

Velkommen til

# Bygdøy allé 7C
# 0257 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Bygdøy allé 7C
# 0257 Oslo

# Selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Solli Plass! Heis| Fjernvarme |Standard fra 2019| 3,3 meters takhøyde!

Selveierleilighet med takhøyde målt helt opp til 3,30 meter og med en attraktiv beliggenhet ved Solli plass. Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1898. Her bor du med kort vei til kafeer og restauranter i Skovveien, kollektivtilbud på Solli plass og gangavstand til Slottsparken. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og rommer entré, bad samt en åpen stue- og kjøkkenløsning.

Høydepunkter:
Flislagt bad fra 2019 med opplegg for vaskemaskin og gulvvarme
Kjøkken med glatte fronter og integrerte hvitevarer
Balansert ventilasjon og radiatorer tilknyttet fjernvarme
Isolerglassvinduer produsert i 2018
Disponibel kjellerbod på ca. 4 m²

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 250 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 107 340 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 357 340 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 2 561 |
| **BRA/BRA-I** | | 36/32 m² |
| **Ant. sov.** | | 0 |
| **Eiendomstype** | | Selveierleilighet |
| **Eierform** | | Eierseksjon |
| **Byggeår** | | 1898 |
| **Etasje** | | 3 |
| **Energimerking** | | F |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Reidar Brusletten**
Eiendomsmegler

473 86 589
reidar.brusletten@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **4 250 000** |
| Omkostninger* | kr | **107 340** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **4 357 340** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **2 561** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 106 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 107 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 561 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Totale fellesutgifter er kr 2 561,- per måned. Kommunale avgifter, fullverdiforsikring, serviceavtale på sprinkelanlegg, forretningsførsel og gårdsbelysning. Gården har i dag avtale med Global Connect for leveranse av internett.

Bygget og leilighetene er tilknyttet fjernvarmeanlegget til Hafslund i Oslo (Celsio). Det er ikke montert måler på hver enkelt leilighet, og hver seksjonseier faktureres andelsmessig ut fra eierbrøk. Dette betales via betjeningen av seksjonens felleskostnader. Fjernvarme er attraktivt, miljøvennlig, pålitelig og et smart økonomisk valg. Fjernvarme fra Celsio gjør Oslo til en grønnere by og frigjør verdifull strøm som kan brukes til andre miljøformål, for eksempel elektrisk transport.

Beboer må selv bestille ønsket hastighet og eventuell TV-tilkobling, og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Styret har opplyst at det ikke er noen planer om økte fellesutgifter.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 211, bnr. 18, snr. 11 i Oslo kommune.

**Om sameiet**
Sameiet Bygdøy Allé 7 består av 26 eierseksjoner hvor hver enkelt leilighet disponerer en kjellerbod. Det er OBOS Eiendomsforvaltning som ivaretar forretningsførselen.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside

og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

BRA-i: 32 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 36 m2

Kjeller
BRA-e: 4 m2.

3. etasje
BRA-i: 32 m2. Entré, stue/kjøkken og bad.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
0

**Eierform**
Eier (eierseksjon)

**Boligtype**
Selveierleilighet

**Etasje**
3

**Parkering**
Seksjonen har ingen fast parkeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Sameiet**
Navn på sameiet: Sameiet Bygdøy Allé 7. Sameiets org.nr.: 933684911.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 582.50 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**
Pent opparbeidet fellestomt.

**Vedtekter/husordensregler**
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Regnskap/budsjett**
Driftsinntektene for 2025 var på kr. 1 270 789,-. Driftskostnadene for 2025 var på kr. 1 116 753,-. Driftsresultatet for 2024 var på kr. 154 036,-
Sameiet budsjetterer med et driftsresultat på kr. 5 103,- for 2026.

**Sameiets forsikringsselskap**
Gjensidige Forsikring
Polisenummer felles forsikring 94173391

**Sameiebrøk**
32/1371

**Byggeår**
Ca. 1898

**Innhold**
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken og bad.

Kjeller BRA-e: Bod på ca. 4 m².

**Standard**
Klassisk bygård fra 1898 med gjennomført standard fra 2018/2019. Leiligheten ligger i 3. etasje og kjennetegnes av en romhøyde på 3,30 meter, store vindusflater med isolerglass, balansert ventilasjon og radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

Entré:
Romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Montert garderobeløsning og porttelefon. Rommet har parkett på gulvet og slette, malte veggflater.

Stue:
Stuen har en takhøyde på 3,30 meter og store vindusflater med isolerglass som gir gode lysforhold. Rommet har parkett på gulvet, slette malte flater og oppvarming med radiator tilknyttet vannbåren varme. Planløsningen gir god plass til å møblere etter ønsket behov.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i kompositt. De integrerte hvitevarene omfatter platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk er plassert over platetoppen, og rommet har tilluft via balansert ventilasjon.

Bad:
Pent bad utført i tidløst design fra 2019 med en takhøyde på 2,59 meter. Rommet har fliser på gulv og vegger, slett himling og gulvvarme. Innredningen består av skap med glatte fronter,

servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er balansert med avtrekk og luftespalte under dør for god luftgjennomstrømning.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Bad - Overflater gulv | Det er observert sprekk i en flis ved nedsenket dusjsone. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Måleresultat: Under 6 vektprosent. På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Leiligheten ligger sentralt og tilbaketrukket i en klassisk bygård, med bylivet ved Solli plass som nærmeste nabo. Herfra er veien kort til alt fra dagligvarehandel og apotek til spesialforretninger, restauranter og kafeer i Skovveien og Frognerveien. Den umiddelbare nærheten til et av byens beste kollektivknutepunkt gjør hverdagen enkel, enten ferden går videre med trikk, buss eller flytoget fra Nationaltheatret.

Området byr på en unik kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne lunger. En kort spasertur tar deg til Slottsparken, den maritime atmosfæren langs Frognerkilen eller til handlegatene i Vika og Aker Brygge. For kulturelle innslag ligger Nasjonalmuseet og et rikt utvalg av gallerier og teatre

innen gangavstand. Trenger du en treningsøkt, finnes både SATS Solli plass og Friskis & Svettis i nabolaget.

Dette er en adresse for deg som vil bo midt i begivenhetene, men samtidig ha muligheten til å trekke deg tilbake. Med alt av byens fasiliteter rett utenfor døren, og samtidig nærhet til parker og sjøen, ligger alt til rette for en aktiv og komfortabel hverdag på en av Oslos beste adresser.

**Adkomst**
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger ferdigattest for ombygging av bygård, datert 11.12.2019. Det foreligger også ferdigattest for bruksendring av butikklokale til pilatesstudio, datert 29.09.2020. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 11.12.2019

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.
Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

**TV/Internett/Bredbånd**
Gården har i dag avtale med Global Connect for leveranse av internett. Beboer må selv bestille ønsket hastighet og eventuell TV-tilkobling.

**Adgang til utleie**
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt.  Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. I kommuneplanen ligger eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, og ligger under reguleringsbestemmelser som følger av S-2068 - Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass - Bygdøy Allé og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy Alle), vedtatt 12.08.1975. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - smart trygg og grønn).

Eiendommen grenser også til reguleringsplan S-176GO - Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I, vedtatt 06.11.1943 regulert til offentlig kjørebane/veigrunn.

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

Kulturminnevern:
Eiendommen ligger i et område regulert til bevaring og nasjonale kulturminneinteresser.

Deler av eiendommen er berørt av rød støysone fra vei.

Eiendommen er kommunalt listeført på gul liste hos kommunen. Eieren må påregne at kommunen vil kunne ha innsigelser til eventuelle tiltak på eiendommen.

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Bygningen er ikke formelt vernet, men det må påregnes at myndighetene mener at eiendommen har verneverdi slik at eventuelle tiltak kun tillates i begrenset grad.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- 202313406: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Bestilling av oppstartsmøte.
- 202114191: Detaljregulering - Elisenbergløkken. Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.
- 202302013: Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering. Reguleringsplanen oppdateres for å sikre og bevare de særpregede verdiene i dette området.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for saksinnsyn er følgende byggesaker påvist i nærområdet til eiendommen:
- 202310458: Bygdøy allé 9 A - Bruksendring av deler av 1. etasje til servering
- 201214099: Bygdøy allé 7 - Installasjon av brannalarmanlegg
- 202203118: Bygdøy allé 5 - Bruksendring av deler av kjeller, 1. og 2. etasje til restaurant.
- 202211693: Bygdøy allé 5 - Fasadeendring sokkeletasje
- 200707221: Bygdøy allé 3 - Ombygging av kjøkken i 1. etasje med tilhørende ventilasjonsanlegg på taket - Ombygging av bakgård - Bagatelle
- 202305026: Frognerveien 2 - Innglassing av takterrasse
- 202014578: Frognerveien 2 - Fasadeskilt - Mano Pizza
- 202204852: Frognerveien 6 - Sammenslåing av to lokaler, bruksendring til bevertning og

etablering av uteservering
- 202000612: Frognerveien 6 - Utbedring av takkonstruksjon
- 202209271: Skovveien 4 - Oppføring av balkong i 5. etasje
- 201101941: Bygdøy allé 2 - Brannsikring - Fasadeendring - Norsk Hydros pensjonskasse
- 202104143: Bygdøy allé 8 - Oppføring av balkonger
- 200812825: Oscars gate 81 - Montering av fasadeskilt - Romano Botta
- 201409911: Oscars gate 81 - Fasadeskilt - Vinbar Vendimia
- 201513689: Oscars gate 81 - Oppføring av virksomhetsskilt - Emilios Vinbar

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt.

Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 1 075 000 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 4 300 000 for 2025.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

**Forkjøpsrett**
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

**Styregodkjennelse**
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelesestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

**Eier**
Vendel Eikemo

**Heftelser**
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Andre relevante opplysninger**
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Joachim Andre Kirkerud den 13.10.2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

**Boligselgerforsikring**
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

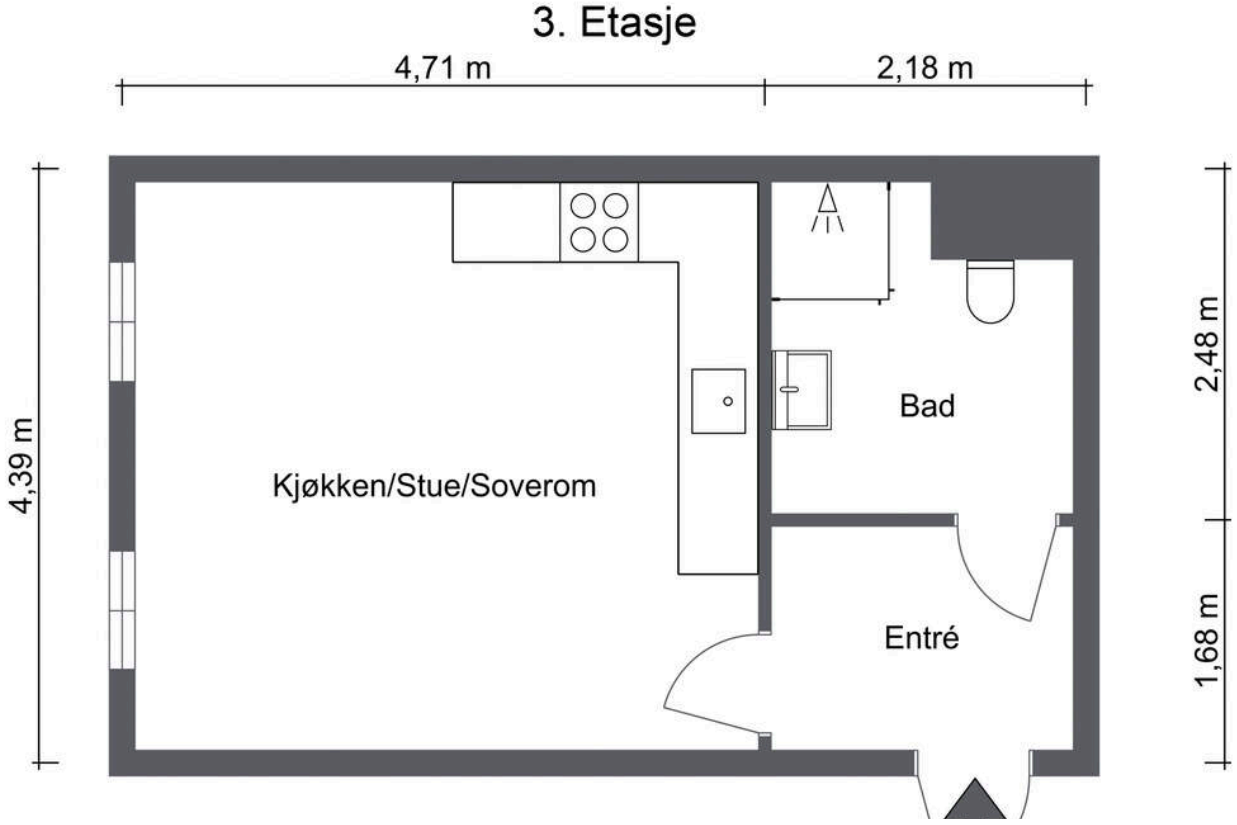
**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Reidar Brusletten
Eiendomsmegler
Telefon: 473 86 589
E-post: reidar.brusletten@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge  Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




3. Etasje
4,71 m
2,18 m
4,39 m
2,48 m
1,68 m
Kjøkken/Stue/Soverom
Bad
Entré




















SIEMENS






SIEMENS







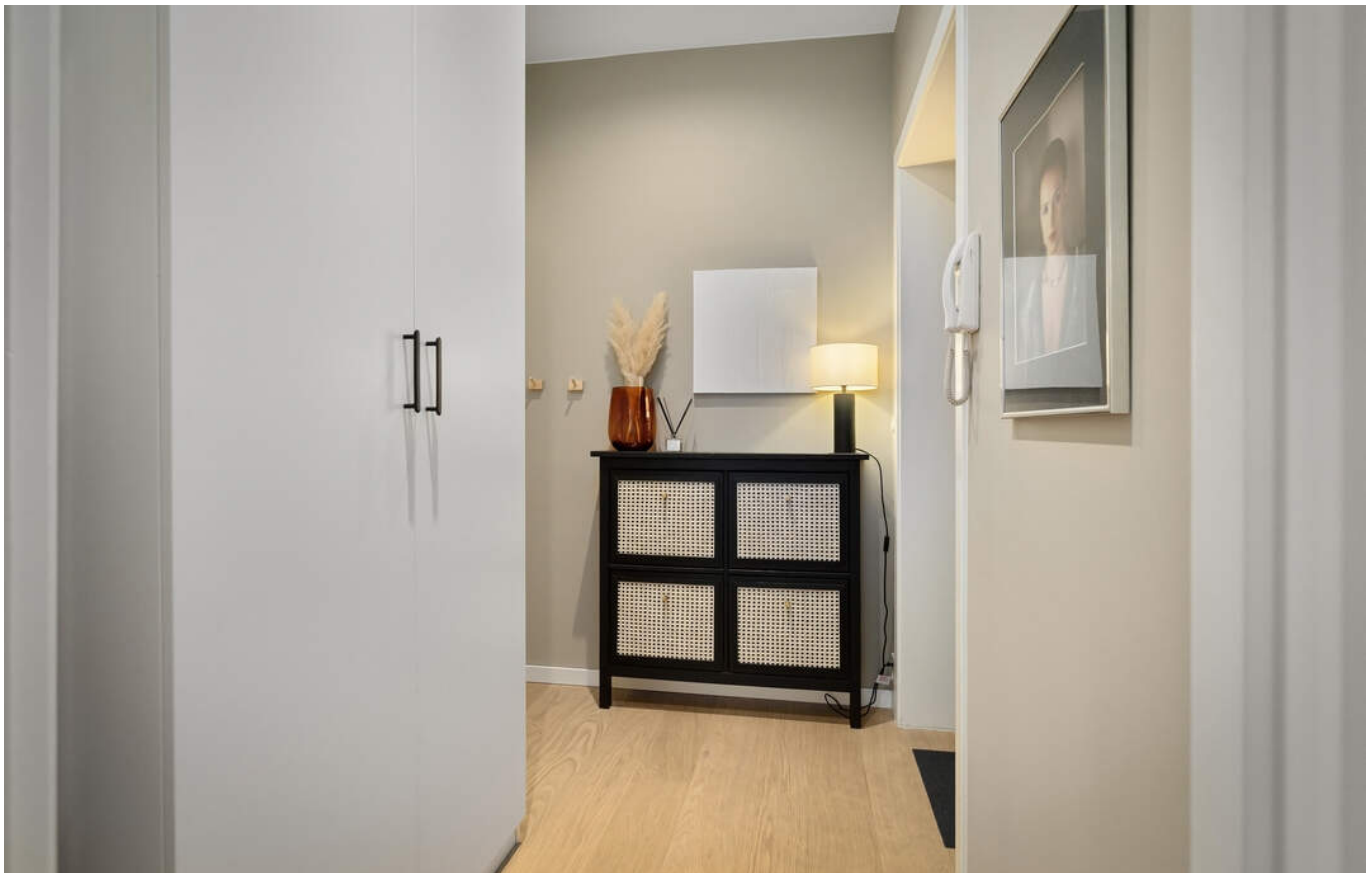



NEW YORK


NEW YORK







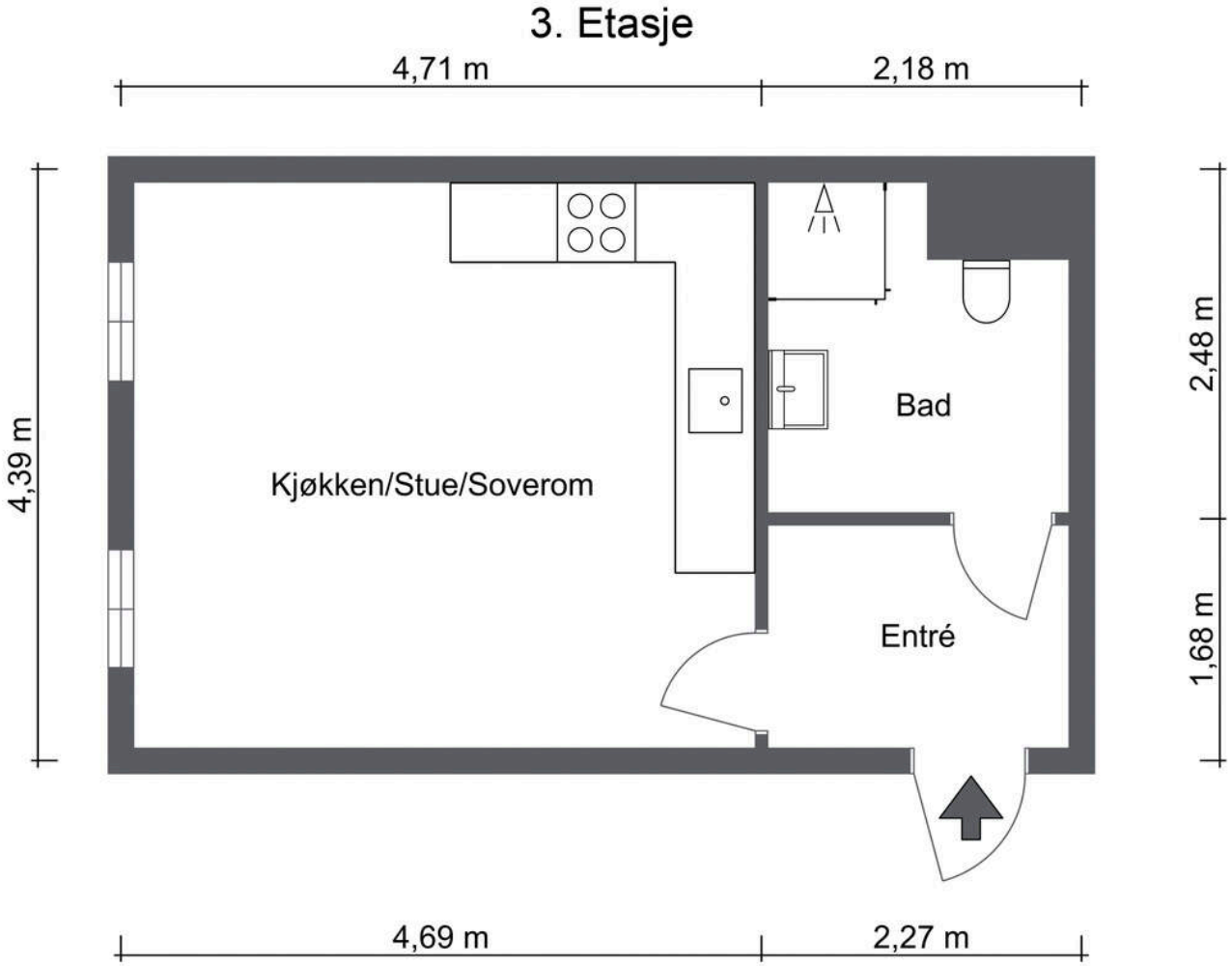




# Plantegning

NØKKELTAKST AS

## Bygdøy Allé 7




Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# BYGDØY ALLÉ 7C

## Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Solli i Frognerveien** | Linje 21 | 2 min 0.2 km |
| **Solli** | Linje 12, 13 | 2 min 0.2 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 13 min 1.1 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min 1.1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 9 min 3.9 km |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 789 elever, 43 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)** | 593 elever, 37 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 341 elever, 18 klasser | 23 min 1.9 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 510 elever, 27 klasser | 23 min 1.9 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)** | 408 elever, 30 klasser | 17 min 1.4 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 6 min 0.5 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

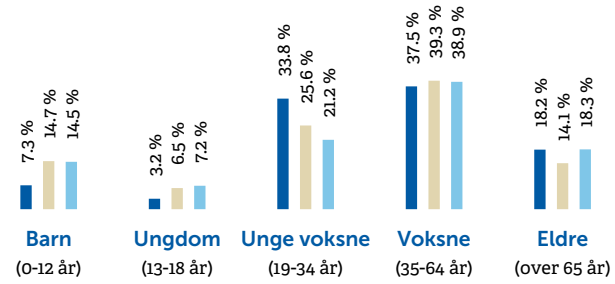
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

## NABOSKAPET

Høflige 59/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Hydroparken barnehage (1-5 år)** | 36 barn | 3 min 0.2 km |
| **Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ...** | 97 barn | 3 min 0.3 km |
| **Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år)** | 21 barn | 3 min 0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Meny Frogner** | | 3 min |
| **Kiwi Solli Plass** | PostNord | 3 min 0.2 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

## KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 90/100

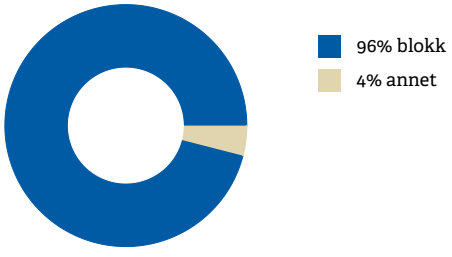
## SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

## SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Trafotaket streetbasketanlegg**<br>Ballspill | **5 min**<br>0.4 km |
| **Inkognito terrasse balløkke**<br>Ballspill | **5 min**<br>0.4 km |
| **SATS Solli plass** | **3 min** |
| **Friskis & Svettis Oslo** | **10 min** |

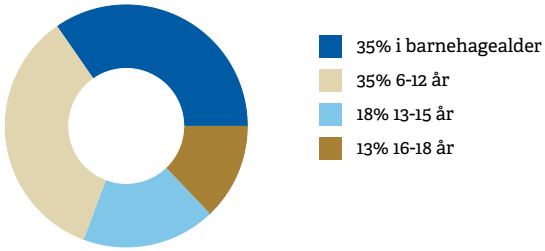
## BOLIGMASSE



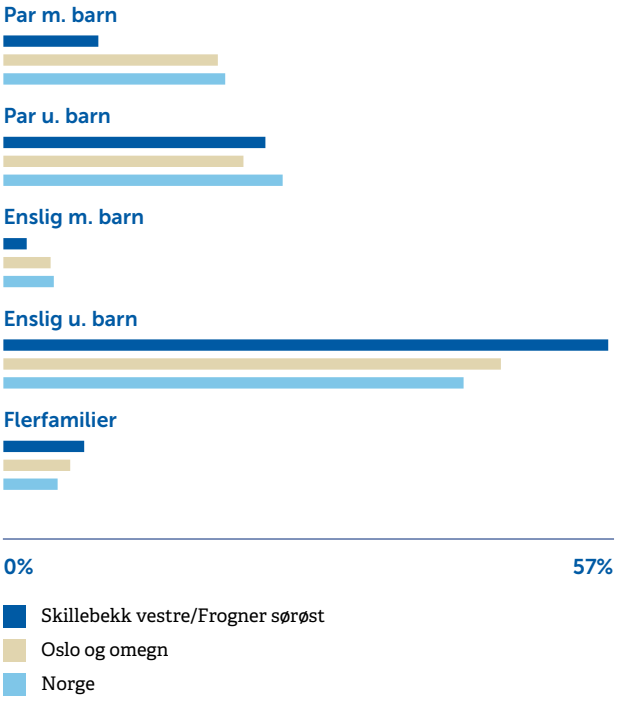

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **VIA Vika Shopping & Restauranter** | **10 min** |
| **Apotek 1 Skovveien** | **2 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



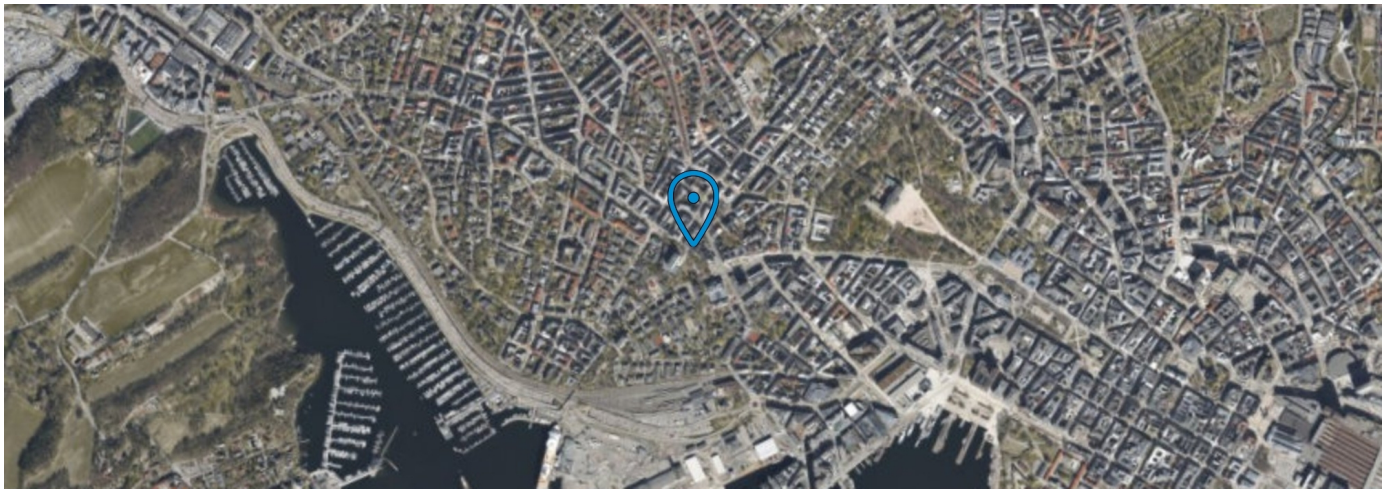

## FAMILIESAMMENSETNING

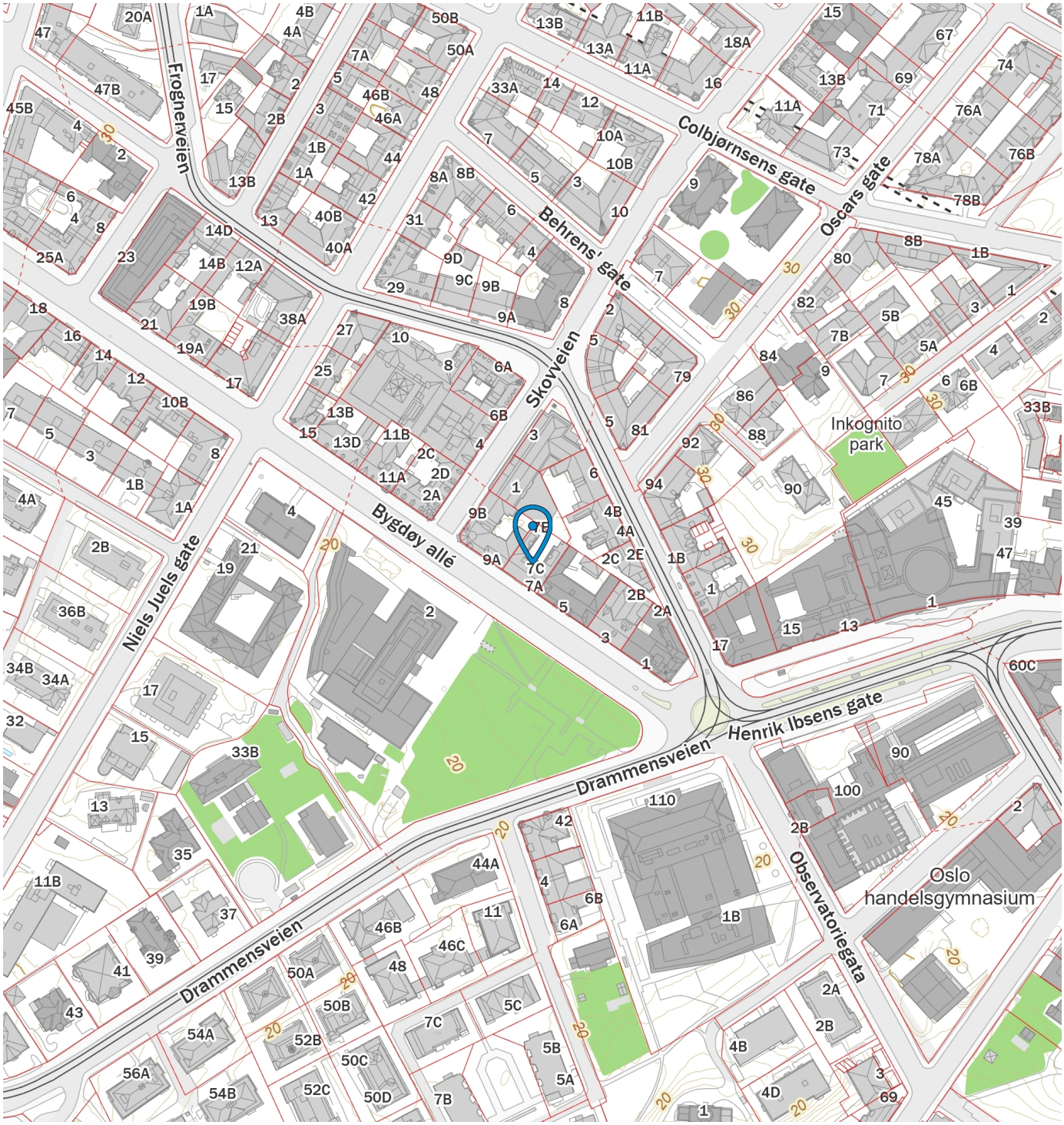



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **26%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **60%** | **54%** |
| **Separert** | **11%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

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






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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.  Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

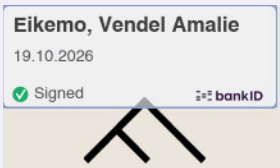
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

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

| | |
|---|---|
| Selgere | Vendel Eikemo |
| Boligen<br><br>Bygdøy Allé 7C<br>0257 Oslo<br><br>0301-211/18/0/11 | • Boligen ble kjøpt 2024<br>• Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene<br>• Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring |

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

En liten sprekk i flisen på gulvet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   **Firmanavn:** Yt Entreprenør AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad i 2018 /2019

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, nytt bad 2019

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Saltutslag i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Murbyen Oslo
   **Beskrivelse av arbeidet:** Rapport fra murbyen, fjernet løs maling

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Et tilfelle i desember 2025 i 2. etasje, alt er utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** styret
   **Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har kontaktet styret angående firmanavn

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
**Firmanavn:** Yt Entreprenør AS
**Beskrivelse av arbeidet:** Bygården gikk igjennom omfattende oppussning av samtlige leiligheter i bygget i 2019

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   **Firmanavn:** YT Entreprenør AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier gjennomførte oppussing av samtlige leiligheter i 2019

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   **Firmanavn:** YT Entreprenør AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av samtlige leiligheter i bygård i 2019

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere salg

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** YT Entreprenør AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** byttet gulv, maling, lister

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

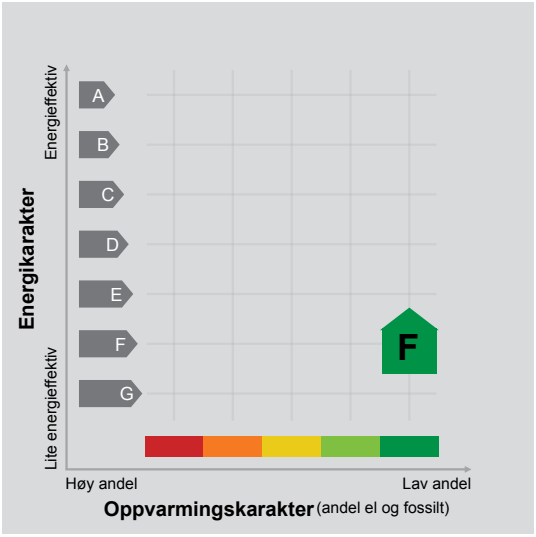
# Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

# Vedlegg: Energiattest

## ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bygdøy allé 7C |
| Postnummer | 0257 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 211 |
| Bruksnummer | 18 |
| Seksjonsnummer | 11 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80492359 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | 4b0456da-0fd0-491a-b4d7-94c4e9afbe00 |
| Dato | 27.05.2024 |




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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

# Vedlegg: Energiattest

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1891 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 32 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

# Vedlegg: Energiattest

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Vedlegg: Energiattest

# Vedlegg: Energiattest

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bygdøy allé 7C
Postnummer: 0257
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 27.05.2024 8:31:28
Energimerkenummer: 4b0456da-0fd0-491a-b4d7-94c4e9afbe00

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 18
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80492359

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

#### Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

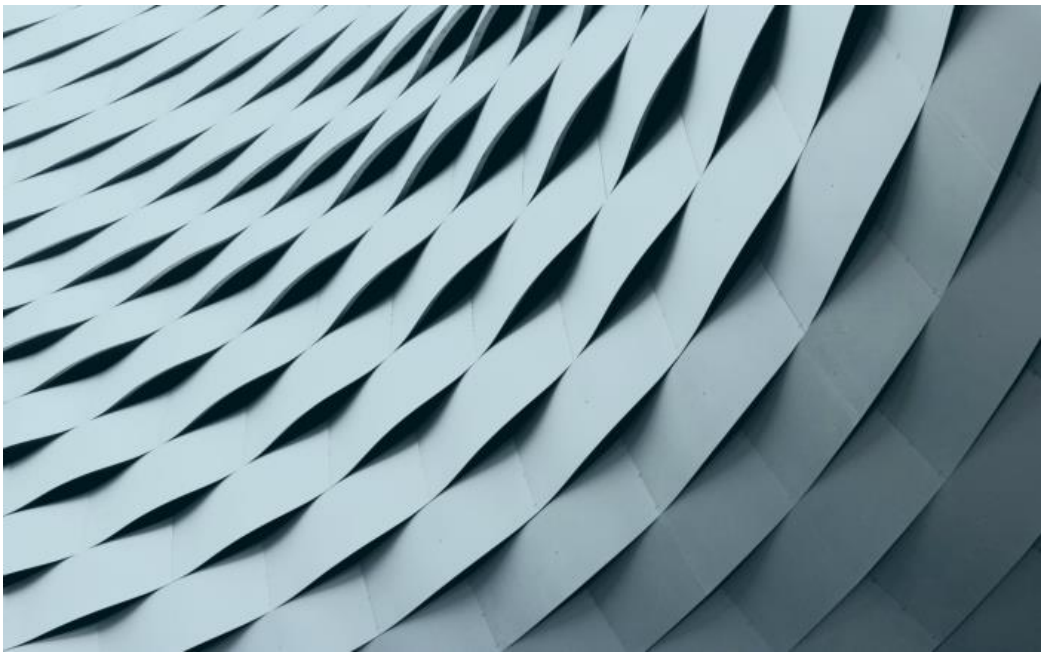
#### Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 18, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 32 m²**



**Befaringsdato:** 13.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22598-1011 **Eiendomsverdi ref nr:** AD2955

**Autorisert foretak:** NØKKELTAKST DRIFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

**Rapportansvarlig**

Joachim Andre M Kirkerud

post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

OPPVARMING:
Radiator.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Stue/kjøkken: 3,30m
Bad: 2,59m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 4,3kvm.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2019.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Sikringer av automatsikringer.

**Arealer** Gå til side

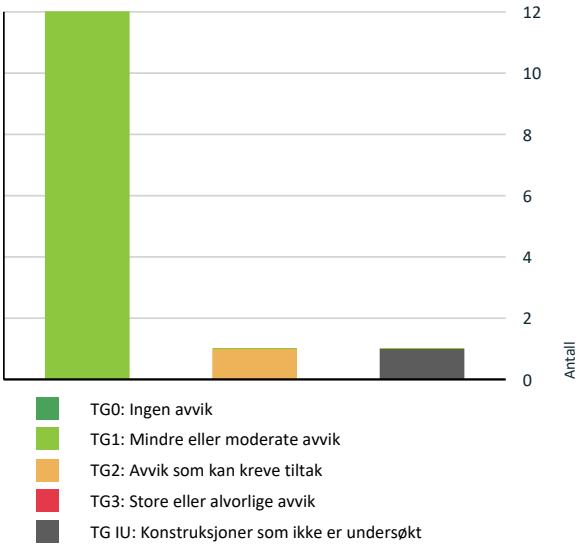
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er observert sprekk i en flis ved nedsenket dusjsone.
Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1898

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

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

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er pusset opp i 2019.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

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

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er observert sprekk i en flis ved nedsenket dusjsone.
Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Sluket er i plast.

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

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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

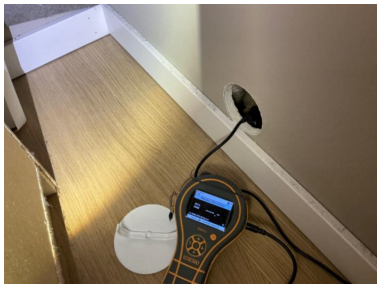
## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent. På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

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

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

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



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er i plast.

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra 2018.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

## 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.*

**Beskrivelse**

Sikringer av automatsikringer.

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.

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# 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

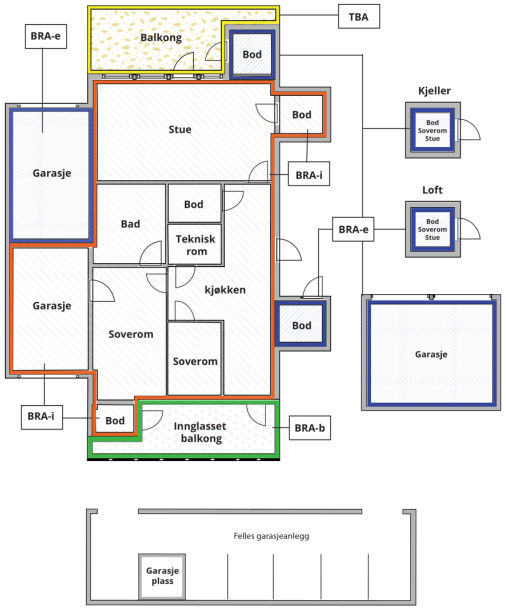
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 32 | | | 32 | |
| Kjellerbod | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **32** | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **36** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken | | |
| Kjellerbod | | Bod | |

# Vedlegg: Takstrapport



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.10.2026 | Joachim Andre M Kirkerud | Takstingeniør |
| | Vendel Eikemo | Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 211 | 18 | | 11 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bygdøy allé 7C

**Hjemmelshaver**
Eikemo Vendel Amalie

### Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 13.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Bygdøy allé 7C , 0257 OSLO
Gnr 211 - Bnr 18
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Reidar Brusletten
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER
E-post: reidar.brusletten@em1sr.no

Deres ref.: 2802260389 . Vår ref.: 4116-1-11 Dato: 15.10.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Bygdøy Allé 7 |
| Organisasjonsnr: | 933684911 |
| Seksjonseier: | Eikemo, Vendel Amalie |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 11 |
| Adresse: | Bygdøy Allé 7 C, 0257 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 11 |
| Gnr. | 211 |
| Bnr. | 18 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94173391.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**
Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 561,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 2 561,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 182,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 3 013,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Elisabeth Melbye, e-post: bygdoyalle7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bygdøy Allè

**Organisasjonsnummer:** 933684911
Møtet ble avholdt 23. oktober kl. 17:00, Eiendomsmegler 1, Sognsveien 70 A, 0855 OSLO.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Christian Førde

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Christian Førde foreslått. Som protokollvitner ble Inger Melbye og Camille Berger foreslått.

✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jan Berg

Følgende stilte til valg:
Jan Berg

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Camille Berger
Marte Garberg
Inger Melbye

Følgende stilte til valg:
Camille Berger
Marte Garberg
Inger Melbye

Transaksjon 09222115557530208086 Signert CF, IEM, CB

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bygdøy Allè

**Organisasjonsnummer:** 933684911
Møtet ble avholdt 23. oktober kl. 17:00, Eiendomsmegler 1, Sognsveien 70 A, 0855 OSLO.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Førde
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christian Førde foreslått. Som protokollvitner ble Inger Melbye og Camille Berger foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557530208086 Signert CF, IEM, CB

### 5. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

**Følgende ble valgt:**
**Jan Berg**

Følgende stilte til valg:
Jan Berg

**Styremedlem (1 år)**

**Følgende ble valgt:**
**Camille Berger**
**Marte Garberg**
**Inger Melbye**

Følgende stilte til valg:
Camille Berger
Marte Garberg
Inger Melbye

Transaksjon 09222115557530208086 Signert CF, IEM, CB

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557530208086

### Dokument

**4116 Bygdøy Allé 7 Sameie - Protokoll XO årsmtøte 23.10.2024**
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2024-10-24 21:43:28 CEST (+0200) av Christian Førde (CF)*
*Ferdigstilt den 2024-10-26 02:35:20 CEST (+0200)*

### Underskriverne

**Christian Førde (CF)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*christian.forde@obos.no*
+4745500600
*Signert 2024-10-24 21:43:29 CEST (+0200)*

**Inger Elisabeth Melbye (IEM)**
Bygdøy Allé 7 Sameie
ingme44@hotmail.com
*+4791689167*
bankID
*Navnet norsk BankID oppga var "Inger Elisabeth Melbye"*
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
*2024-07-02 14:09:26 CEST (+0200)*
*Signert 2024-10-24 21:53:19 CEST (+0200)*

**Camille Berger (CB)**
Bygdøy Allé 7 Sameie
camilleb@online.no
*+4790250034*
bankID
*Navnet norsk BankID oppga var "Camille H Hemme Berger"*
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
*2024-03-04 20:49:25 CET (+0100)*
*Signert 2024-10-26 02:35:20 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**VEDTEKTER**
**FOR**
**SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7**

Org.nr. 933684911

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65, siste endring 05.05.2026.

## 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 7.
Sameiet er opprettet 8. mai 2024 ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 26 eierseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 18 i Oslo kommune. Seksjonene 2 – 25 er seksjonert til boligformål mens seksjonene 1 og 26 er seksjonert til næringsformål. Forretningsførsel ivaretas av OBOS.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

## 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

## 3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Næringsseksjonen består av ulik næringsvirksomhet. Disse har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dersom det er krav om godkjenning fra kommunale myndigheter, må næringsseksjonen selv sørge for dette. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

**4 PARKERING, BODER OG FELLESAREAL**

Sameiets bakgård er seksjonert som fellesareal for sameiet. Bruken av bakgården skal ikke være til hinder eller sjenanse for andre seksjonseiere.

Alle boligseksjoner i sameiet har midlertidig eksklusiv bruksrett til 1 stk bod i sameiets kjeller.

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i bakgården. Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Alle installasjoner og innretninger på fellesarealene skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

## 5 VEDLIKEHOLD

**Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

**Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

**6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningen etter vedtak på årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Autorisert rørlegger og elektriker må brukes der dette er pålagt. Renovering av kjøkken og bad skal varsles Styret og dokumentasjon for gjennomført arbeid leveres.

Næringsseksjonen har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht offentligrettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonen er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

**7 HUSORDENSREGLER**

Årsmøtet fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.
Sammen med vedtektene er husordensreglene gjeldende for sameierne og andre som gis tilgang til eiendommen.

**8 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil fire styremedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## 9 ÅRSMØTET

**Frist, varsel, saker og innkalling**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Honorar til styret
5. Andre saker som er tatt med i innkallingen

Saksdokumentene skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

**Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
b) saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- Endring av dissse vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

## 10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret engasjerer forretningsfører.

## 12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

**13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming inngår i felleskostnadene. Disse utgiftene belastes den enkelte i henhold til eierbrøken.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig misligholdt.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

**14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som misligholdt.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig misligholdt gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at

seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

**15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle husordensregler og vedtak i årsmøte.

Disse vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte 27. mai 2025. Der hvor ikke annet følger av vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 4116
Sameiet Bygdøy Allè

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Allè

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

**Dato for årsmøtet:**
23. oktober 2024 kl. 17:00, Eiendomsmegler 1, Sognsveien 70 A, 0855 OSLO.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Bygdøy Allè**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Christian Førde

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Christian Førde foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

---

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.10.24
**Selskapsnummer:** 4116 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdøy Allè

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

**Organisasjonsnummer:** 933684911
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 19:00, Drammensveien 43. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styreleder foreslått

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Elisabeth Melbye er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

### 2. Valg av referent

> **Forslag til vedtak:**
> Marte Garberg valgt til referent
> ✓ **Vedtatt.**

### 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Seksjonseiere og eventuelle fullmakter registreres ved navn og seksjonsnummer. Antall stemmeberettigede noteres

> **Forslag til vedtak:**
> Antall stemmeberettigede: Antall fulmakter:
> ✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av innkalling

Innkallingen er kunngjort på Vibbo 27. februar og ved utdeling av papirinnkalling uka etter. Samt kunngjøring på oppslagstavla.

**Styrets innstilling**
Innkallingen godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

### 5. Valg av protokollvitner

Minst en av de fremmøtte eierne velges

**Styrets innstilling**
Avgjøres på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Furuseth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 6. Styrets åsberetning

Styrets årsberetning gjennomgås. Det åpnes opp for spørsmål og kommentarer

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning godkjent
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 7. Orintering om Vibbo

Vi går gjennom de viktigste funksjonene i Vibbo. Camille ansvarlig

> **Forslag til vedtak:**
> Orientering om informasjons- og kommunikasjonsplattformen Vibbo er mottatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 8. Regnskap og budsjett

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjett og revisors rapport ble kommentert
>
> ✓ **Vedtatt.**

### 9. Vedtektsendring

§ 8, 3dje ledd endres.
Gammel formulering: Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer
velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Ny formulering: Styreleder og styremedlemmer velges for ett år.

> **Forslag til vedtak:**

Dokument-ID 09222115557577330701 Signert IEM, MF

§ 8, 3dje ledd får ny ordlyd: "Styreleder og styremedlemmer velges for ett år." Siste setning i leddet strykes

✓ **Vedtatt.**

## 10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000,-

✓ **Vedtatt.**

## 11. Valg av tillitsvalgte

Iflg. vedtektene skal sameiet ha en leder og inntil fire styremedlemmer. Disse velges for to år, men kan ved det enkelte valg settes til ett år.

**Innstilling**

Alle velges for ett år

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Inger Melbye

Følgende stilte til valg:
Inger Melbye

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Camille Berger
Sander Bergmann
Marius Furuseth

Følgende stilte til valg:
Camille Berger
Sander Bergmann
Marius Furuseth

## 12. Dugnad i mai

Vi drøfter aktuelle arbeidsoppgaver og blir enge om en dato

**Forslag til vedtak:**
Vårdugnad foreslås til 21. Mai 18:00. Styret lager liste over arbeidsoppgaver. Alle oppfordres til å komme med forslag på vibbo. Bark, vaske søppelhuset, koste kjeller, vegger i kjelleren.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4116
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

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

**Dato for årsmøtet:**
5. mai 2026 kl. 19:00, Kabinforeningens lokale, Drammensveien 43. En kort spasertur langs Hydroparken ned mot Skillebkk. Lokalet ligger i underetasjen av bygget.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Kan leieboere møte?**
Styret håper riktig mange kommer; også dere som er leieboere. For å ha stemmerett må man imidlertid ha fullmakt fra eier.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av innkalling
5. Valg av protokollvitner
6. Styrets åsberetning
7. Orintering om Vibbo
8. Regnskap og budsjett
9. Vedtektsendring
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Dugnad i mai

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styreleder foreslått

**Forslag til vedtak**

Inger Elisabeth Melbye er valgt.

---

Sak 2

## Valg av referent

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Marte Garberg valgt til referent

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Seksjonseiere og eventuelle fullmakter registreres ved navn og seksjonsnummer. Antall stemmeberettigede noteres

**Forslag til vedtak**

Antall stemmeberettigede: Antall fulmakter:

---

Sak 4

## Godkjenning av innkalling

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Innkallingen er kunngjort på Vibbo 27. februar og ved utdeling av papirinnkalling uka etter. Samt kunngjøring på oppslagstavla.

**Styrets innstilling**

Innkallingen godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Minst en av de fremmøtte eierne velges

**Styrets innstilling**

Avgjøres på møtet

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 6

## Styrets åsberetning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning gjennomgås. Det åpnes opp for spørsmål og kommentarer

**Forslag til vedtak**

Styrets årsberetning godkjent

**Vedlegg**

1. Styrets årsberetning 2025-26.pdf

Sak 7

## Orintering om Vibbo

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi går gjennom de viktigste funksjonene i Vibbo.  Camille ansvarlig

**Forslag til vedtak**

Orientering om informasjons- og kommunikasjonsplattformen Vibbo er mottatt.

Sak 8

## Regnskap og budsjett

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjett og revisors rapport ble kommentert

**Vedlegg**

2. 4116 Årsregnskap 2025.pdf

3. 4116 Sameiet Bygdøy Alle 7.pdf

Sak 9

## Vedtektsendring

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

§ 8, 3dje ledd endres.
Gammel formulering: Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer
velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Ny formulering: Styreleder og styremedlemmer velges for ett år.

**Forslag til vedtak**

§ 8, 3dje ledd får ny ordlyd: "Styreleder og styremedlemmer velges for ett år." Siste setning i leddet strykes

---

Sak 10

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000,-

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Iflg. vedtektene skal sameiet ha en leder og inntil fire styremedlemmer. Disse velges for to år, men kan ved det enkelte valg settes til ett år.

**Innstilling**

Alle velges for ett år

### Roller og kandidater

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

- Inger Melbye

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camille Berger
- Marius Furuseth
- Sander Bergmann

---

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 12

## Dugnad i mai

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi drøfter aktuelle arbeidsoppgaver og blir enge om en dato

**Forslag til vedtak**

Vårdugnad foreslås til mandag 18. eller tirsdag 19. mai. Styret lager liste ovre abeidsoppgaver. Alle oppfordres til å komme med forslag på vibbo

## Styrets årsrapport

### INNLEDNING

Styret har i perioden 27. mai 2025 – 5. mai 2026 bestått av:

Styreleder: Inger E. Melbye

Styremedlemmene : Marte Garberg, Camille Berger og Vendel Eikemo.

Alle ble valgt for ett år.

Det er i inneværende periode avholdt i alt seks styremøte. I tillegg er saker drøftet og avgjørelser tatt ved elektronisk kommunikasjon.

Vi har regnskapsførerkontrakt med OBOS. Etter en oppstartsperiode med egen rådgiver ble vi fra 25. november 2025 overført til rådgivningsteamet. Dette består av dyktige rådgivere med ulik spisskompetanse. Målet et at hver sak eller hvert behov skal behandles av den rådgiveren i teamet med best kompetansen for å løse den aktuelle saken. Dette er til stor hjelp i styrets daglige arbeid.

### STYRETS ARBEID

Økonomi

Etter en noe anstrengt start på det nyopprettede sameiet, fungerer økonomien nå greit. Styreleder og ett styremedlem går gjennom og godkjenner fakturaer før OBOS effektuerer utbetaling.

Skadedyr

Senhøstes ble det oppdaget veggdyr i en av boligseksjonene. Tilstøtende seksjoner ble også sjekket, og heldigvis var det kun en seksjon som var angrepet. Men under denne befaringen avdekket Rentokil (skadesyrfirmaet) at disse insektene opprinnelig hadde kommet fra en naboseksjon. Eieren hadde tatt saken på innboforsikringen uten å informere styret. Vi må derfor presisere at det er utrolig viktig å informere styret når slikt skjer. Vi kan da unngå at elendigheten sprer seg.

Støy og brudd på husordensregler

Fra tid til annen opplever vi natteuro og støy fra enkelte leiligheter. Vi sender da skriftlig advarsel til seksjonseier og evt også til beboer. I ytterste konsekvens vil slike brudd på ordensregler og vedtekter kunne føre til krav om salg eller flytting.

Brannalarmen

Det har vært to episoder inneværende sesong med uønsket utløsning av brannalarmen. Heldigvis ikke reell brann i noen av tilfellene, men denne hendelsen avdekket av leilighetsnumrene i brannalarmsystemet ikke samsvarer med de numrene vi har på postkassene og på den enkeltes inngangsdør. Styret ser ikke noe behov for å omprogrammere systemet. Vi har sørget for en liste med nr. og kontaktinformasjon til eier/beboer i kassetten ved alarmstasjonen. Men det som skjedde ved disse to hendelsene nødvendiggjør en snarlig orientering om systemet.

Søppel

Et stadig tilbakevendende tema for styret er søppelhandtering. I Husordensreglene pk. 5 har vi gitt beskrivelse av hvordan søppel skal håndteres, og vi vil med dette minne om det. I tillegg ser vi at noen kaster glass og metall i restavfallet. Vi minner derfor om at dette må bringes til nærmeste innsamlingsstasjon (For oss: Krysset Frognerveien/Lambrechts' gate). Farlig avfall, lyspærer og annet småelektrisk skal heller ikke i restavfallet. Dette kan leveres i forretninger som selger slikt.

Vi sliter også med å holde bakgården fri for rusk og rask, inkludert sigarettsneiper. Her har vi et stor forbedringspotensial!

Så er det viktig å være klar over at næringssesksjonene må sørge for egne beholdere for søppel – de skal ikke bruke de samme som boligseksjonene.

Malingsflass i oppgang C og kjelleren

I oppgang C ble det i vinter oppdaget ekstremt mye fukt på vinduene og mye flass på veggene. Som et strakstiltak her har styret gått til innkjøp av en avfukter. I tillegg har det i kuldeperioden i vinter vært utplassert en varmeovn i oppgangen. Dette har bedret situasjonen merkbart.

I kjelleren ser vi også at malingen flasser av flere steder. I den forbindelse har vi hatt befaring ved representant for Murbyen Oslo. Her blir det anbefalt å fjerne all løs flass og bruke handverker med kompetanse på murgårder for det videre arbeidet. Styret ser på dette som et rent estetisk tiltak og ikke noe som har høy prioritet.

Vinterberedskap

Det er fornuftig å beholde avtalen med firmaet som kan fjerne evt. istapper og snø fra taket. Huseier er ansvarlig dersom noe uhell skjer, og det er det vel verdt å forsikre seg mot. Vi er også ansvarlig for å strø dersom det er glatt på fortauet. I den forbindelse har vi gått til innkjøp av strøsand. Denne kassen er plassert ved oppgang B.

Vintersesongen 2025-2026 har vi hatt avtale med et firma (Lien Trepleie) som rykker ut ved snøfall på mer enn 5 cm. Erfaringsmessig blir ikke snøen liggende særlig lenge, så det spørs om dette er en ordning vi bør opprettholde. Styret har i tillegg kjøpt en snøskuffe for å hjelpe på aktutt behov. Dersom styret og beboerne selv kan ta et tak, er snømåking kanskje en utgift vi kan kutte. (17.500, - pr.sesong). Vi invitrer til synspunkter på dette!

Vaktmestertjeneste

Vi er fornøyd med firmaet som besørger trappevasken og også med firmaet som skifter matter i inngangpartiene. Her har vi utvidet med matter i oppg. B og C også.  Da det er en del tekniske installasjoner i bygget, er vi avhengig av firmaene som har levert disse. De besørger jevnlig kontroll av anleggene,  og styret prøver å være til stede for nyttig informasjon.

Styrets konklusjon pr. nå er at det ikke er behov for en vaktmesteravtale.

Trappeheisen

Det har fra tid til annen vært tilfeller av hærverk på denne. Heisen er derfor foreløpig satt ut av funksjon. Beboere som har behov for den må derfor gi beskjed til styret.

Ventilasjonsfilter

For at ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det nødvendig at den enkelte seksjonseier sørger for å skifte filteret bak kjøkkenventilatoren en gang årlig. Styret legger ut påminnelse om dette på Vibbo

Lys i oppgang A og i kjelleren

I sommer ble det oppdaget at utskifting av lysarmatur var nødvendig flere steder i kjelleren. Dessverre holder det ikke å skifte lysrør; hele armaturen må skiftes.

Det har lenge vært klaget over at bevegelsessensorene i oppgang A reagerer langsomt. Dette ble rettet opp i høst.

Dugnad

Det ble arrangert dugnad i august med god deltakelse fra beboerne. Uteområdet ble kostet og dører, vinduer og søppelbeholder vasket. En del løst malingflass ble fjernet i kjelleren.

Vibbo

Vibbo er en digital plattform utviklet av OBOS. Den muliggjør en enkel og effektiv kontakt mellom eier/beboere og styret, og med beboerne seg imellom. Men for at dette skal fungere, er det helt nødvendig at alle er fortrolig med å bruke innretningen.

Derfor har styret som neste post på dagsorden en kort gjennomgang av plattformen.

## SAMEIET BYGDØY ALLE 7. STYRETS ÅRSBERETNING

### INNLEDNING

Styret har i perioden 27. mai 2025 – 5. mai 2026 bestått av:

Styreleder: Inger E. Melbye

Styremedlemmene : Marte Garberg, Camille Berger og Vendel Eikemo.

Alle ble valgt for ett år.

Det er i inneværende periode avholdt i alt seks styremøter. I tillegg er saker drøftet og avgjørelser tatt ved elektronisk kommunikasjon.

Vi har regnskapsførerkontrakt med OBOS. Etter en oppstartsperiode med egen rådgiver ble vi fra 25. november 2025 overført til rådgivningsteamet. Dette består av dyktige rådgivere med ulik spisskompetanse. Målet et at hver sak eller hvert behov skal behandles av den rådgiveren i teamet med best kompetansen for å løse den aktuelle saken. Dette er til stor hjelp i styrets daglige arbeid.

### STYRETS ARBEID

Økonomi

Etter en noe anstrengt start på det nyopprettede sameiet, fungerer økonomien nå greit. Styret ser ikke noe umiddelbart behov for å øke fellesutgiftene. Styreleder og ett styremedlem går gjennom og godkjenner fakturaer før OBOS effektuerer utbetaling.

Skadedyr

Senhøstes ble det oppdaget veggdyr i en av boligseksjonene. Tilstøtende seksjoner ble også sjekket, og heldigvis var det kun en seksjon som var angrepet. Men under denne befaringen avdekket Rentokil (skadesyrfirmaet) at disse insektene opprinnelig hadde kommet fra en naboseksjon. Eieren hadde tatt saken på innboforsikringen uten å informere styret. Vi må derfor presisere at det er utrolig viktig å informere styret når slikt skjer. Vi kan da unngå at elendigheten sprer seg.

Det har tidligere vært et stort problem med rotter i bakgården og det er derfor viktig at all søppel plasseres i søppelbholderen. Søppel som flyter på gårdsplasssen tiltrekker seg skadedyr.

Støy og brudd på husordensregler

Fra tid til annen opplever vi natteuro og støy fra enkelte leiligheter. Vi sender da skriftlig advarsel til seksjonseier og evt også til beboer. I ytterste konsekvens vil slike brudd på ordensregler og vedtekter kunne føre til krav om salg eller flytting.

Brannalarmen

Det har vært to episoder inneværende sesong med uønsket utløsning av brannalarmen. Heldigvis ikke reell brann i noen av tilfellene, men denne hendelsen avdekket at leilighetsnumrene i brannalarmsystemet ikke samsvarer med de numrene vi har på postkassene og på den enkeltes inngangsdør. Styret ser ikke noe behov for å omprogrammere systemet. Vi har sørget for en liste med nr. og kontaktinformasjon til eier/beboer i kassetten ved alarmstasjonen. Men det som skjedde ved disse to hendelsene nødvendiggjør en snarlig orientering om systemet.

Søppel

Et stadig tilbakevendende tema for styret er søppelhandtering. I Husordensreglene pk. 5 har vi gitt beskrivelse av hvordan søppel skal håndteres, og vi vil med dette minne om det. I tillegg ser vi at noen kaster glass og metall i restavfallet. Vi minner derfor om at dette må bringes til nærmeste innsamlingsstasjon, evt til dagligvareforretning som har innsamlingsordning. (Bl.a. Meny på Frogner). Farlig avfall, lyspærer, batterier og annet småelektrisk skal heller ikke i restavfallet. Dette kan leveres i forretninger som selger slikt.

Vi sliter også med å holde bakgården fri for rusk og rask, inkludert sigarettsneiper. Her har vi et stor forbedringspotensial!

Så er det viktig å være klar over at næringssesksjonene må sørge for egne beholdere for søppel – de skal ikke bruke de samme som boligseksjonene.

Malingsflass i oppgang C og kjelleren

I oppgang C ble det i vinter oppdaget ekstremt mye fukt på vinduene og mye flass på veggene. Som et strakstiltak her har styret gått til innkjøp av en avfukter. I tillegg har det i kuldeperioden i vinter vært utplassert en varmeovn i oppgangen. Dette har bedret situasjonen merkbart.

I kjelleren ser vi også at malingen flasser av flere steder. I den forbindelse har vi hatt befaring ved representant for Murbyen Oslo. Her blir det anbefalt å fjerne all løs flass og bruke handverker med kompetanse på murgårder for det videre arbeidet. Styret ser på dette som et rent estetisk tiltak og ikke noe som har høy prioritet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vinterberedskap

Det er fornuftig å beholde avtalen med firmaet som kan fjerne evt. istapper og snø fra taket. Huseier er ansvarlig dersom noe uhell skjer, og det er det vel verdt å forsikre seg mot. Vi er også ansvarlig for å strø dersom det er glatt på fortauet. I den forbindelse har vi gått til innkjøp av strøsand. Denne kassen er plassert ved oppgang B.

Vintersesongen 2025-2026 har vi hatt avtale med et firma (Lien Trepleie) som rykker ut ved snøfall på mer enn 5 cm. Erfaringsmessig blir ikke snøen liggende særlig lenge, så det spørs om dette er en ordning vi bør opprettholde. Styret har i tillegg kjøpt en snøskuffe for å hjelpe på aktutt behov. Dersom styret og beboerne selv kan ta et tak, er snømåking kanskje en utgift vi kan kutte. (17.500, - pr.sesong). Vi invitrer til synspunkter på dette!

Vaktmestertjeneste

Vi er fornøyd med firmaet som besørger trappevasken og også med firmaet som skifter matter i inngangpartiene. Her har vi utvidet med matter i sideoppgangene også. Da det er en del tekniske installasjoner i bygget, er vi avhengig av firmaene som har levert disse. De besørger jevnlig kontroll av anleggene, og styret prøver å være til stede for nyttig informasjon.

Styrets konklusjon pr. nå er at det ikke er behov for en vaktmesteravtale.

Trappeheisen

Det har fra tid til annen vært tilfeller av hærverk på denne. Heisen er derfor foreløpig satt ut av funksjon. Beboere som har behov for den må derfor gi beskjed til styret.

Ventilasjonsfilter

For at ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det nødvendig at den enkelte seksjonseier sørger for å skifte filteret bak kjøkkenventilatoren en gang årlig. Styret legger ut påminnelse om dette på Vibbo

Lys i hovdoppgangen og i kjelleren

I sommer ble det oppdaget at utskifting av lysarmatur var nødvendig flere steder i kjelleren. Dessverre holder det ikke å skifte lysrør; hele armaturen må skiftes.

Det har lenge vært klaget over at bevegelsessensorene i hovedoppgangen reagerer langsomt. Dette ble rettet opp i høst.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bokstavbetegnelsen på de enkelte innganger til bygget

Styret har nå fått rede på bakgrunnen for uoverensstemmelsen mellom offisielle dokumenter og betegnelsene gitt i selve bygget: Da bygget var ferdig renover i 2020 sendte Plan-& Bygningsetaten to brev til daværende eier ang. adressebetegnelse. Disse brevene ble stående ubesvart med det resultat at kommunens forslag til adressebetegnelser ble fastslått. Uavhengig av dette har altså forrige eier gitt oppganger og leiligheter andre betegnelser.

Dugnad

Det ble arrangert dugnad i august med god deltakelse fra beboerne. Uteområdet ble kostet og dører, vinduer og søppelbeholder vasket. En del løst malingflass ble fjernet i kjelleren.

Problemer med låsen i hovedør

I våres ble det oppdaget at døra ikke lar seg låse opp utenfra. Låsesmed ble tilkalt og årsaken avdekket: noen drar i nøkkelen for å åpne døra fra utsiden. Dette må ikke gjøres da låsesylinderen ikke tåler det! Vi hadde også et problem med samme låsesylinder våren 2025, men da kunne man ikke lukke opp fra innsiden heller. Det er viktig at beboere melder fra til styret straks man oppdager feil og mangler slik at det kan bli rettet opp så snart som mulig. Husk også å ta tak i handtaket når døra skal åpnes fra utsiden!

Vibbo

Vibbo er en digital plattform utviklet av OBOS. Den muliggjør en enkel og effektiv kontakt mellom eier/beboere og styret, og med beboerne seg imellom. Men for at dette skal fungere, er det helt nødvendig at alle er fortrolig med å bruke innretningen.

Derfor har styret som neste post på dagsorden en kort gjennomgang av plattformen.

**SAMEIET BYGDØY ALLE 7**
**ORG.NR. 933684911, KLIENTNR. 4116**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 270 789 | 431 865 | 1 316 000 | 1 317 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 68 490 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 270 789** | **500 355** | **1 316 000** | **1 317 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | 0 | -5 000 | -13 395 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | 0 | -40 000 | -95 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -10 331 | -11 071 | -7 500 | -7 725 |
| Forretningsførerhonorar | | -45 630 | -25 594 | -35 000 | -47 592 |
| Konsulenthonorar | | -383 | -4 500 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -95 981 | -170 717 | -60 000 | -61 290 |
| Forsikringer | | -135 214 | -64 465 | -135 000 | -151 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -324 615 | -82 037 | -335 700 | -353 794 |
| Energi/fyring | 8 | -311 232 | -114 496 | -375 000 | -375 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -16 163 | -3 675 | -20 000 | -20 600 |
| Andre driftskostnader | 9 | -131 565 | -56 261 | -180 000 | -181 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 116 753** | **-532 815** | **-1 198 200** | **-1 311 897** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **154 036** | **-32 460** | **117 800** | **5 103** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 7 847 | 606 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **7 847** | **606** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **161 883** | **-31 854** | **117 800** | **5 103** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | | -31 854 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 31 854 | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 130 029 | | | |

**SAMEIET BYGDØY ALLE 7**
**ORG.NR. 933684911, KLIENTNR. 4116**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 4 390 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 64 465 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 235 928 | 4 325 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 374 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **243 302** | **73 180** |
| **SUM EIENDELER** | | **243 302** | **73 180** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | | 0 | -31 854 |
| Opptjent egenkapital | | 130 029 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **130 029** | **-31 854** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 50 307 | 30 813 |
| Leverandørgjeld | | 62 966 | 23 333 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 50 888 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **113 273** | **105 034** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **243 302** | **73 180** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 7

Inger Elisabeth Melbye Marte Garberg Camille Helene Hemme Berger

Vendel Amalie Eikemo

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 268 494 |
| Leie/felleskostnader tidl.år | 2 295 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 270 789** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-5 640** |

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

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -40 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-40 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 711 |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -10 331 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-10 331** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -7 116 |
| Drift/vedlikehold elektro | -25 060 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -31 080 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -31 251 |
| Kostnader dugnader | -1 474 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-95 981** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -187 599 |
| Renovasjonsgebyr | -137 017 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-324 615** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -62 567 |
| Fjernvarme | -248 666 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-311 232** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renhold ved firmaer | -108 622 |
| Snørydding | -8 750 |
| Andre driftskostnader | -8 679 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 711 |
| Andre kontorkostnader | -1 008 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -198 |
| Bank- og kortgebyr | -2 597 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-131 565** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 473 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 126 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 7 248 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **7 847** |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F3BMF-10K8N-M6EW4-X4KYA-QVAEF-2585O

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-23 17:31:19 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: F3EMF-10K8N-M6EW4-X4KYA-QVAEF-25B5O*

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
**Selskapsnummer:** 4116 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning


Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

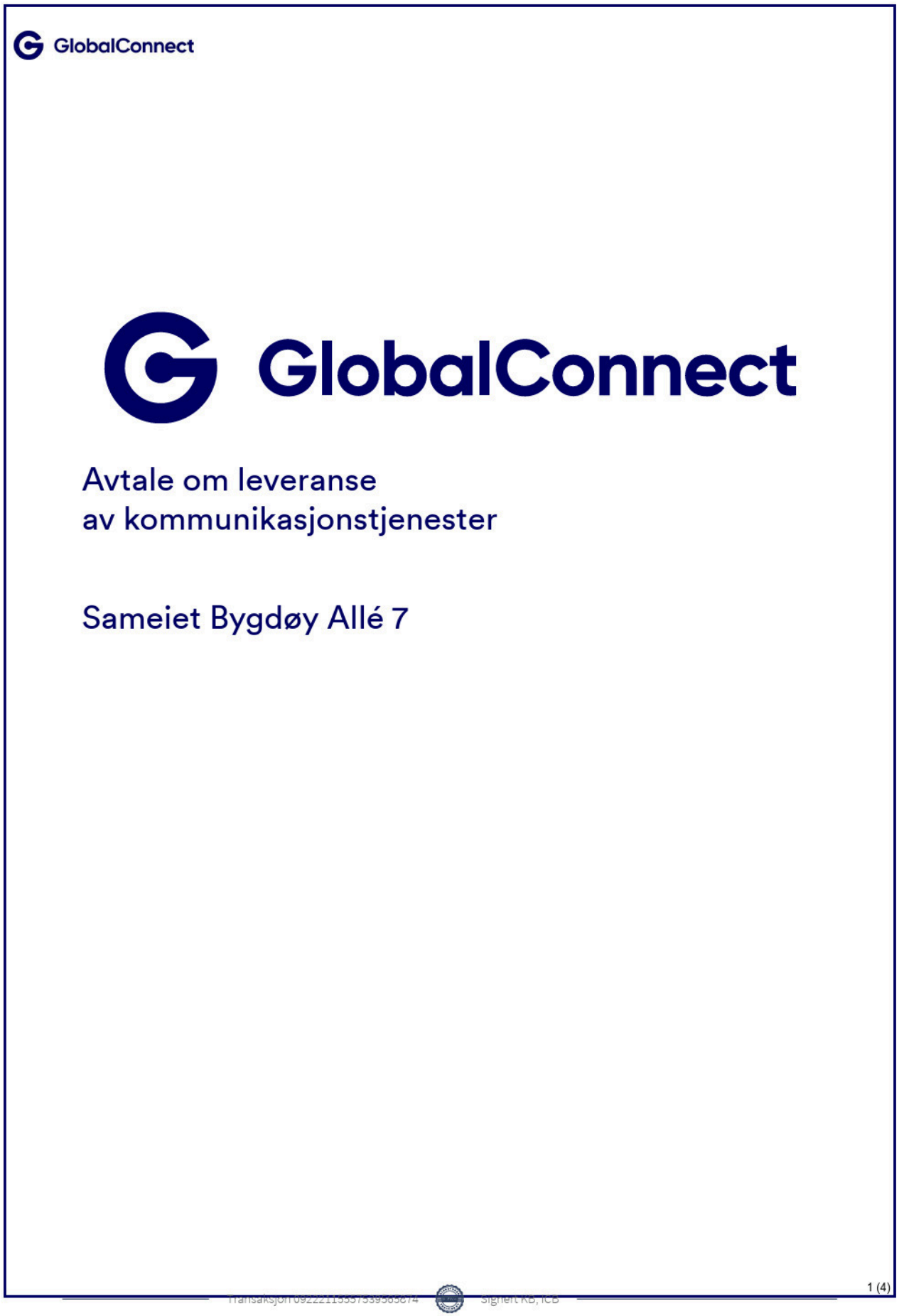
**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører


GlobalConnect

GlobalConnect

Avtale om leveranse
av kommunikasjonstjenester

Sameiet Bygdøy Allé 7

1 (4)

Transaksjon 09222115557539565674 Signert KB, ICB

GlobalConnect

## Avtalens parter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunde/Boligselskap | Sameiet Bygdøy Allé 7 (Org. nr: 933684911) (heretter kalt «Boligselskapet») | | |
| Kontaktperson / styre-leder | Ida Christine Blich | Telefon:<br>E-post: | 46906056<br>bygdoyalle7@styrerommet.no |
| Adresse | Bygdøy alle 7 | Fakturaadresse | Samme som før |
| Leverandør | GlobalConnect AS (Org. nr: 890164072) | | |
| Kontaktperson | Kristian James Boylan<br>463 17 408 | Telefon:<br>Nettside:<br>E-post: | 38 99 01 00<br>www.globalconnect.no/privat<br>privat.support@globalconnect.no |
| Adresse | Snarøyveien 36, 1364 Fornebu | | |

## Definisjoner

| | |
|---|---|
| Avtalen | Denne Hovedavtale med vedlegg, mellom GlobalConnect AS og Boligselskapet, om kollektiv leveranse av kommunikasjonstjenester til Boligselskapet. |
| Hovedavtalen | Avtalens hoveddel med informasjon om partene, tjenester og priser etc. |
| Planlagt kollektiv Oppstartdato | Forhåndsavtalt planlagt dato for oppstart av den kollektive tjenesteleveransen og tidspunkt for oppstart av kollektiv fakturering. |
| Faktisk Kollektiv Oppstartdato | Faktisk dato for oppstart av den kollektive tjenesteleveransen og tidspunkt for oppstart av kollektiv fakturering. |
| Avtaleperiode/Bindingstid | Boligselskapets avtalte bindingstid/avtaleperiode, jf. Hovedavtalen. Avtaleperioden/Bindingstiden løper fra Faktisk Kollektiv Oppstartsdato. |
| Boligselskapet | En boligsammenslutning som mottar GlobalConnect sine Tjenester, er forpliktet til å oppfylle Avtalens vilkår og betale for Kollektive Tjenester på vegne av alle Sluttkundene de representerer. |
| Sluttkunde | Den enkelte selvstendige boenhet i Boligselskapet som mottar både Kollektive Tjenester og Individuelle Tilleggstjenester. |
| Leverandør | GlobalConnect AS, leverandør av Tjenestene til Boligselskapet |
| Tjenester | Bredbåndstjenester GlobalConnect leverer til Boligselskapet og Sluttkundene. |
| Kollektive Tjenester | Tjenester fra GlobalConnect som faktureres Boligselskapet. |
| Individuelle Tilleggstjenester | Tilleggstjenester fra GlobalConnect som kan bestilles individuelt av Sluttkundene og faktureres den enkelte Sluttkunde. |
| Innholdsleverandør | Boligselskapets eller Sluttkundens valgte TV-leverandør. |
| Innholdstjenester | Kollektive og individuelle tjenester levert av GlobalConnect sine tilknyttede Innholdsleverandører, til Boligselskapet og Sluttkundene. |
| Sentralt Nettverksutstyr | GlobalConnect sitt utstyr som benyttes til produksjon av GlobalConnect sine Tjenester. |
| Spredenett | Kabel (inkl. utstyr/skap) montert internt i bygg/mellom bygg i Boligselskapet fra GlobalConnect sitt Sentrale Nettverksutstyr til Sluttkundene. |
| TV-dekoder | Utstyr som er nødvendig for å ta i bruk TV-tjenester fra GlobalConnect sine Innholdstjenester, gjeldende Innholdsleverandørs eiendom. |

GlobalConnect

## Hovedavtalen – Avtale om tjenesteleveranse

| | | | |
|---|---|---|---|
| KOLLEKTIV AVTALE GLOBALCONNECT OG PRISER<br>Tjenester leveres over et fiberbasert elektronisk kommunikasjonsnettverk. Alle priser er oppgitt inkl. mva. og per boenhet. Månedlige kostnader faktureres fra GlobalConnect og eventuell Innholdsleverandør til Boligselskapet f.o.m. Faktisk Kollektiv Oppstartdato. Utover de Kollektive Tjenestene kan hver enkelt Sluttkunde avtale kjøp av andre tjenester direkte med GlobalConnect og/eller Innholdsleverandør etter eget ønske. GlobalConnect og/eller Innholdsleverandører fakturerer i slike tilfeller Sluttkunden direkte. | | | |
| EXTERNAL BUNDLE NAME | | | |
| Fiber valgfri free | | Kr 55,5,- | |
| | | Kr 0,- | |
| | | | |
| | | | |
| Totalt | | Kr 55,5,- | |
| Avtaleinformasjon | | | |
| Antall måneder Avtaleperiode/Bindingstid: | 24 | Estimert Avtaleperiode/ Bindingstid iht. Planlagt Kollektiv Oppstartsdato: | 01.04.2024-01.4.2022 |
| Antall boenheter | 25 | Planlagt Kollektiv Oppstartsdato: | 01.04.2024 |

Boligselskapet inngår med dette avtale med GlobalConnect AS om levering av bredbåndstjenester (heretter kalt «Avtalen»). Boligselskapets Sluttkunder er bundet av GlobalConnect sine til enhver tids gjeldende Generelle Abonnementsvilkår og Spesielle vilkår og tjenestebeskrivelser så langt de passer. Avtalen gjelder fra signeringsdato. Avtalen består av følgende dokumenter, ordnet etter rang:

- Avtale om Tjenesteleveranse - Hovedavtalen
- Vedlegg 2: Kollektive avtalevilkår
- Vedlegg 3: GlobalConnects Generelle Abonnementsvilkår og Spesielle vilkår og tjenestebeskrivelser (www.globalconnect.no/privat/vilkar)

| | |
|---|---|
| Sted/Dato:<br>_____<br>For Sameiet Bygdøy Allé 7 | Sted/Dato:<br>_____<br>For GlobalConnect AS |
| Signatur: JCB<br>_____<br>Navn: Bobby Burner | Signatur: KB<br>_____<br>Navn: Kristian James Boylan |
| Avtalen er skrevet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver. | |

GlobalConnect

## Leveranse av fiberbredbånd til Boligselskap med kollektiv avtale

GlobalConnet vil benytte det eksisterende Spredenett internt i bygget/byggene frem til Sluttkundenes boenheter vederlagsfritt. GlobalConnect har drifts- og vedlikeholdsansvar for Spredenettet så lenge GlobalConnect leverer Tjenester til Boligselskapet som definert i denne Avtalen. GlobalConnect har eksklusiv bruksrett til Spredenettet så lenge GlobalConnect leverer Tjenester til Boligselskapet som definert i denne avtalen.

## Overgang til ny avtale

GlobalConnect vil automatisk konvertere gamle Kollektive Tjenester til Kollektive Tjenester i denne avtalen, på tidspunktet for Planlagt Kollektiv Oppstartsdato. Individuelle Tilleggstjenester tilpasses de nye Kollektive Tjenestene. Dersom Sluttkundens Individuelle Tilleggstjenester naturlig faller innunder de nye Kollektive Tjenestene, vil GlobalConnect automatisk aktivere Sluttkundens tjenester. I de tilfeller hvor Sluttkunden får nye Individuelle Tilleggstjenster som ikke omfattes av Kollektive Tjenester vil GlobalConnect tildele Slutkunden den Individuelle Tjenesten som best ligner nåværende tjeneste på pris/hastighet.

Transaksjon 09222115557539565874 Signert KB, ICB

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539565874

### Dokument

| | |
|---|---|
| **Hovedavtale GlobalConnect til Sameiet Bygdøy alle 7**<br>Hoveddokument<br>4 sider<br>*Initiert på 2025-02-19 10:27:35 CET (+0100) av Kristian Boylan (KB)*<br>*Ferdigstilt den 2025-02-25 15:03:48 CET (+0100)* | **Vedlegg 2 - Kollektive Avtalevilkår per 1.12.2024**<br>Vedlegg 1<br>3 sider<br>Ikke slått sammen med hoveddokumentet<br>*Lagt ved av Kristian Boylan (KB)* |

### Underskriverne

| | |
|---|---|
| **Kristian Boylan (KB)**<br>GlobalConnect AS<br>*kriboy@globalconnect.no*<br>+4746317408<br>KB<br>*Signert 2025-02-19 10:29:46 CET (+0100)* | **Ida Christine Blich (ICB)**<br>bygdoyalle7@styrerommet.no<br>+4746906056<br>Ida C. Blich<br>*Signert 2025-02-25 15:03:48 CET (+0100)* |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify




1/1

Oslo

# S-2068

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

S-2068

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Adele Haraldsen
BYGDØY ALLÉ 7D

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531739
9169159

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20260429 for BYGDØY ALLÉ 7D.

**GNR. 211 BNR. 18**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.04.1892.

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

**582 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

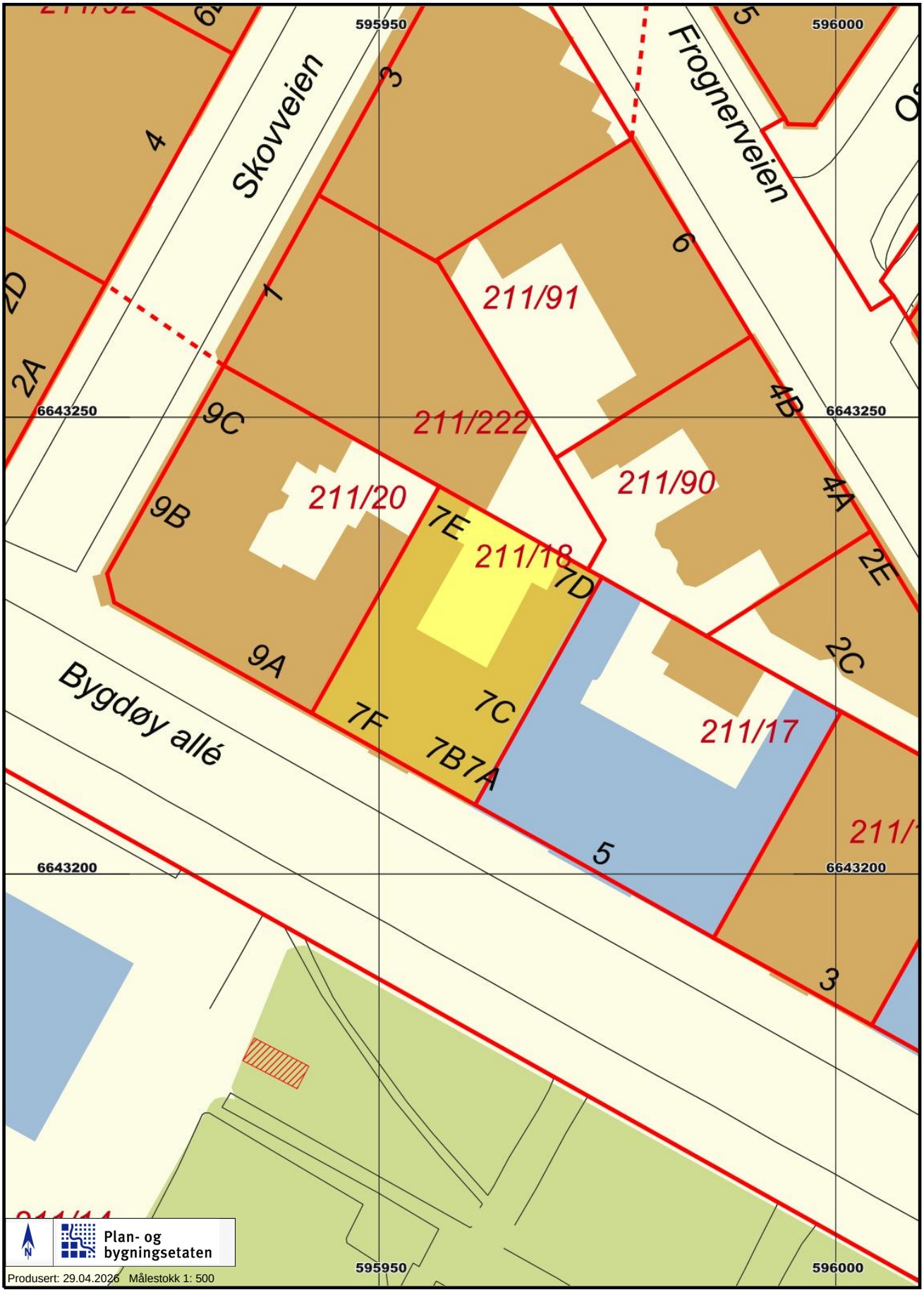
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

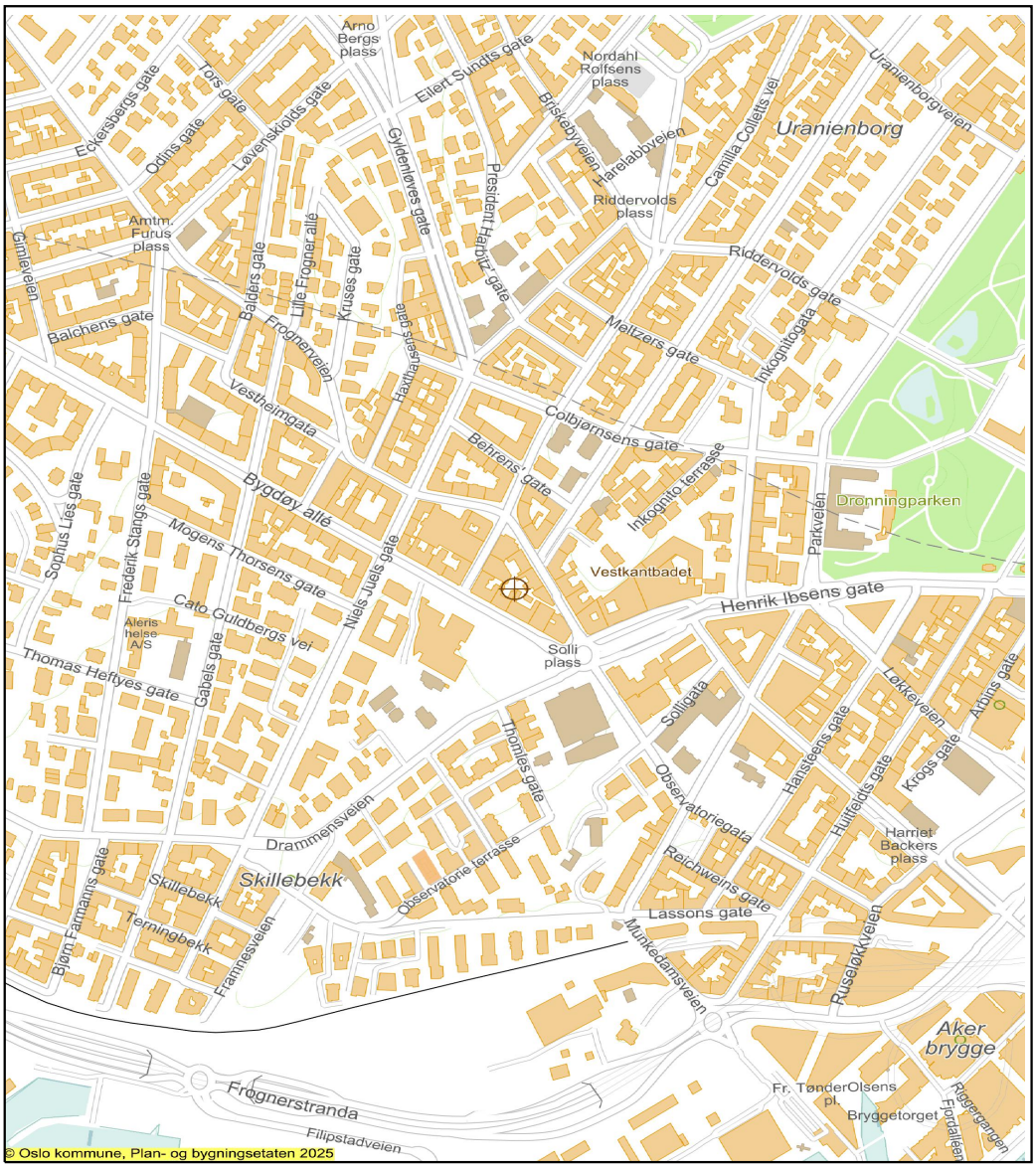
## Oversiktskart

Adr.: Bygdøy allé 7 D

Gnr bnr : 211 / 18

**Bydel :** FROGNER

**Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg




Dato: 29.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

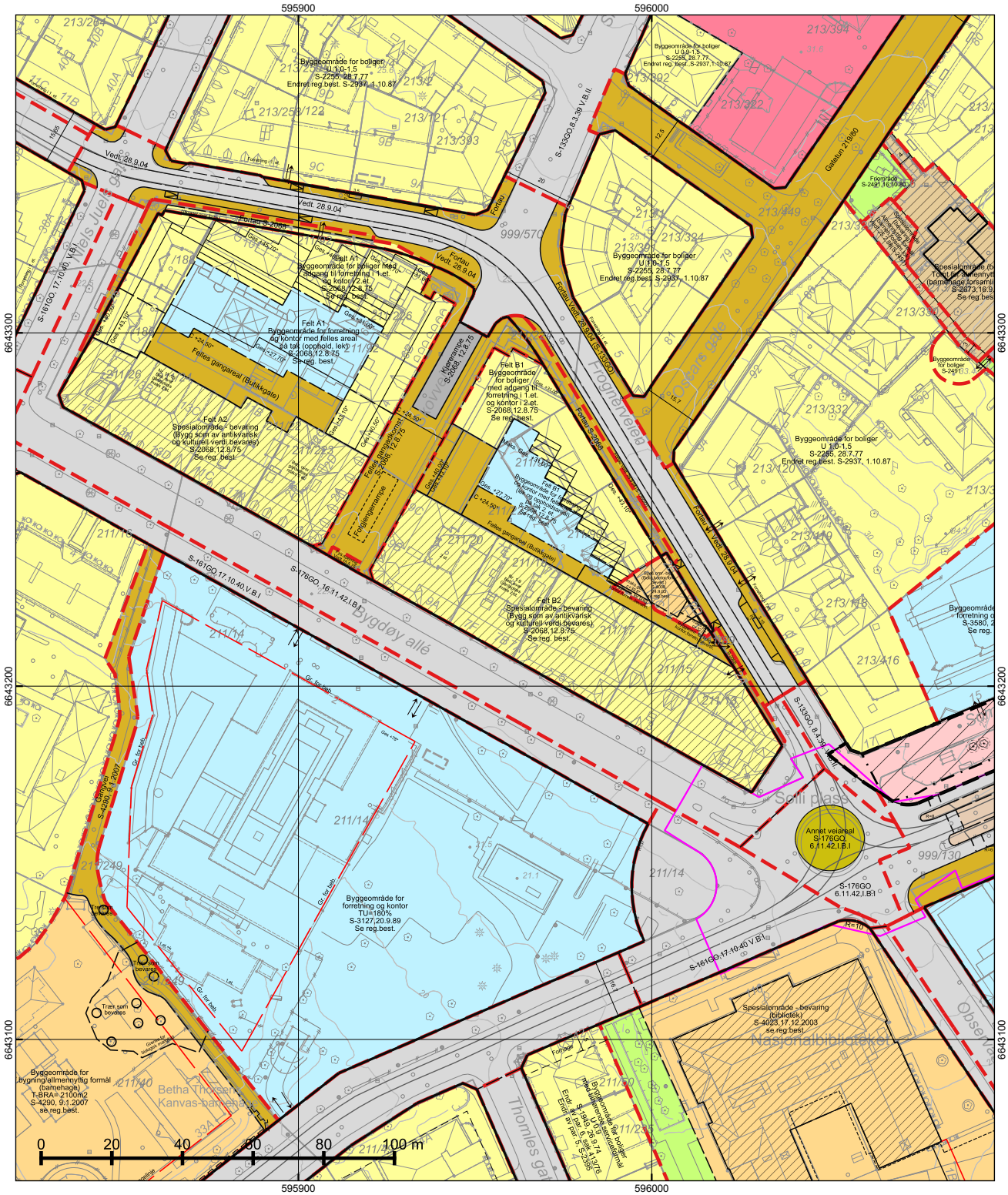
Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

# Vedlegg: Kommunalinformasjon




Bygdøy allé 7 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 29.04.2026

# Vedlegg: Kommunalinformasjon




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
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.**

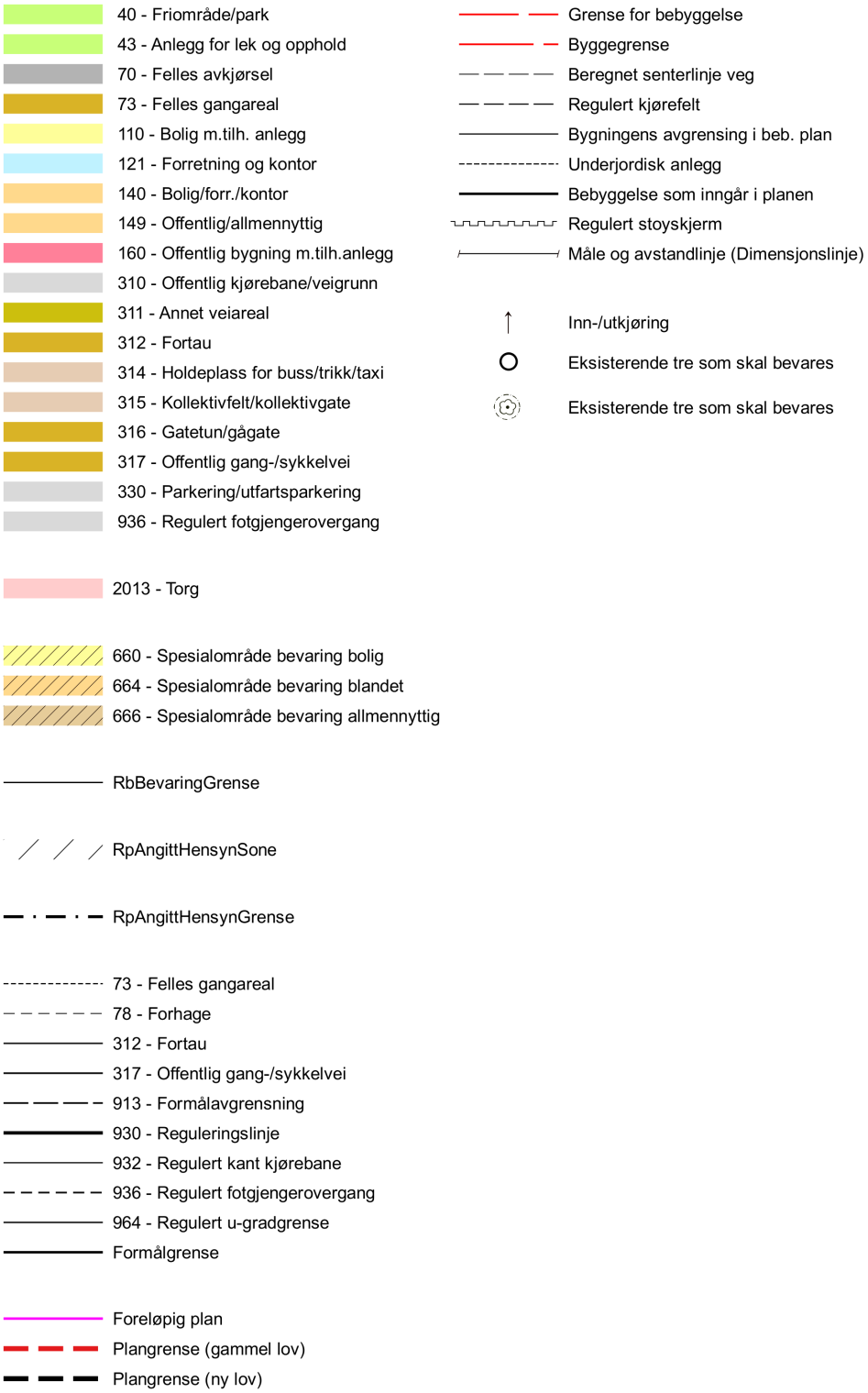
PlottID/Best.nr: 157002/ 86531739
Adresse: Bygdøy allé 7
Gnr/Bnr: 211/18
Deres ref.:
Kommentar:

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.

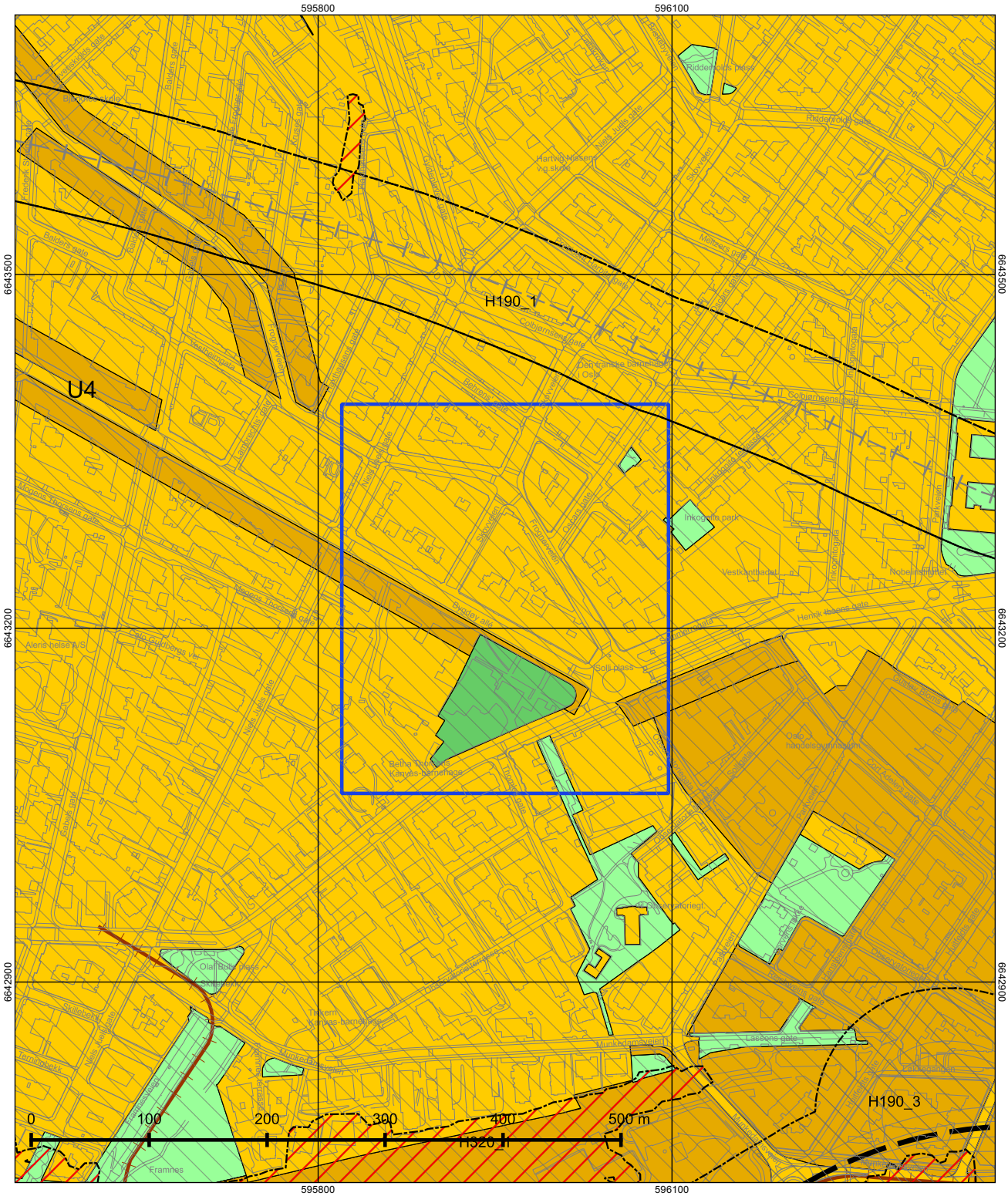
Se tegnforklaring på eget ark

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



# Vedlegg: Kommunalinformasjon




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157002/86531739
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.

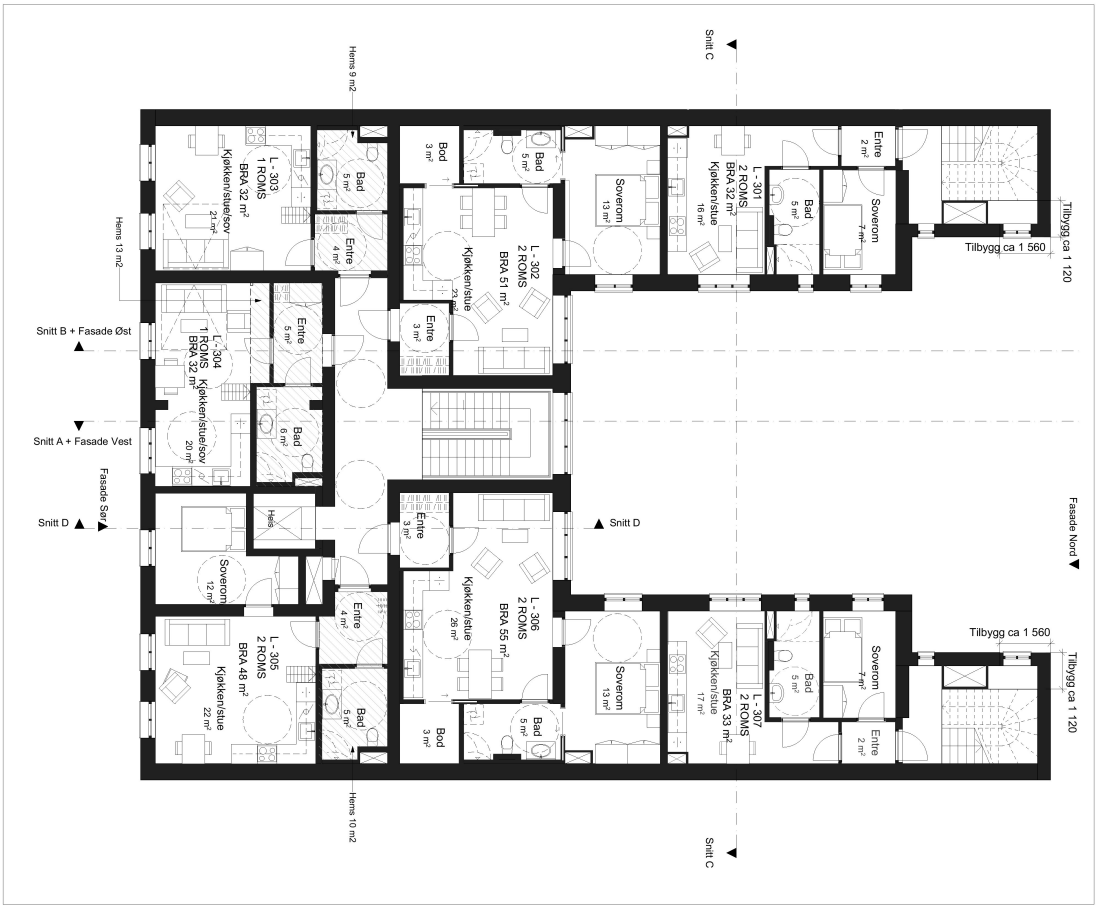
Se tegnforklaring på eget ark.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 11.12.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201801202-51 Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BYGDØY ALLÉ 7 | Eiendom: | 211/18/0/0 |
| Tiltakshaver: | FROGNER BOLIGEIENDOM AS | Adresse: | Postboks 6681 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | MEINICH ARKITEKTER AS | Adresse: | Briskebyveien 74, 0259 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest - Bygdøy allé 7

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av bygård, mottatt 01.10.2019.**

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 201801202 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-1 | | 1/12 |
| Utomhusplan | A10-02 | 18.01.2018 | 1/14 |
| Plan kjeller | A20-00 | 18.01.2018 | 1/16 |
| Plan 1 etasje | A20-01 | 18.01.2018 | 1/17 |
| Plan 2 etasje | A20-02 | 18.01.2018 | 1/18 |
| Plan 3 etasje | A20-03 | 18.01.2018 | 1/19 |
| Plan 4 etasje | A20-04 | 18.01.2018 | 1/20 |
| Snitt CC | A30-03 | 15.05.2018 | 6/9 |
| Snitt DD | A30-04 | 15.05.2018 | 6/10 |
| Snitt A og fasade vest | A30-01 | 15.05.2018 | 6/11 |
| Snitt B og fasade øst | A30-02 | 15.05.2018 | 6/12 |
| Fasade sør | A40-01 | 15.05.2018 | 6/13 |
| Fasade nord | A40-02 | 15.05.2018 | 6/14 |
| Snitt takoppløft hovedbygning med terrasse mot gårdsrom | S001 | 14.05.2018 | 6/15 |
| Horisontalsnitt takoppløft, generelt | S002 | 14.05.2018 | 6/16 |

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Snitt takoppløft soverom, sidebygning mot gårdsrom | S004 | 14.05.2018 | 6/17 |
| Snitt taoppløft mellom soverom,terrasse, sidebygning mot gårdsro | S005 | 14.05.2018 | 6/18 |
| Detaljsnitt av innsetting takvindu | S006 | | 6/19 |
| Plan loft | A20-05 | 01.10.2018 | 22/2 |

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### 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/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
FROGNER BOLIGEIENDOM AS, Postboks 6681 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
rc@verdiforvaltning.no

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2802260389 / Reidar Brusletten, tlf. 47386589
Bygdøy allé 7C, 0257 Oslo
Gnr. 211, bnr. 18, snr. 11 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

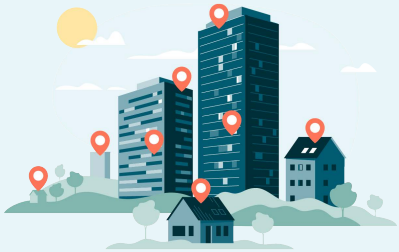
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2802260389
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

**Reidar Brusletten**
Eiendomsmegler

473 86 589
reidar.brusletten@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge  Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no