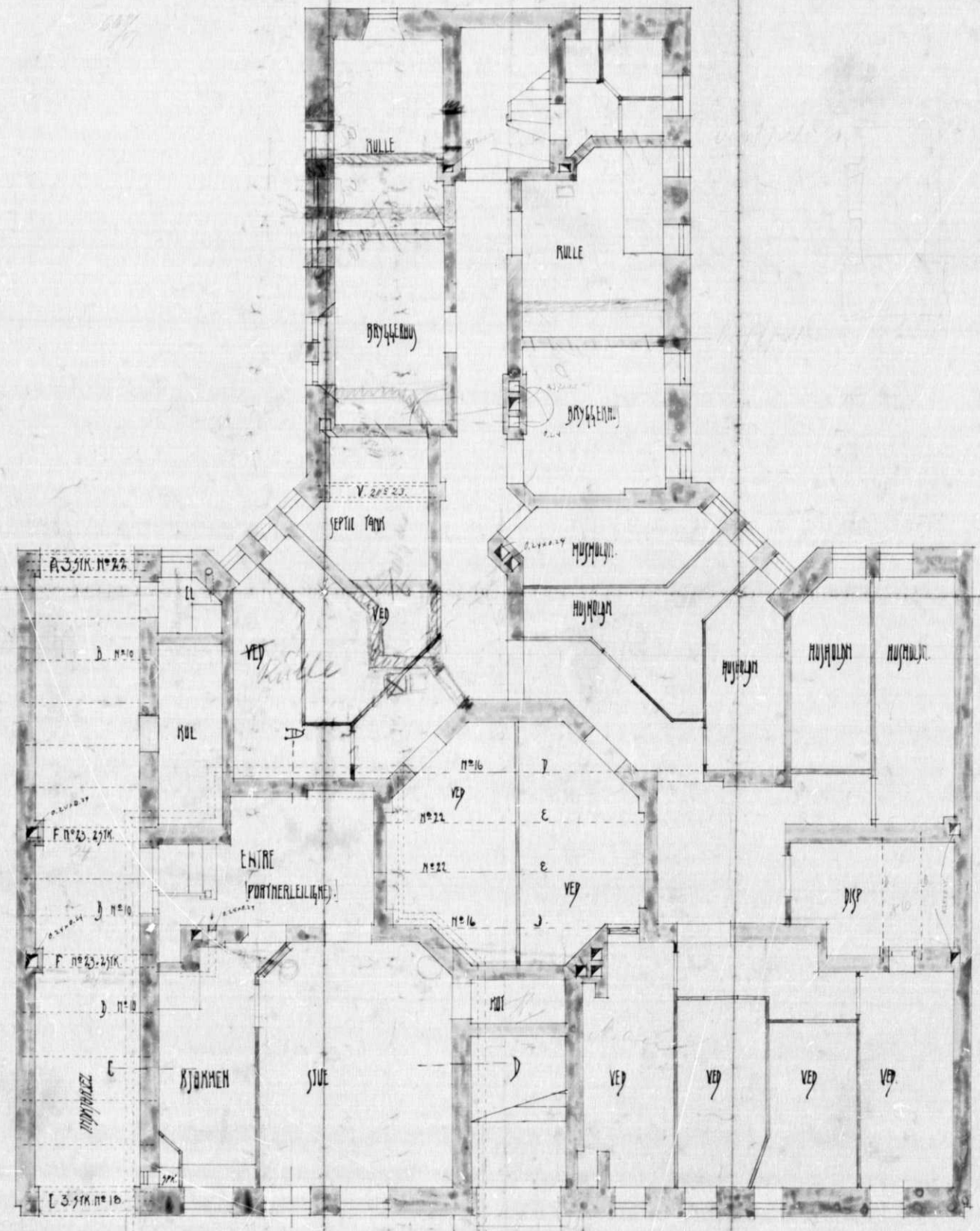


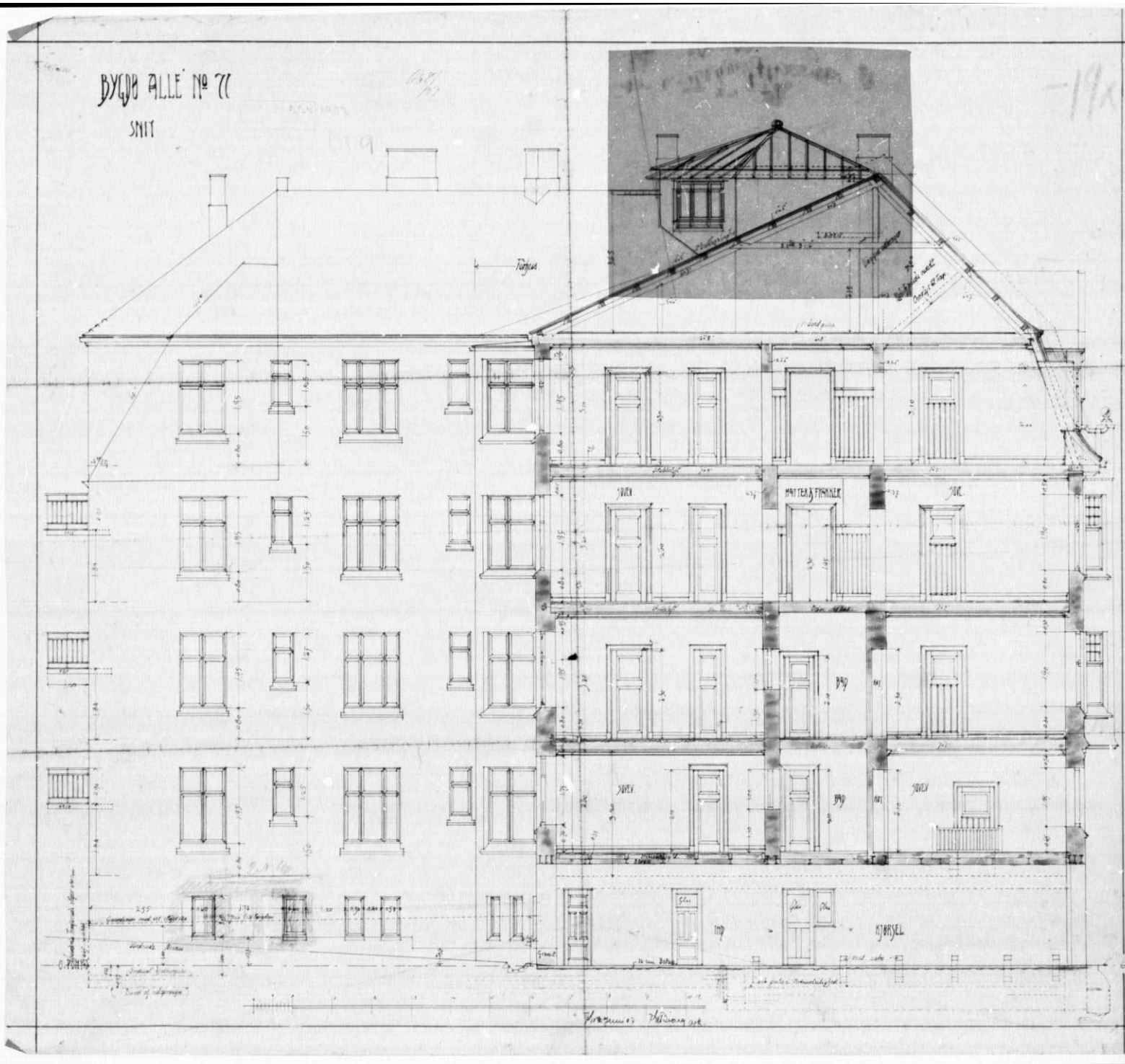
KRISTIANIA JUNI 07


BYGDØ ALLÉ Nº 77
PLAN AF IVTE ETG.
PIGEV.
PIGEV
KJØKKEN ENTRE
KJØKKEN ENTRE
SPK
SPK
KJØKKEN
KJØKKEN.
ANRETNING
ANRETNING
W.C.
SPISESTUE
SPISESTUE
SOVEV
SOVEV
KOT.
KOT
FORSTUE
FORSTUE
MATTER & FRAKKER
MATTER & FRAKKER
BAD
BAD
KOT.
KOT
S.
S.
S.
S
SOVEV.
DAGLIGSTUE
KABINET
DAGLIGSTUE
KABINET
T
U
T
BALKON
BALKON

BYGD 8 ALLE Nº 71

PLAN AF KJÆLDER




BYGDØ ALLÉ № 77
SNIT
Tagfod
STUE
HALL TRAPPE
STUE
BAD
STUE
BAD
STUE
KJØKKEN
Fundament

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2021
Gro Tangen Solberg	202014010 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 71	Eiendom:	212/59/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLÉ 71	Søker:	ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bygdøy allé 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 10.02.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014010

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade mot gate	01	01.09.2020	1/8
Fasade mot bakgård	02	01.09.2020	1/9

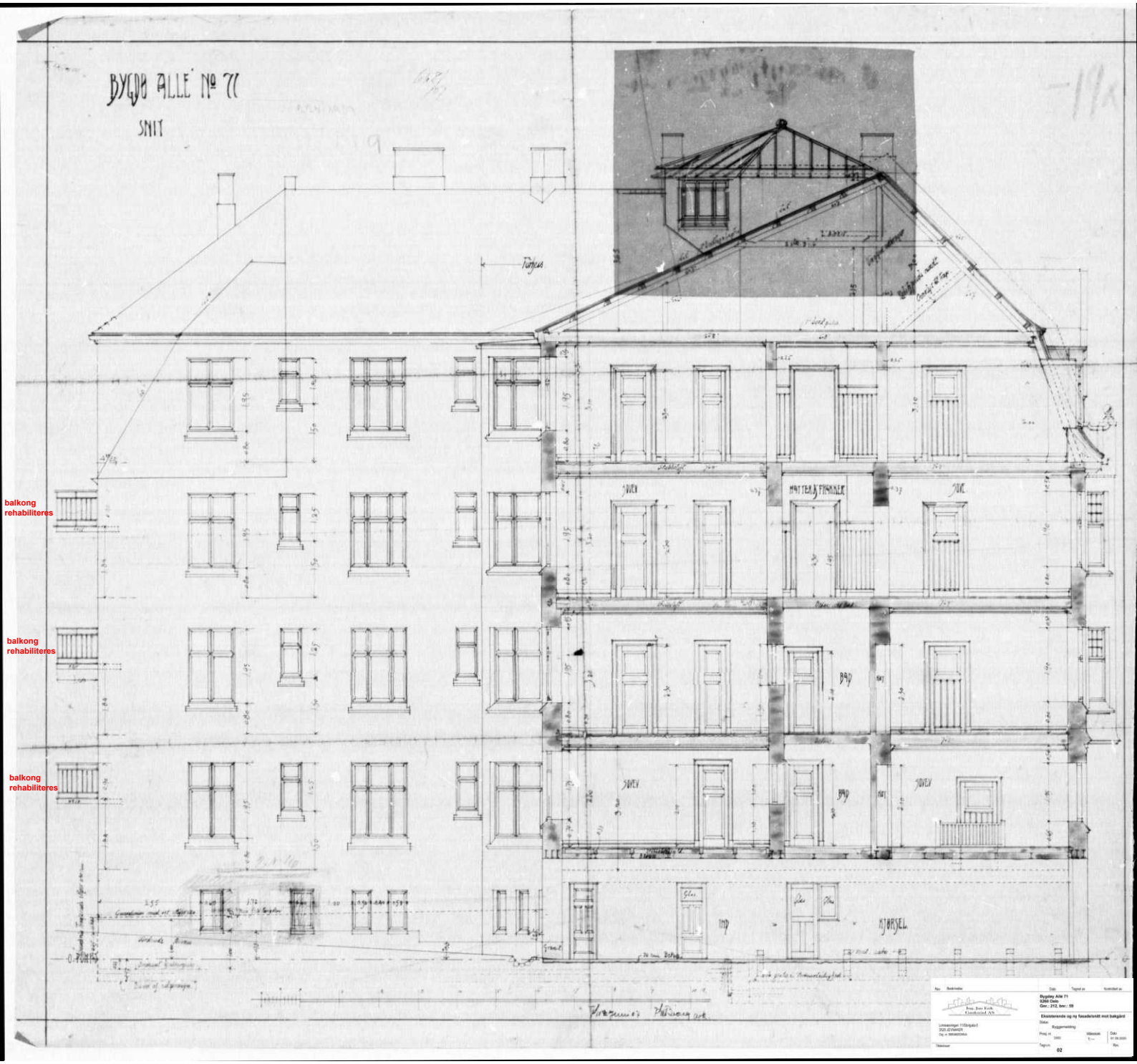
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

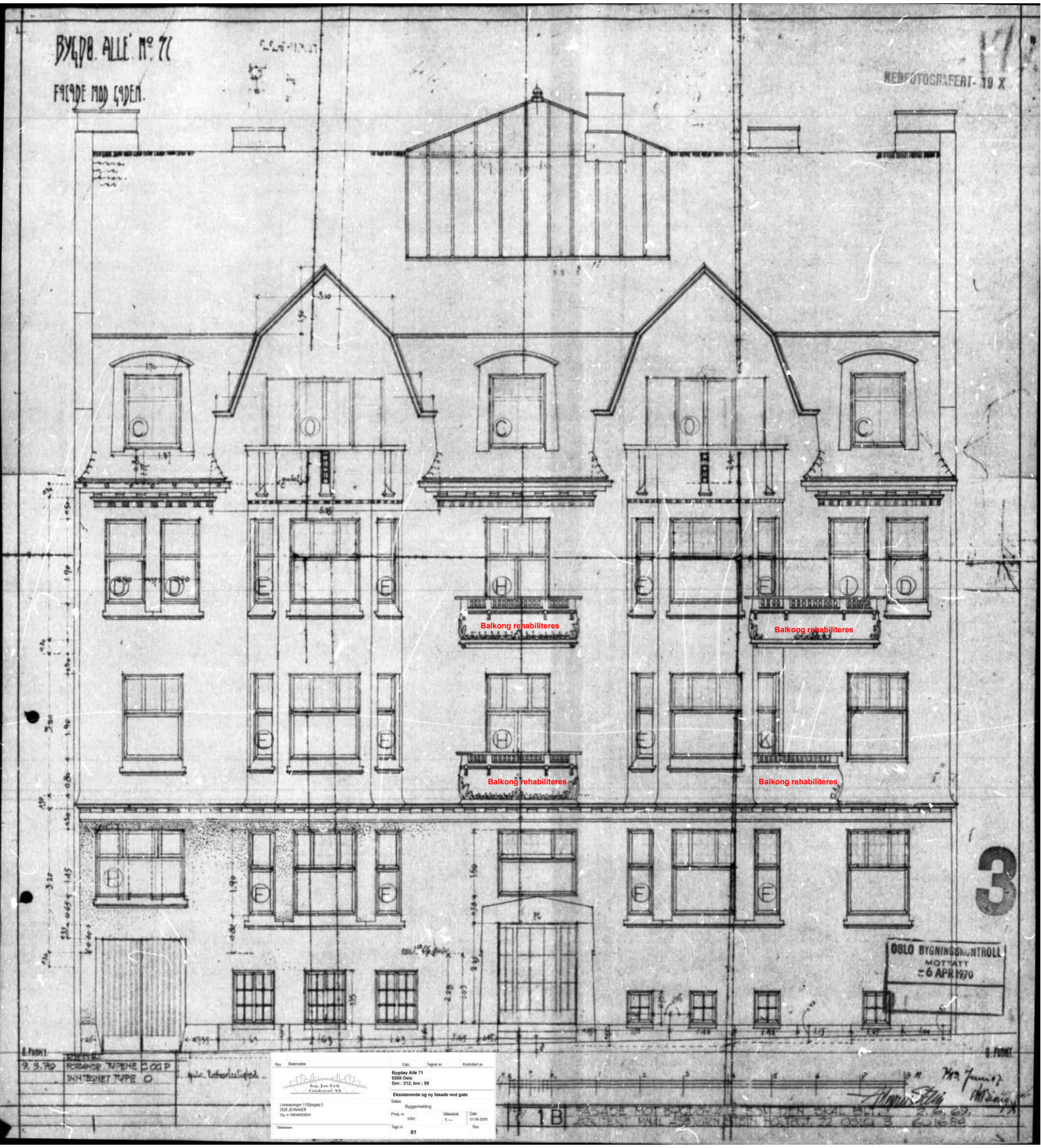
Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 71, Bygdøy allé 71, 0268 OSLO


BYGDØ ALLE № 71
SNIT
balkong rehabiliteres
balkong rehabiliteres
balkong rehabiliteres
SOVEV
HALL TEA FAMILIE
SOVE
BAD
SOVEV
BAD
SOVEV
INNG
KJØRSEL

BYGGB. ALLE Nº 71

FASADE MOD GADEN.

MIKROFOTOGRAFERT 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 APR 1970

3

9. 3. 70 FORANDRINGENE C O G P INNTEGNET TYPE O

Eng. Jan Erik Gaukstad AS
Linnesvingen 11/Storgata 5
3520 JEVNAKER
Org. nr. 984406384

Bygday Allé 71
0268 Oslo
Gnr.: 212, bnr.: 59

Eksisterende og ny fasade mot gate

Status: Byggemelding

Proj. nr: 3393 | Målestokk: 1:— | Dato: 01.09.2020

Tegn nr: 01 | Rev:

1 B

FASADE MOT GÅRDSROM - SKISSEN SKAL BLI ... 2.6.67
ARKITEKT MAAL JOHANSEN HOLTET 22 OSLO 3 61 60 50

ad. 5787 / 1976
avskrift 23/3

Gnr. 212 Bnr. 59

212/59

B e g j æ r i n g
om
oppdeling av selveierseksjoner i Bygdøy allé 71, Oslo.

På eiendommen Bygdøy allé 71, Oslo, er oppført en boligblokk på 4 etasjer + 1 loftsetasje og 1 kjelleretasje. Bygget inneholder 8 leiligheter samt en portnerleilighet. Bygget ble pppført i 1908 og er eiet av et boligaksjeselskap.

Vi begjærer eiendommen oppdelt i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. De enkelte andelers størrelse blir angitt nedenfor.

Det blir følgende selveierseksjoner:

1) 5 bestående av 5 oppholdsrom, kj., anretning, bad, w.c., forstue og entré.
2) 3 bestående av 6 oppholdsrom, kj., anretning, bad, w.c., forstue og entré.

Det forefinnes dessuten felles vaskeri og rullebod i kjeller, tørkeloft og portnerleilighet.

Forøvrig spesifiseres seksjonene slik:

leil. nr.	etg.	antall beb.rom	areal i kvm	kjeller-boder	lofts-boder	sameie andel
1	1	5	167	1a + 1b	1c	4/35
2	1	5	160	2a +	2c	4/35
3	2	6	184	3a + 3b	3c	5/35
4	2	5	163	4a + 4b	4c	4/35
5	3	6	184	5a + 5b	5c	5/35
6	3	5	163	6a + 6b	6c	4/35
7	4	6	181	7a + 7b	7c + 7d	5/35
8	4	5	160	8a + 8b	8c + 8d	4/35

Gyldig fra 8/4.76 Dm

ang. tilleggsbegjæring: se bak

- 2 -

Som bilag til denne begjæring følger situasjonskart, 4 etasjeplaner, 1 kjellerplan og 1 loftsplan.

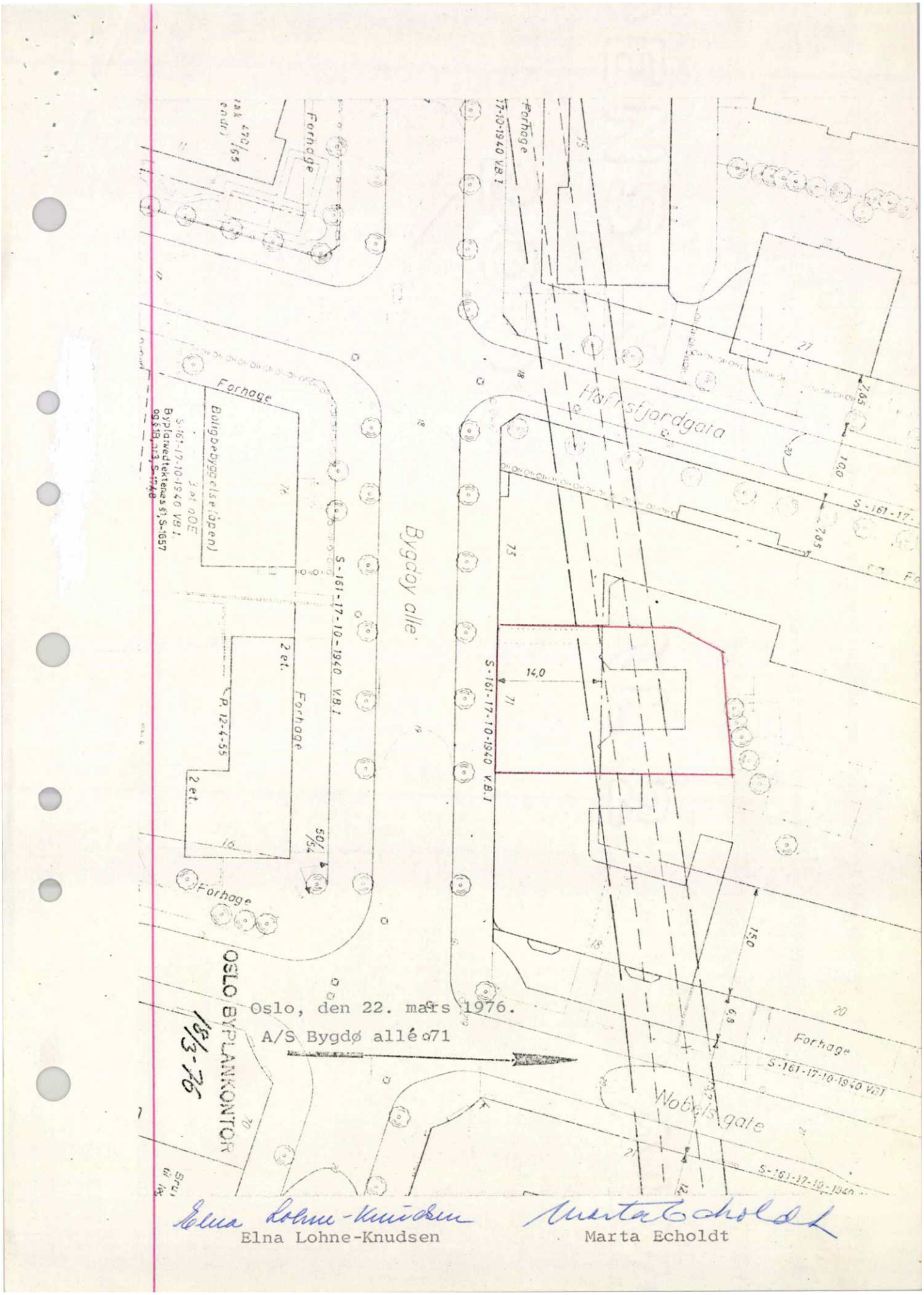
Oslo, den 22/3 1976 Marta Echoldt

Elna Lohne-Knudsen
(sign.)

Marta Echoldt

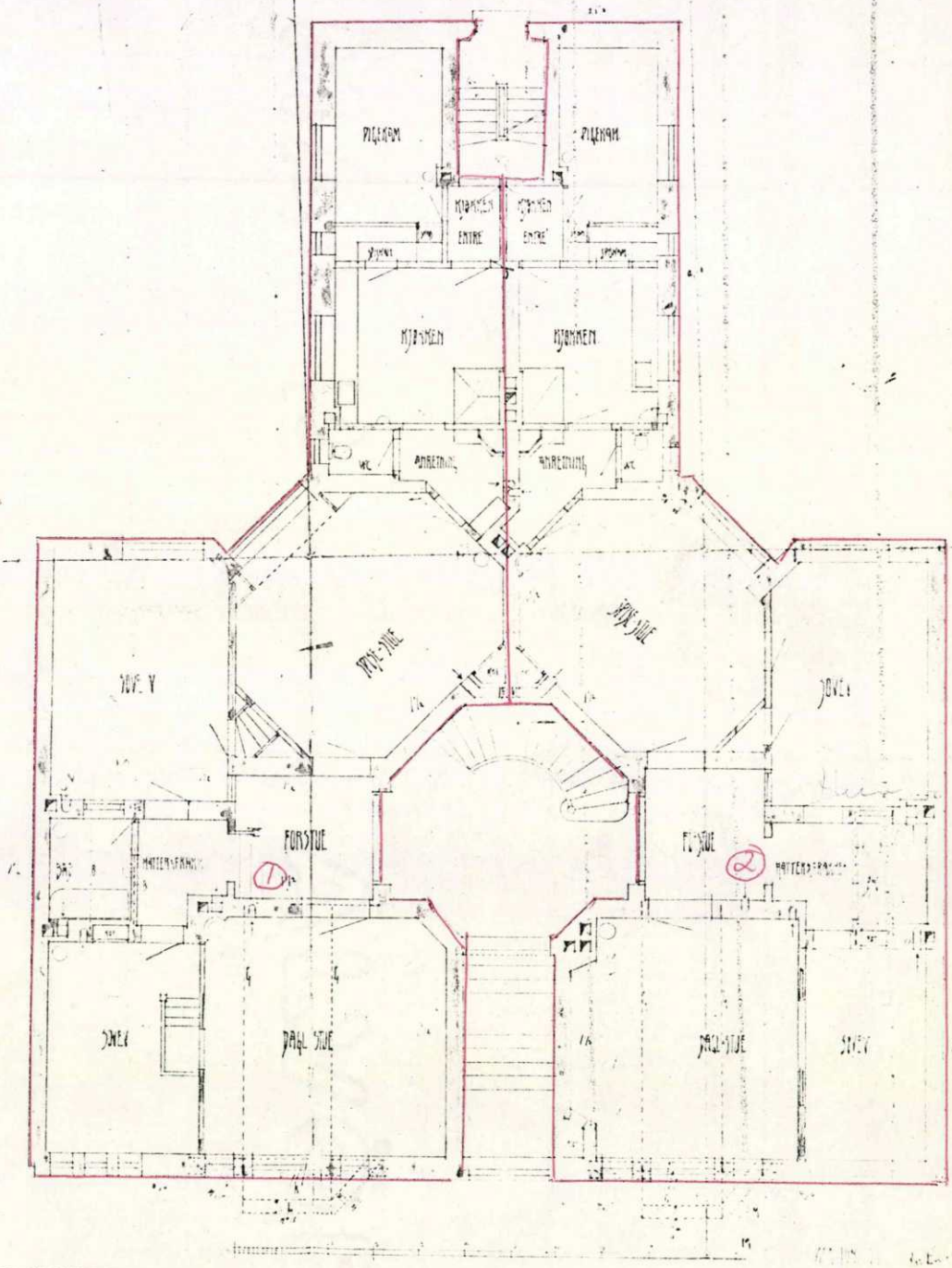
A/S Bygdø allé 71

Meldving fra Oslo handelsregister, bevar her.


Forhage
Bygdøy alle
Hafrsfjordgata
Wolfs gate
S-161-17-10-1940 VB.1
Boligbebyggelse (åpen)
2 et.
2 et.
14,0
150
Oslo, den 22. mars 1976.
A/S Bygdø allé 71
OSLO BYPLANKONTOR
18/3-76
Elna Lohne-Knudsen
Marta Echoldt

BYGDØ ALLÉ Nº 71.

PLAN AF 1STE ETAGE



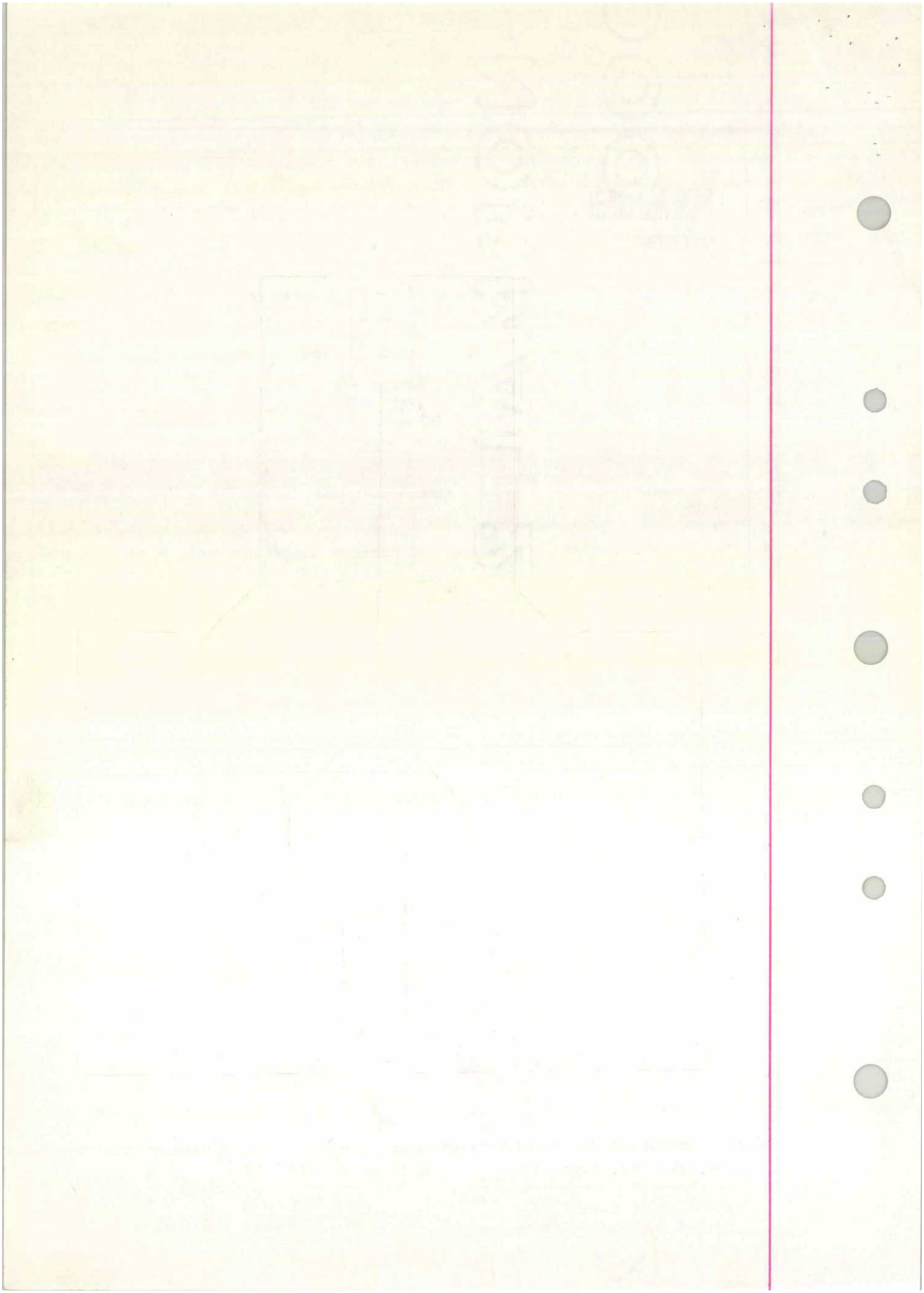
Oslo, den 22. mars 1976 A/S Bygdø allé 71

Elna Lohne-Knudsen

Elna Lohne-Knudsen

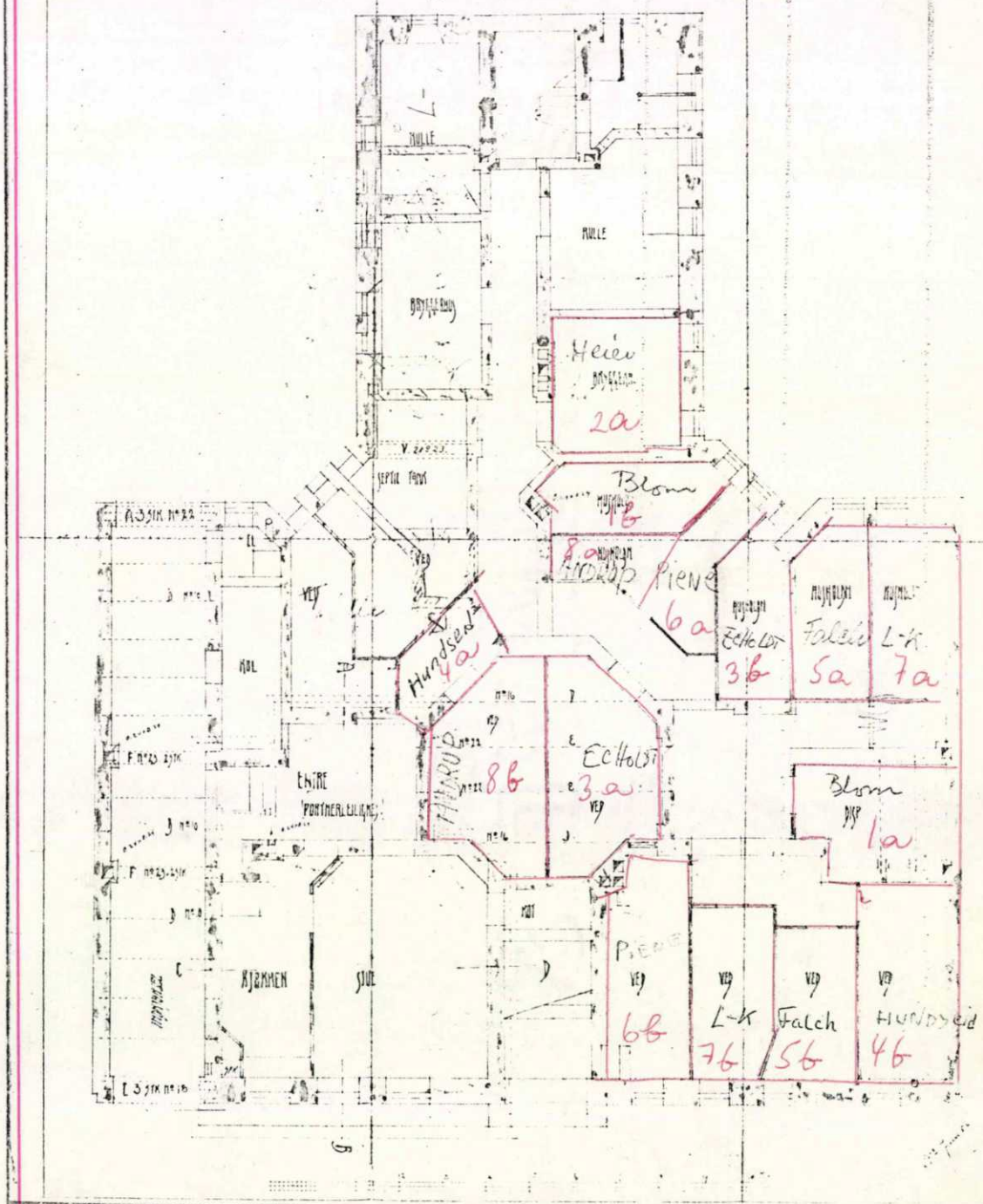
Marta Echoldt

Marta Echoldt



BYGDØ ALLE Nº 71

PLAN AF KJÆLDER



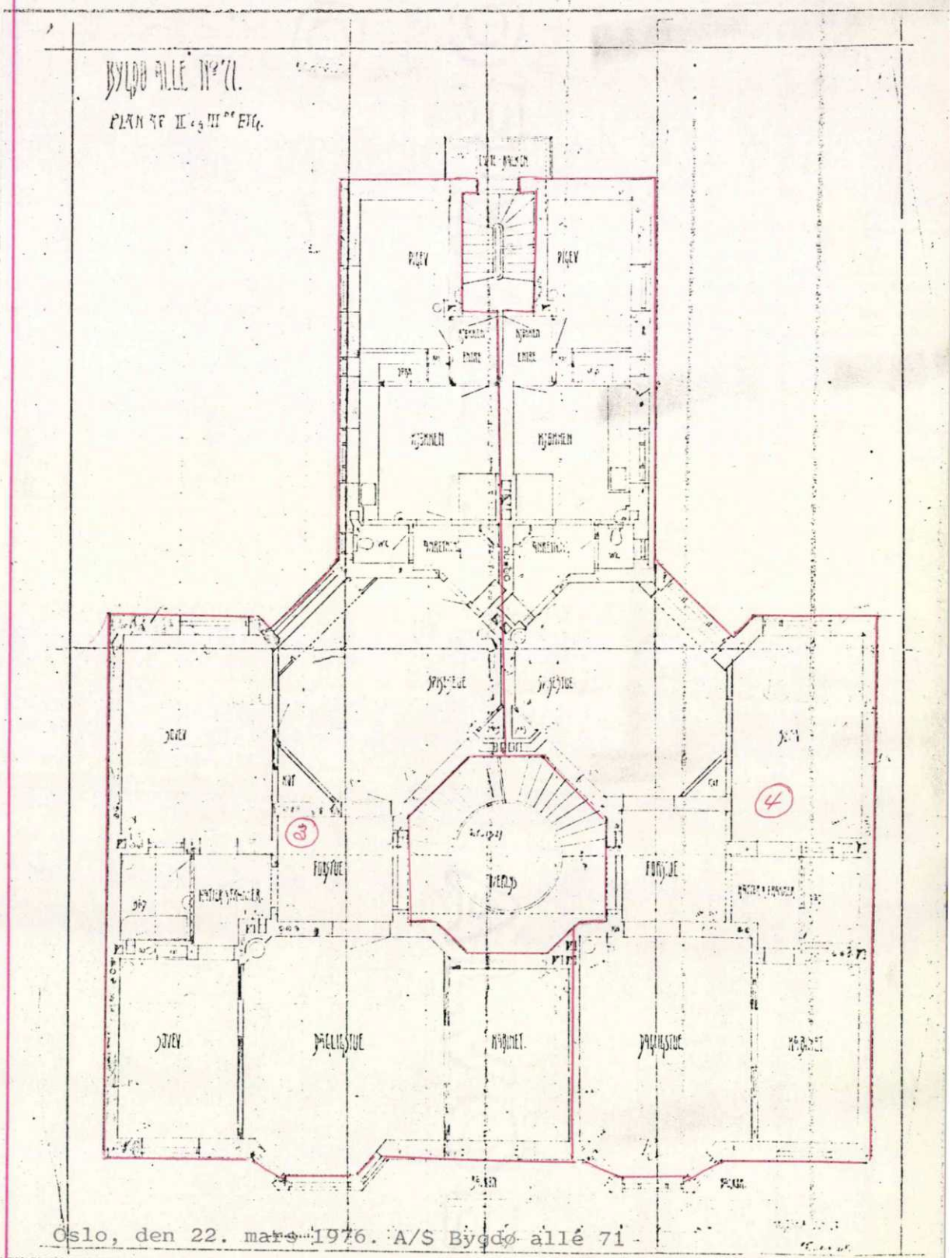
Oslo, den 22. mars 1976. Bygdø allé 71. A/S

Elna Lohne-Knudsen

Elna Lohne-Knudsen

Marta Echoldt

Marta Echoldt



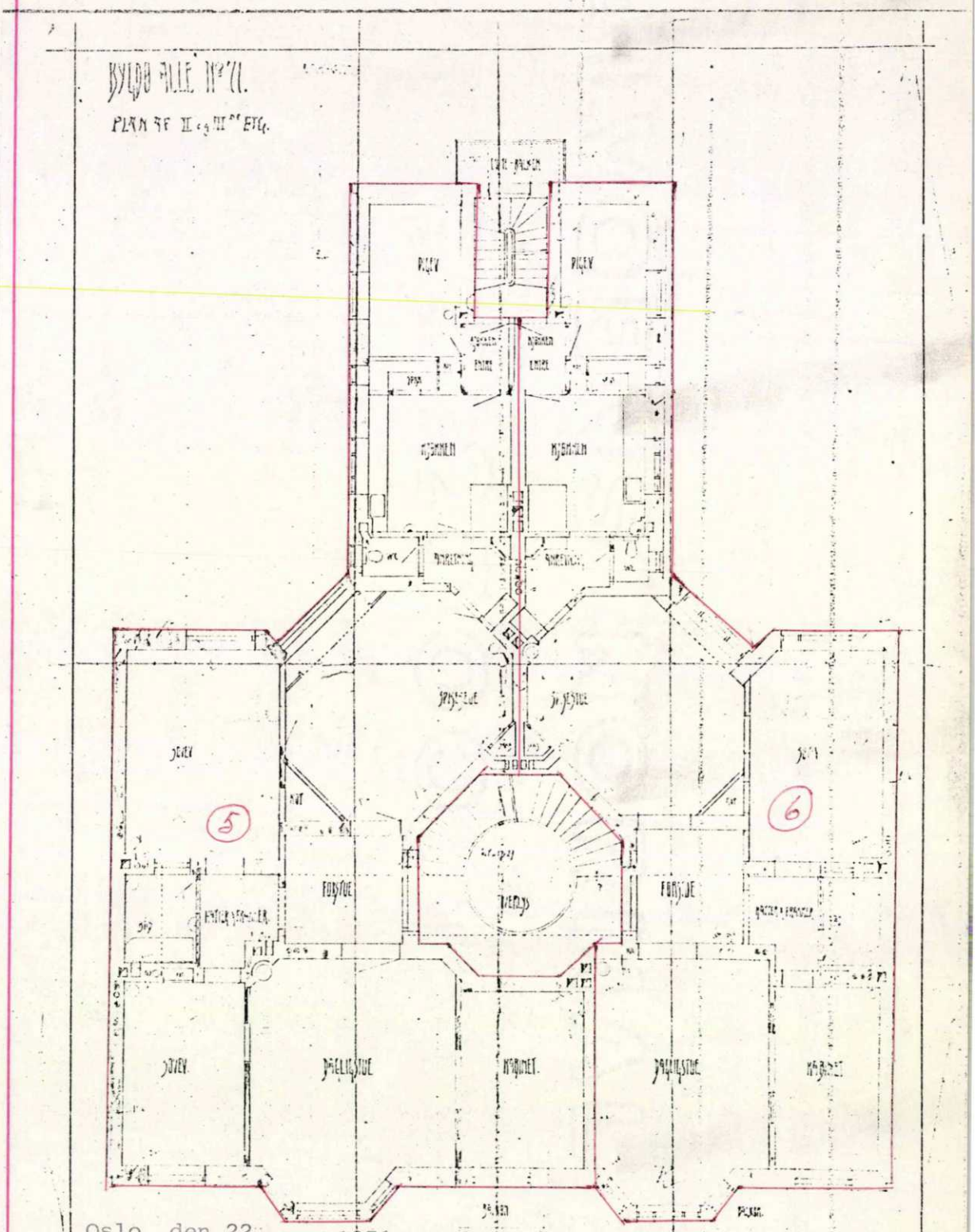
Oslo, den 22. mars 1976. A/S Bygdø allé 71

Elna Lohne-Knudsen

Elna Lohne-Knudsen

Marta Echoldt

Marta Echoldt



Oslo, den 22. mars 1976.

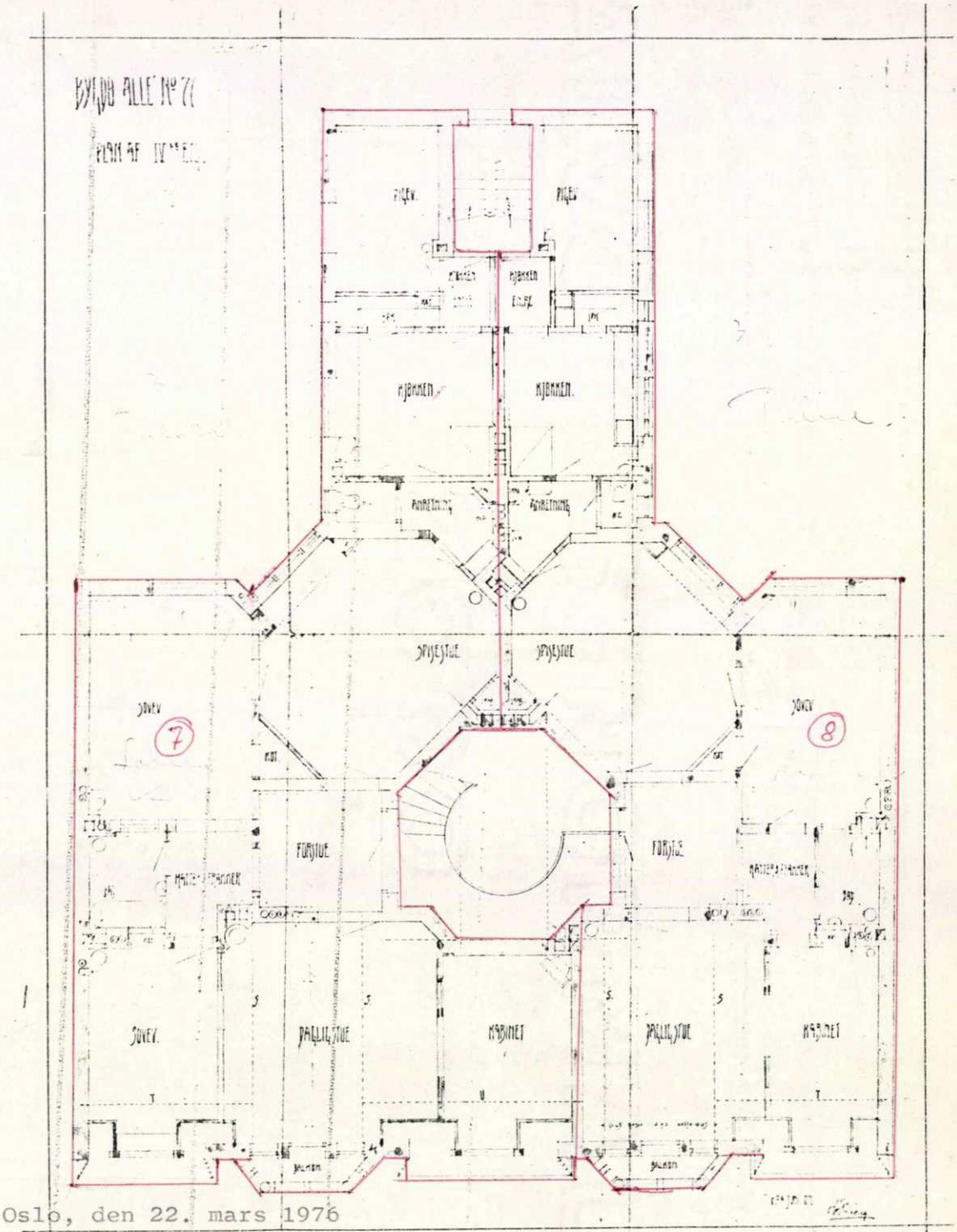
A/S Bygdø allé 71.

Elna Lohne-Knudsen

Elna Lohne-Knudsen

Marta Echoldt

Marta Echoldt



Oslo, den 22. mars 1976

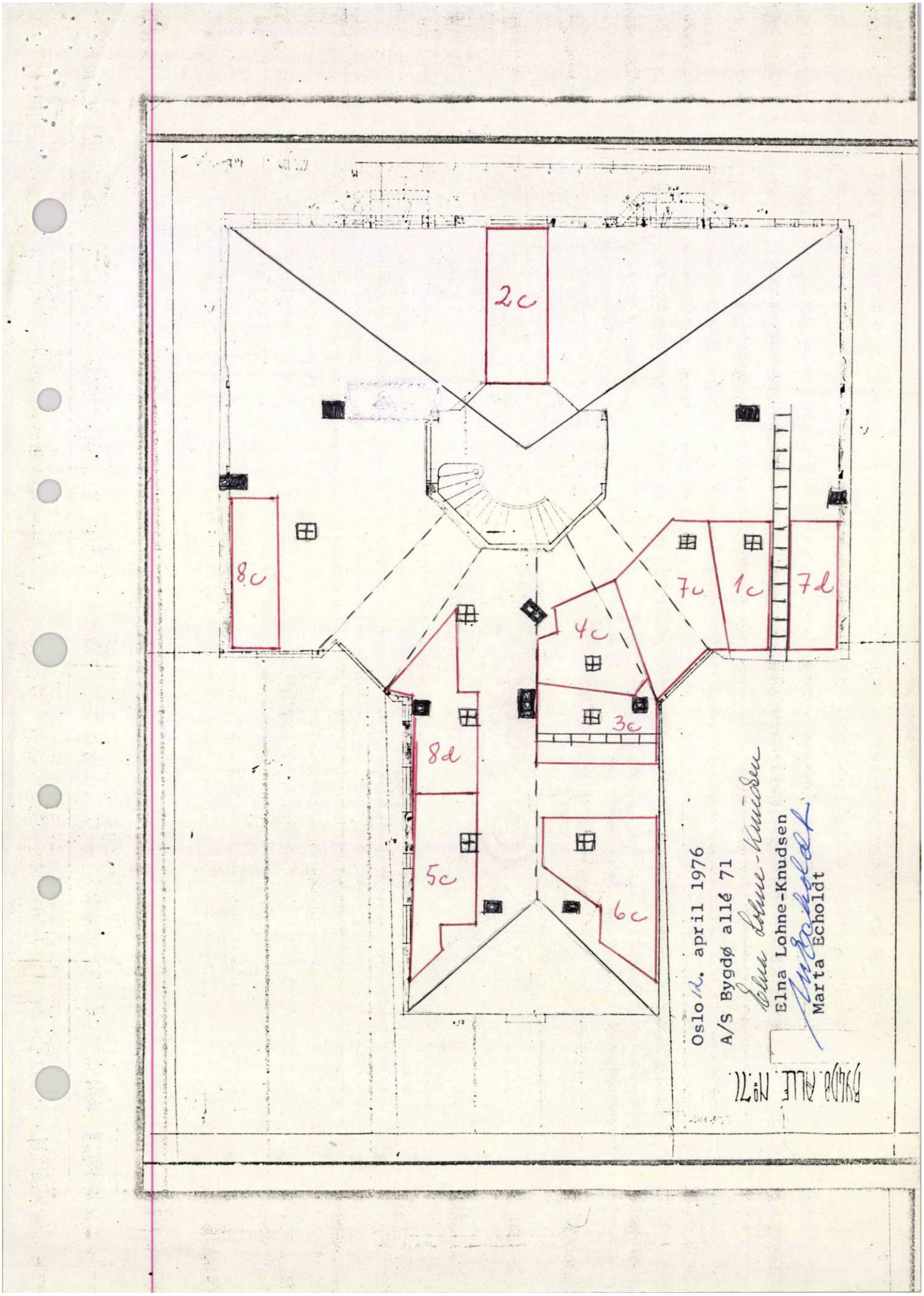
A/S Bygdø allé 71

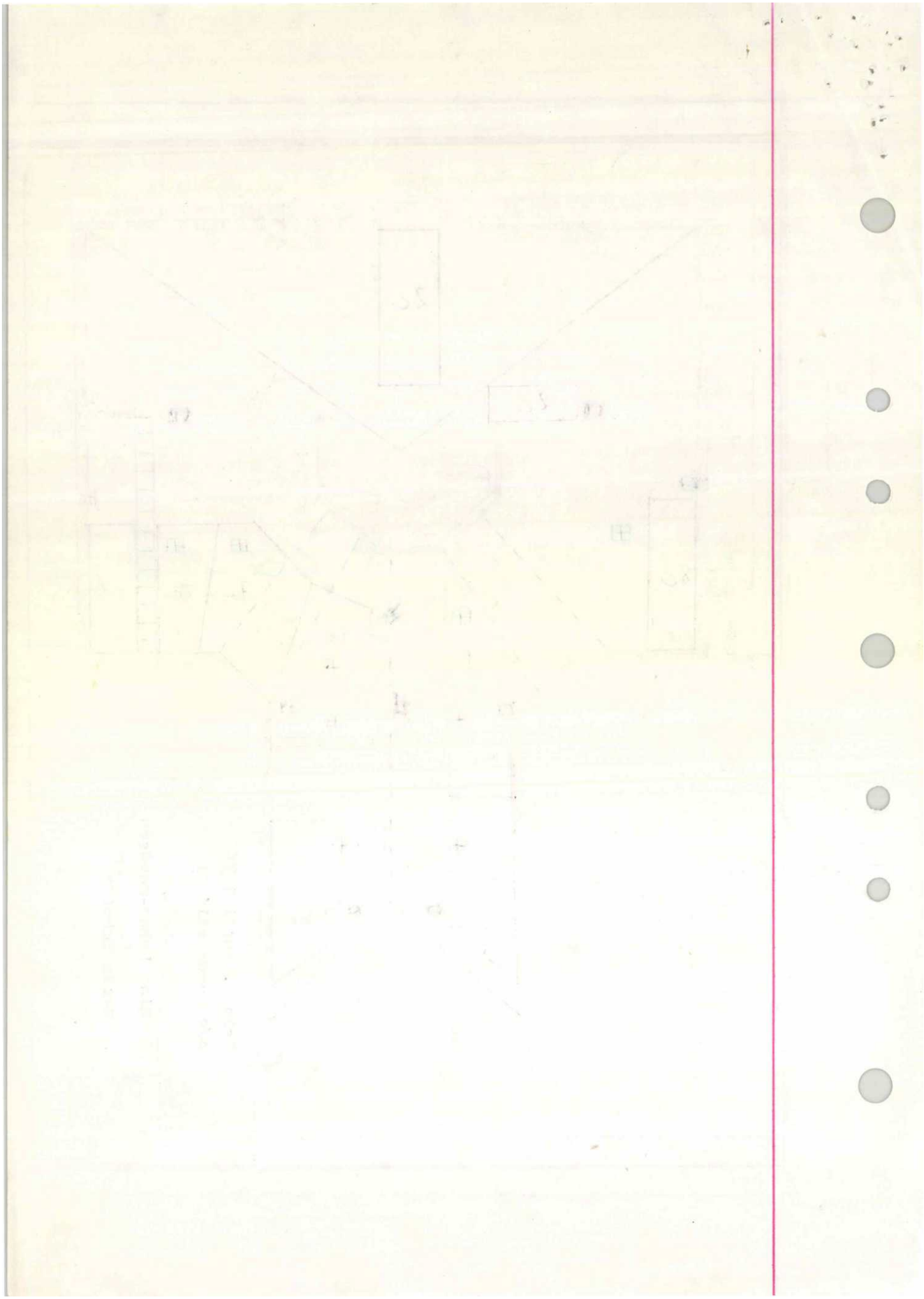
Elna Lohne-Knudsen

Elna Lohne-Knudsen

Marta Echoldt

Marta Echoldt


2c
8c
7c
1c
7d
4c
3c
8d
5c
6c
Oslo 12. april 1976
A/S Bygdø allé 71
Elna Lohne-Knudsen
Marta Echoldt
Bygdø Allé Nr 71



DAGBOKFØRT

25.JAN.82 000949

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT BENTE BENDIXEN

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Tilleggsbegjæring
om
oppdeling av Bygdøy Allé 71 gnr 212 bnr 59
i ytterligere en seksjon

---------- Gnr. 2 1 2 Bnr. 5 9

Undertegnede 8 seksjonseiere i Bygdøy allé 71, Oslo, begjærer herved eiendommen oppdelt i ytterligere 1 seksjon idet tidligere vaktmesterleilighet ønskes særskilt seksjonert.

Seksjonen utgjør den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til seksjonen hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og andre rom som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

Seksjonen spesifiseres slik:

leil. nr.	etg.	antall beb.rom	areal i kvm	kjeller-boder	lofts-boder	sameie-andel
9	kjeller-etg.	1	41	9a 9b	0	140/4900

Vår begjæring av 2.3.1976 blir derved å korrigere hva gjelder sameieandel idet seksjonene spesifiseres slik:

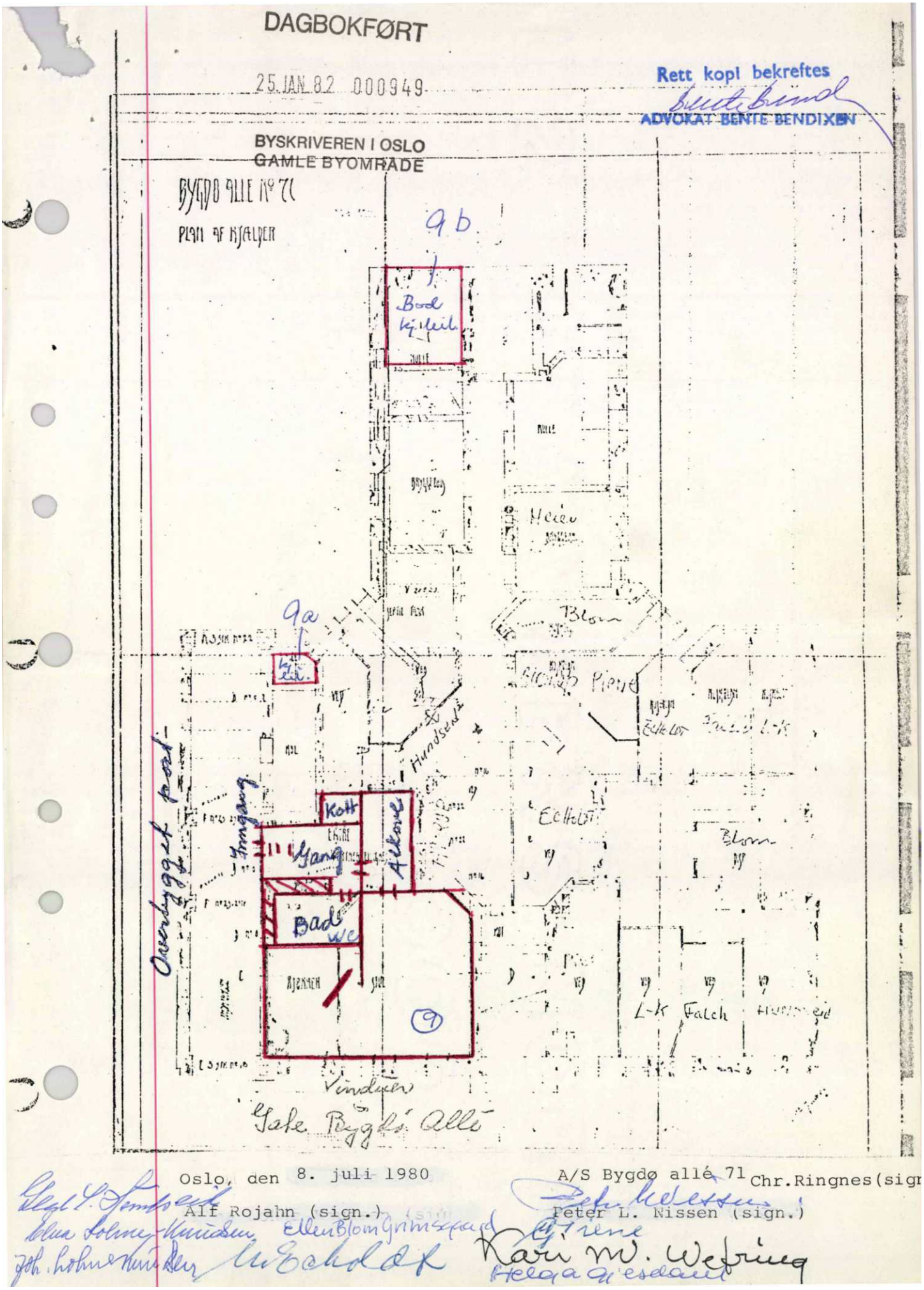
leil. nr.	sameieandel
1	544/4900
2	544/4900
3	680/4900
4	544/4900
5	680/4900
6	544/4900
7	680/4900
8	544/4900

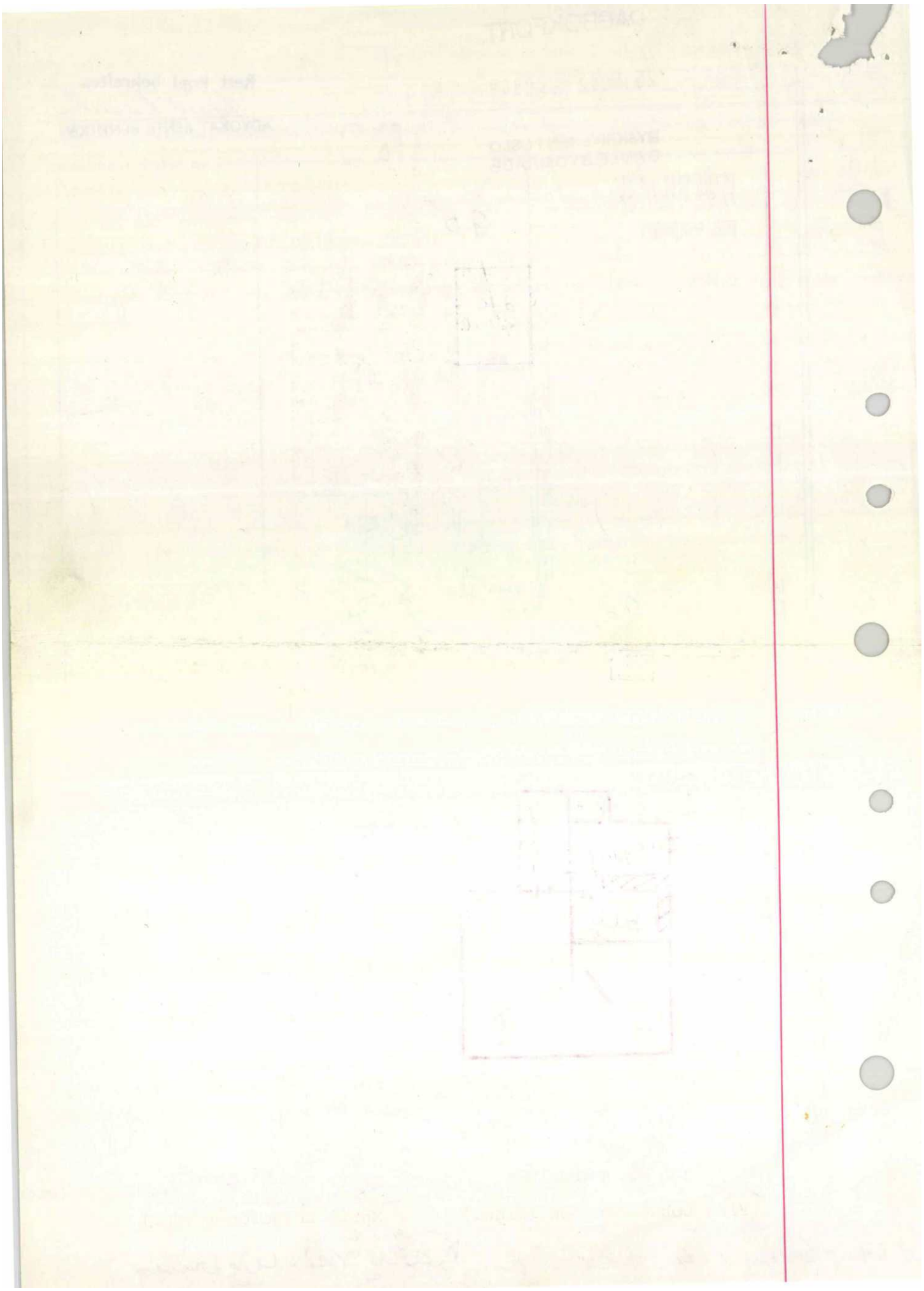
Tegning over kjelleretasje med anmerkning av seksjon 9 vedlegges.

Forøvrig gjelder oppdelingsbegjæring tinglyst 23.3.1976 også for den nye seksjonen. Hver seksjon har 1 stemme uansett andelens størrelse.

Oslo, den 16.6.1980

i skiftesmisse-bevilling.


DAGBOKFØRT
25. JAN. 82 000949
Rett kopi bekreftes
ADVOKAT BENTE BENDIXEN
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
BYGDØ ALLE Nº 71
PLAN AF KJÆLDER
9b
Bod
Kjelle
Heiev
9a
Kjell.
Blom
Bjørg Pirie
Eelk Lor
L-k
Hundsen
Kott
Gang
Alkove
Eelkloft
Bad
we
9
Vinduer
Gate Bygdø Allé
Oslo, den 8. juli 1980
A/S Bygdø allé 71
Alf Rojahn (sign.)
Peter L. Nissen (sign.)
Chr.Ringnes(sign
L-k Falch



Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Jon Tobiesen	Bydø Alle 71 A	0268	1162

Kontaktperson	Telefon	E-post
Jon	93258562	jontobiesen@yahoo.no

Anlegg

Arbeidets omfang

- [x] Prosjektering
- [x] Utførelse

Type arbeid

- [ ] Ny installasjon
- [ ] Mindre utvidelse
- [ ] Større utvidelse
- [x] Ombygging/ rehabilitering
- [ ] Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet

Nytt elektrisk i leilighet fra sikringskap, ink jordfeilautomater

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer
Bydø Alle 71 A	0268	Gnr212Bnr59	H0302

Påbegynt	Ferdigstilt	Målepunkt ID
15.09.2025	14.12.2025	7359992897189420

Utført i henhold til følgende forskrift	Utført i henhold til følgende standard(er)	Type installasjon
Fel	Nek 2010	Boligblokk

Registrert elvirksomhet

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Lundell inst as	Hotvetvn vest 33A	3023	829727552

Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post
106359	Freddy Lundell	fl@lundellinstallasjon.n

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg med Plejd styring i alle rom ,varmekabler på bad, gang og mellomgang.
Downligths i bakstue, mellomgang, bad.
Nye tilførsler ,stikk og røranlegg.
Etter kontroll målinger på lite bad av utjevningsforbindelser i kjeller, ble det ikke lagt noe jording til sluk på lite bad. Alle målinger var godkjent mellom soil , hovedvannkran og inntak og sikrskap i leil.
Det er montert nye Jordfeilautomater i sikringskap og overspenningsvern.

Samsvarserklæring

Vedlagt NHO Elektrodokumentasjon

Følgende NHO Elektrodokumentasjon er vedlagt som denne erklæringen om samsvar er gjeldende for:

- [x] Risikovurdering og kartlegging
- [ ] Verifikasjon og prøving iht. NEK 400-6
- [x] Kursfortegnelse(r)
- [ ] Informasjon om jordingsanlegget

Dokumentasjon for spesielle installasjoner, spesifiser:

Vedlagt annen dokumentasjon

Følgende annen dokumentasjon er vedlagt som denne erklæringen om samsvar er gjeldende for:

- [ ] Annen prosjektering
- [ ] Elektrotekniske beregninger
- [ ] Beskrivelse av installasjonen
- [x] Dokumentasjon for jordingsanlegget
- [x] Dokumentasjon på skjulte oppvarmingssystemer
- [ ] Installasjonstegning(er)
- [x] Test- og målerapport(er)
- [ ] Utstyrsdokumentasjon

Annet, spesifiser:

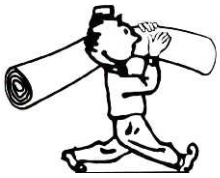
Signatur

Undertegnede erklærer samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).

Dokumentasjon i henhold til fel § 12 er overlevert eier av anlegget.

Navn	Stilling/tittel
Freddy Lundell	Faglig ansvarlig
Dato	**Signatur**
18.12.	Freddy Lundell

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.



MLSO.no
MEMBRAN &
LINOLEUMSERVICE OSLO

Membran og pumpesparkling AS
Orgnr 935268982
+47 40893879

Hjemmeside ringservice.no

Deres Ref. Jon Trygve Tobiesen vår ref.Martin Ring

Dato 31.12.2025

GARANTIBEVIS.

Arbeid utført hos Jon Trygve Tobesen Bygdøy Alle 71 0268 Oslo.

Leilighet H0301.

Det ble lagt Sikaplan SGmA-15 sveise membran på våtroms gulv 2 stk .

Jobben garanteres solid og fagmessig utført .Vi tar forbehold om eventuelt

punktering av membran, grunnet andre håndtverkere etter ferdig stilt membran på gulv .

Kontroll skjema

Fall på under gulv til utløp for vann sluk JA

Legging sveise membran på gulv JA

Arbeid utført av Martin Ring.

MLSO.no
MEMBRAN &
LINOLEUMSERVICE OSLO

Arbeid utført av Martin Ring.

Bygdøy allé 71

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.3 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	1 min 0.1 km	
Nobels gate Linje 13	3 min 0.3 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km	

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km	
Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	4 min 0.4 km	
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	3 min
Coop Prix Bygdøy Allè	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	11 min
Apotek 1 Frogner	7 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	13 min
Ferd stadion	13 min
EVO Sjølyst	10 min
SATS Sjølyst	10 min

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

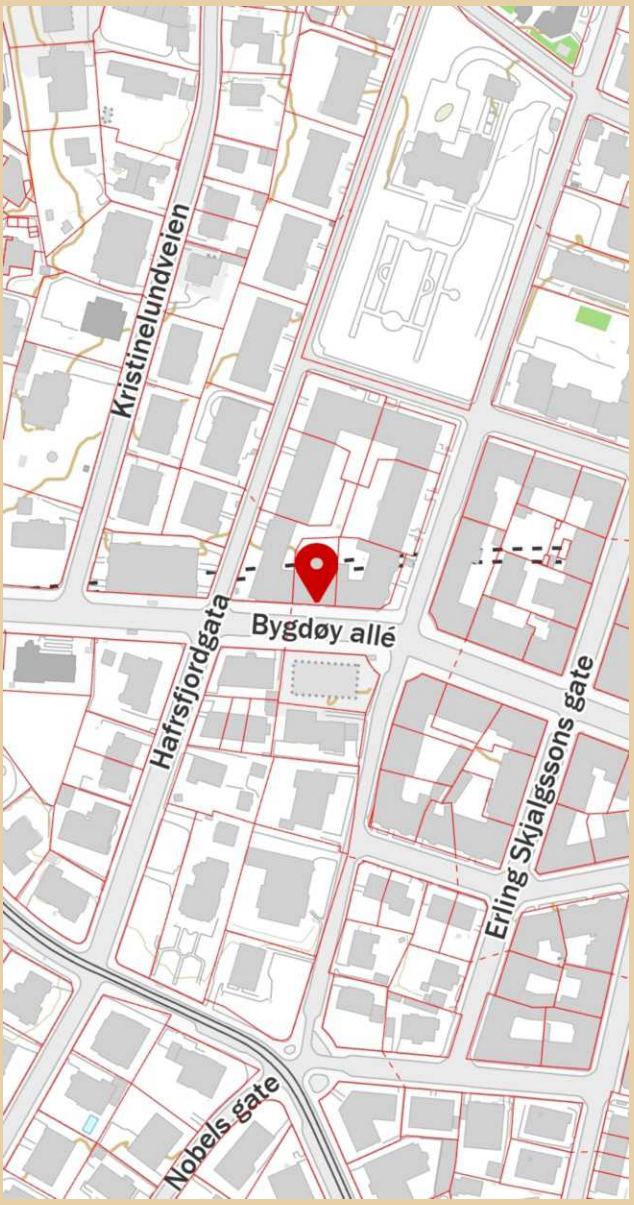
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



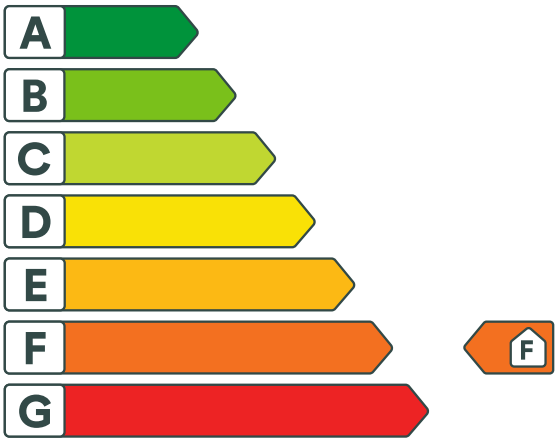
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Bygdøy allé 71, 0268 OSLO	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245235**
Byggeår **1908**	Bygningsnummer **80495684**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **130 m²**	Oppvarmet bruksareal **130 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
250.53 kWh/m² per år
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **250.53 kWh/m² per år**

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

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdøy allé 71, 0268 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 59, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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