

# PROAKTIV

Rålekker 2r  
på attraktive

Frogner

Nyoppusset leilighet i 2026,  
med utsikt og heis i bygget.



BYGDØY ALLÉ 39





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# FROGNER

RÅLEKKER 2ROMS PÅ GIMLE - 6 ETG. - HEIS - FYRING & V.V INKL. -  
UTSIKT - PUSSET OPP 2026 DOK FORELIGGER

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 212, bnr. 35, andelsnr. 22, org.nummer 934153324 i Bygdøy Alle 39 Borettslag

**Prisantydning:** 5.190.000,-

**Omkostninger:** 1.090,-

**Totalpris:** 5.191.090,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1939

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 34 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 32 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 6

**Garasje/Parkering:** Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone A.

**Tomt:** 1199 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.579,-

**Felleskostnader inkl.:** Driftskostnader, fyring & varmtvann, kommunale avgifter, forsikringer m.m.

**Energimerke:** Energimerke E og oppvarmingskarakter ORANSJE..

# INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	60	62	67
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
122			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Sympatisk, dyktig og respektfull”

“Det er ikke lett å selge ens barndomshjem uten erfaring og rett etter mor var død. Vi fikk trygg og sympatisk hjelp helt fra starten. Møtene var hyggelige med gode råd underveis. Megler viste grundig kunnskap om området og alt fra styling og fotografier som presenterte leiligheten var grundig og respektfullt. Viktig for oss som skulle ta avskjed fra noe som betød mye. Budrunden var reneste spenningsserien og en gledelig avslutning var overtagelsen med både fornøyd kjøper og oss som selgere.”

Hanne Merete Holm-Johansen, 27.01.2022

## “Helt fantastisk!!”

“Caroline er helt fantastisk. Hun jobber døgnet rundt og er veldig profesjonell. Hun har full kontroll, noe som gjorde salgsprosessen veldig enkel, lærerik og morsom for meg. Hun var alltid tilgjengelig, kom med gode råd og hadde svar på alle spørsmål underveis. Jeg er veldig fornøyd med salget og valg av meglere.”

Carine Mevik Frøyland, 04.04.2022

## “Profesjonell, rask og smidig”

“Caroline fremstod som veldig profesjonell, alt gikk raskt og smidig. Megler var også alltid tilgjengelig for spørsmål og jobbet hardt for at vi skulle bli fornøyde. Noe vi også ble :)”

Ronny Drias Kristiansen, 21.09.2021

## “Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før!”

“Caroline er helt enestående når det kommer til tilgjengelighet, tilrettelegging, planlegging og veiledning. Vil anbefale hun til alle som skal selge bolig. Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før.”

Melanie Høgberg R, 24.08.2023

## “Dyktig megler med et godt øye, som lytter til selger!”

“Det viktigste for meg var å presentere min bolig for et så bredt spekter av potensielle kjøpere som mulig, på en innbydende måte som også ga rom for kjøper til “forestille” seg boligen med egen innredning osv. på en god måte. Dette klarte Proaktiv med til det fulle!!”

Anders Read, 19.07.2022

## “Pålitelig, strukturert, selvsikker og profesjonell”

“Pålitelig. Strukturert. Valuta for pengene. Jeg har sjeldent møtt megler med slik selvsikkerhet og profesjonalitet. Her er der 100% kvalitet gjennom hele linjen. Letteste salget jeg har hatt.”

Veronica Marie Andersen, 14.06.2021

## “Tredje gang vi bruker Caroline som megler”

“Dette er tredje gang vi bruker Caroline sin enorme erfaring og kompetanse for salg av vår bolig. Sier seg selv at vi er meget fornøyde:)”

Thai Van Lind, 03.07.2024

## “Alltid tilgjengelig og alltid på ballen!”

“Caroline var alltid tilgjengelig, alltid på ballen og fulgte opp alt hele tiden. Akkurat slik jeg ønsket. Samtidig var hun veldig flink med kjøper, ref mine samtaler med kjøper i etterkant.”

Inger Lofthus, 03.02.2021

## “Kvalitet fra start til slutt”

“Kvalitet fra start til endt budrunde. Trygt og informativt første møte.”

Katrine Aass, 15.05.2021

## “Caroline anbefales på det sterkeste!”

“Både vi og vår datter er superfornøyde med prosessen før, under og etter salg av våre boliger!”

Hilde Øverby Rypdal, 16.10.2024

proaktiv.no



**Caroline Ringså Ask**  
Daglig leder/Partner/Megler  
934 11 602  
cr@proaktiv.no

**Proaktiv Briskeby**  
Løvenskiolds gate 23  
22 44 24 00

Proaktiv fra start til slutt!

# Din eiendomsmegler

Caroline startet sin karriere i 2005 i Aktiv eiendomsmegling og allerede i 2007 ble hun partner. Hun besitter den prestisjefylte tittelen «årets megler» i 17 år.

Caroline er en målbevisst person med stor arbeidskapasitet og et ektefølt engasjement for megling. Det er bakgrunnen for de imponerende resultatene hun skaper for sine kunder i

det daglige. Hun er positiv, engasjert og løsningsorientert. Etter mange år i bransjen besitter Caroline en bred faglig erfaring og kompetanse som strekker over de fleste områder.



**PROAKTIV**  
PROAKTIV.NO

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

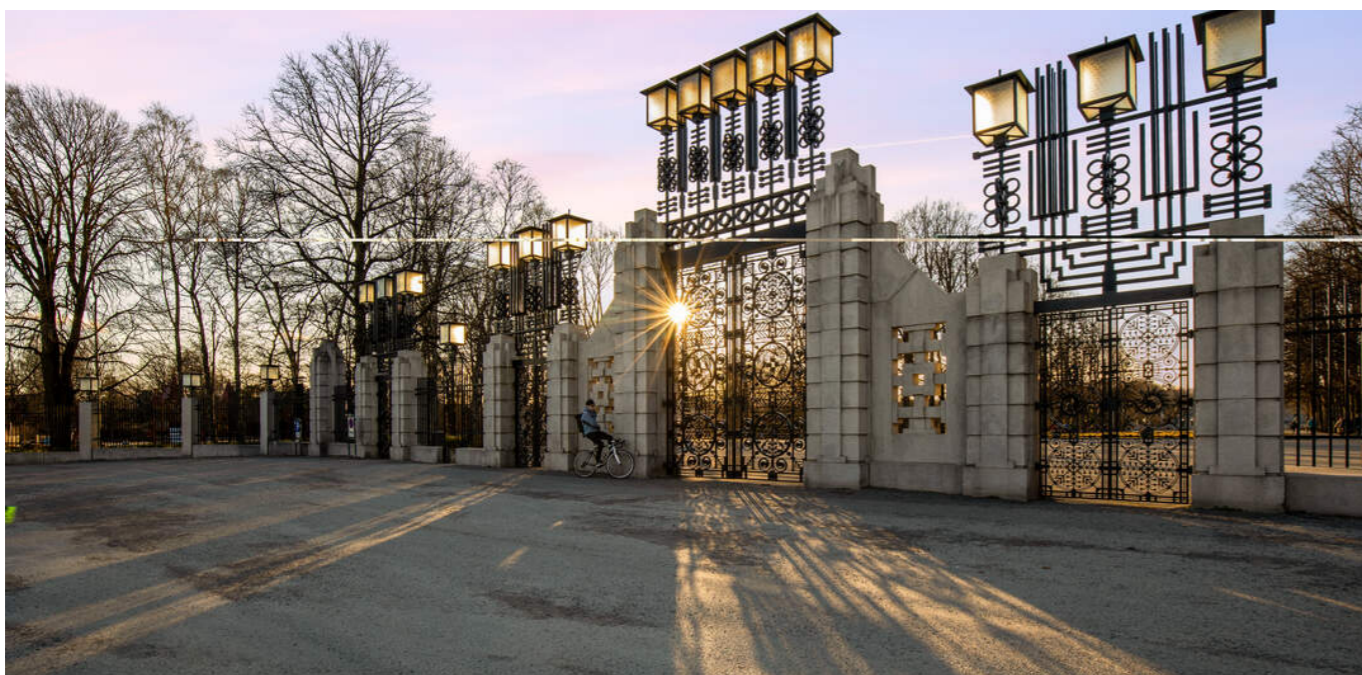
Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor brukmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# FROGNER

*Kommune: OSLO / Område: FROGNER*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Denne leiligheten kombinerer det sjeldne - ro og privatliv, med det beste av byens tilbud like utenfor døren. Du får fordelene av å bo sentralt, med kort vei til shopping, tjenester, kollektivtransport, tur- og rekreasjonsområder, treningsentre og barnevennlig nærmiljø. Samtidig som du har en skjermet og stille beliggenhet; et perfekt utgangspunkt for en aktiv, komfortabel og familiefokusert livsstil i hjertet av Oslo.

## Butikker og servicetilbud

Leiligheten ligger med en unik kombinasjon av ro og nærhet til byens beste handle- og serviceinstitusjoner. Kun få minutters gange fra inngangsdøren finner du Karenlyst med sine elegante og kvalitetsfokusede spesialforretninger som Machmanns, Høyer og Moniker - alle kjent for eksklusivt utvalg innen klær, interiør og design. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Valkyrien senter innen kort gangavstand, med alt fra



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 🚶 0.1 km
🚗	Elisenberg Linje 12	3 min 🚶 0.3 km
🚗	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 🚶 1.6 km
🚗	Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.6 km

## DAGLIGVARE

	Coop Extra Gimle	0 min 🚶
	Kiwi Bygdøy Allé	3 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🛒	VIA Vika Shopping & Restauranter	15 min 🚶
🏪	Vitusapotek Fredrik Stangs gate	3 min 🚶

## SPORT

🏀	Inkognito terrasse balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏀	Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏊	SATS Solli plass	8 min 🚶
🏊	Friskis & Svettis Oslo	15 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Gabels gate 46 - 11521	2 min 🚶
🚗	Gabels gate 46 - 11523	2 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



dagligvare til apotek og kaféer. Den elegante handlegaten Bogstadveien er bare et steinkast unna, med et rikt mangfold av motebutikker, interiørbutikker, vinmonopol og små spesialforretninger - perfekt for alt fra hverdagskjøp til inspirasjon og shopping. For urban livsstil, sjøluft og et pulserende utvalg av restauranter og butikker, ligger Aker Brygge innen kort sykkel- eller biltur, og for et mer omfattende kjøpesenteropplegg er CC Vest lett tilgjengelig - et godt alternativ for shopping, kino og større innkjøp.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Offentlig transport

Boligen har meget gode kommunikasjonsforbindelser. Flere trikkelinjer har holdeplasser i umiddelbar nærhet, og gir enkel tilgang til hele Oslo sentrum, samt til områder som Majorstuen, St. Hanshaugen og Frognerparken. Busser kjører regelmessig gjennom nærområdet, og det er kort vei til store kollektivknutepunkt som gir forbindelser til resten av byen og omegn. For deg som pendler eller ønsker komfortabel reise til flyplass eller tog - tilknytning til byens hovedtraséer gjør reisen enkel og effektiv. Dermed bor man sentralt, men likevel med den skjermede roen man gjerne vil ha i en rolig familiebolig.

#### Tur, fritid og rekreasjon

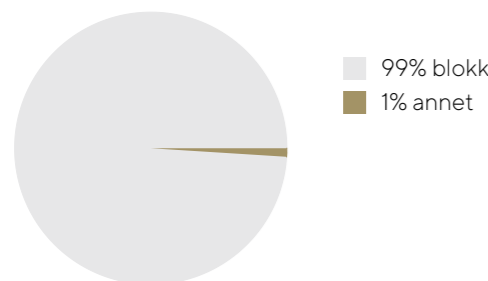
Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt spekter av fritids- og rekreasjonstilbud - både for ro og avslapping og for aktiv livsstil. I kort avstand finnes flere tennisanlegg, perfekt for deg som ønsker å dyrke tennis som hobby eller sport. For golfrelste er Bogstad Golfbane lett tilgjengelig, med flott layout, naturskjønne omgivelser og gode treningsfasiliteter. Ønsker du frisk luft og naturopplevelser i bynært område, gir en sykkeltur eller joggetur rundt Bygdøy deg et berikende pusterom - med skog, kyst, skjærgård og historiske perler. Like nær ligger Frognerkilen - en flott perle for en rusletur ved



sjøen, piknik, koselige kvelder med sjøbris og båtliv, eller barnevognstur langs vannet. For de som ønsker parkområder, grønne soner eller lekeplasser, er det gangavstand til flere små parker - ideelt for barn, korte lufteturer eller bare en stille stund i grønne omgivelser.

I tillegg til de fysiske friområde finnes et bredt spekter av trenings- og velværetilbud i nærområdet. Du har kort vei til Magnat, Barry's, SATS Colosseum og SATS Sjølyst - alle med moderne utstyr, varierte gruppetimer og fleksible abonnementsløsninger. Vil du ha en mer skånsom form for trening eller rehabilitering, er Space Pilates et godt alternativ. For deg som søker helhetlig trening og personlig utvikling, gir Summit Training Camp gode muligheter for varierte treningsformer og sosialt fellesskap. Her kan hele familien finne sin favoritt - enten det er styrke, utholdenhet, yoga, pilates eller restitusjon.

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km

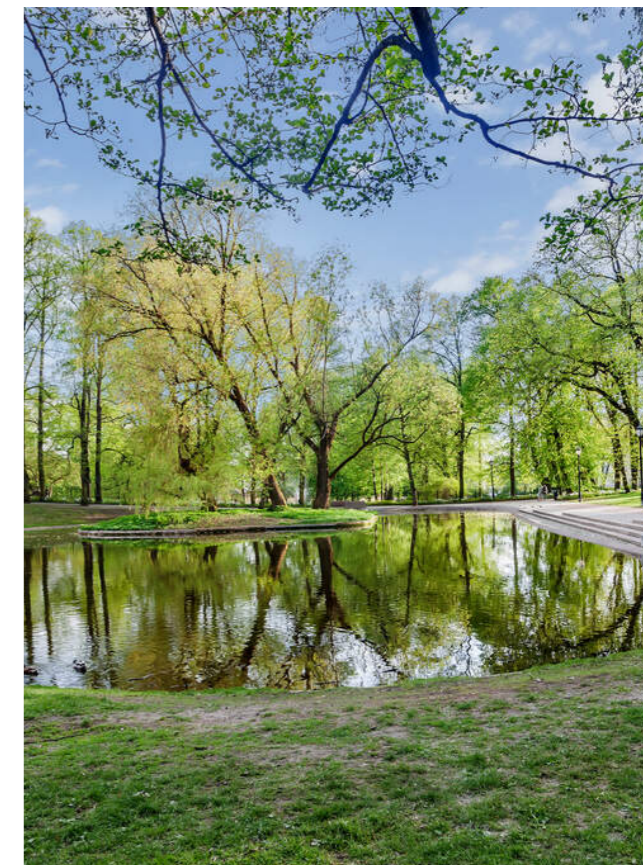
#### BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ...) 105 barn	7 min 0.6 km

#### Skoler/barnehager

I området finnes flere veletablerte skoler og barnehager, med god kvalitet og gode omtaler fra lokalmiljøet. For barnefamilier er det flere private og kommunale barnehager som er kjent for trygge rammer, strukturert pedagogikk og fleksible åpningstider - veldig nær boligen. Når barna blir skoleklare, bor man innenfor kort avstand til gode barneskoler og ungdomsskoler i kremområdene på Frogner og nær Majorstuen - med trygge skoleveier, rolige gater og gode kollektivforbindelser. Skolemiljøet oppleves som sosialt og inkluderende, og området er barnevennlig med fotgjengervennlige kvartaler og mange barn.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse. Området er pent beplantet med grønne lunger i mellom konstruksjonene.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

# VELKOMMEN TIL BYGDØY ALLÉ 39

## Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone A.

Priser for beboerparkering i Oslo Kommune i 2026:

- Bensin og dieselbil: kr 3.850,- per år.
- Motorsykel og moped: kr 1.925,- per år.
- EL-bil: kr 1.300,- per år.
- EL-motorsykel og EL-moped: kr 650,- per år.

## Tomtestørrelse

1199 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er hovedsakelig bebygd.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligblokk oppført i 1939. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål- /betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran. Heis.

Utvendig

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm. Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, kikkehull og kodelås.

Innvendig:

Innvendig overflater består av: Gulv - Enstavs parkett lagt i fiskebensmønster og fliser. Vegger - Malte flater og fliser. Himling - Malte flater. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon. Ettspeils innerdører med profilert overflate.

Lovlighet:

Boligbygg med flere boenheter. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken er flyttet til stue og soverom er etablert på tidligere kjøkken.

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

Kommentar: Kjøkkener er flyttet til stue og soverom er etablert på tidligere kjøkken.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: I 2026 er alle overflater renovert/utskiftet, nytt utvidet bad og nytt kjøkken oppført.

## Bygningssakskyndig

Pål Henry Tronsen (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)





### Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
JA: Faglært. Nytt arbeid 2026. Alt av rørlegger og elektriker.  
Øvrig arbeid er utført av meg selv privat (eier) som driver  
entreprenør  
bedrift.  
Arbeid gjennomført av: iHus AS, Proff Elektriker AS.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen  
fasade?  
JA: Faglært. Nytt arbeid 2025. Nye vinduer i leiligheten i  
november/desember 2025. Utført privat av meg  
selv.  
Gjennomført av: meg selv.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under  
bakken?  
JA.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
JA: Faglært. Nytt arbeid 2026. Nytt elektrisk anlegg i hele  
leiligheten. Utført 2026.  
Gjennomført av: Proff Elektriker AS.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør  
eller vannrør?  
JA: Faglært. Nytt arbeid 2026. Nytt MA-soil avløpsrør og nye  
vannrør, nytt sluk. 2026  
Gjennomført av: iHus AS

# VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Takhøyden i stue er på 2,59 meter. På badet ble det målt til 2,4 meter.

Med leiligheten følger en bod i kjeller.

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

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 32 kvm

BRA-e: 2 kvm

Total BRA: 34 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Boligen ønsker deg velkommen inn i et innbydende entréparti som setter tonen for resten av hjemmet. Inngangspartiet er praktisk og elegant utformet med slitesterke fliser på gulvet, noe som gjør sonen både funksjonell og stilren.

Bak døren finner du en smart innebygd garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, samtidig som den bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk. Fra entréen ledes du naturlig videre inn i boligens åpne oppholdsrom med kjøkken og stue, hvor moderne materialvalg og en gjennomført stil skaper en eksklusiv atmosfære.

## Stue/kjøkken:

Boligens kjøkken og stue løsning fremstår som et stilrent og innbydende allrom hvor moderne design møter varme materialvalg. Kjøkkenet har rene linjer, integrerte løsninger og en elegant benkeplate som gir et eksklusivt uttrykk. Den åpne planløsningen skaper en naturlig flyt mellom kjøkken, spiseplass og stue, og gir gode soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Det vakre parkettgulvet i fiskebensmønster tilfører rommet karakter og eleganse, og harmonerer flott med den moderne og gjennomførte fargepaletten. Her ligger alt til rette for både hyggelige middager og avslappende kvelder i sofakroken.



**Soverom:**

Soverommene oppleves som rolige og harmoniske rom med gode møbleringsmuligheter. Store vinduer gir rikelig med dagslys og bidrar til en behagelig atmosfære.

Rommet har plass til både dobbeltseng og oppbevaringsløsninger, og de nøytrale fargetonene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Her ligger alt til rette for en komfortabel og avslappende sone hvor man kan trekke seg tilbake etter en lang dag.

**Baderom:**

Badet holder en gjennomgående høy standard og fremstår som et elegant og tidsriktig rom. Store fliser på gulv og i dusjsonen gir et eksklusivt preg, samtidig som de skaper en rolig og harmonisk atmosfære.

Dusjsonen er praktisk avskjermet med glassvegger og har moderne armaturer samt integrert nisje for oppbevaring. Den stilrene baderomsinnredningen har god oppbevaringsplass og toppes av en elegant servant og rundt speil som gir rommet et sofistikert uttrykk. Spotbelysning i himlingen sørger for behagelig og jevn belysning.

**Utdrag fra tilstandsrapport:**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

**TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:**

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

Avtrekk kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilatorer med kullfilter resirkulerer luften ved å trekke matos og damp inn og renser den i et kullfilter for så å sende den ut igjen i rommet. Dette er en godkjent løsning som idag benyttes i 80 % av alle hjem. Dagens forskrift (TEK17) som tilstandsrapporten settes opp mot, krever mekanisk avtrekk hvor matos/damp trekkes ut av bygget og ikke blir benyttet igjen - derav settes TG2.



#### **Oppvarming**

Oppvarming består av sentralfyring og strøm.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

#### **Info strømforbruk**

Anslått strømforbruk kwh 1000 i året.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



# STUE/KJØKKEN



























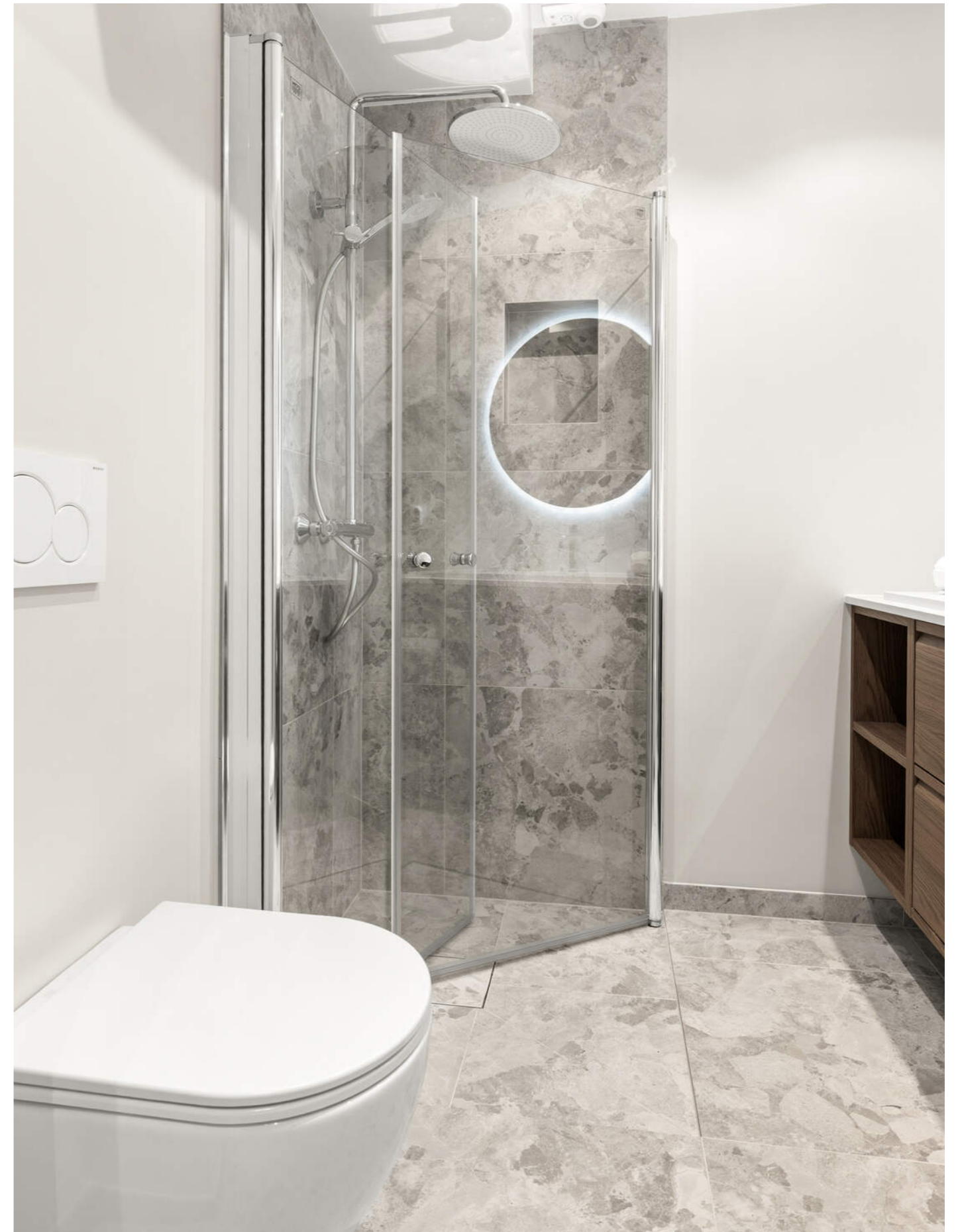
# SOVEROM







# BADEROM







# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Solibo AS

### Om borettslaget

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bygdøy Allé 39. Sameiet består av 3 næringseksjoner og 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 35 i Oslo kommune. Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal. Eiendommen består av to deler; en hoveddel bestående av 7 etasjer med kjeller («Hoveddelen»), samt et påbygg med tilhørende tomt som inneholder kino («Kinobygget»). Samtlige boligseksjoner er eiet av Borettslaget Bygdøy Allé 39. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer. Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene. Hoveddel (herunder eventuelle tilleggsdeler) og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonering.

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut. Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, bortsett fra borettslag og øvrige institusjoner som nevnes i eierseksjonsloven § 23. Alle næringsseksjonene kan eies samlet av en juridisk person eller selskap.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### Felleskostnader pr. mnd

2.579,-

### Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, fyring & varmtvann, kommunale avgifter, forsikringer m.m.

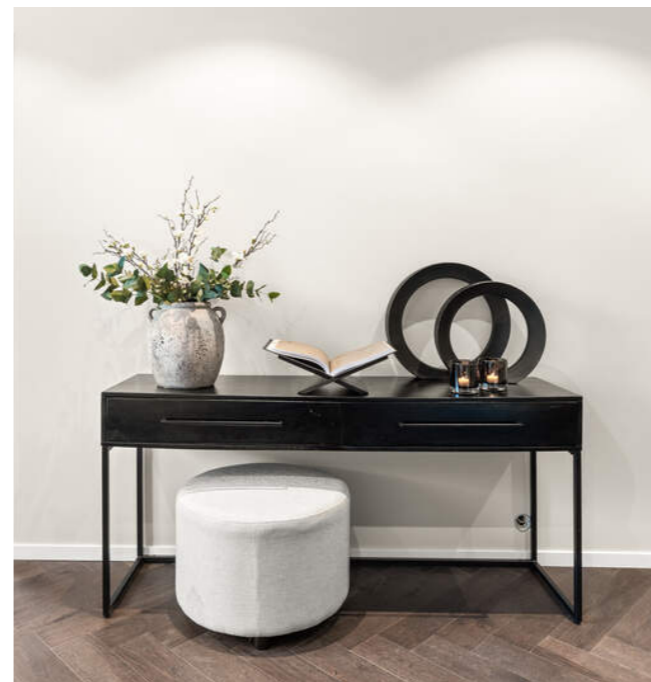
### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser  
Bank: Bien Sparebank  
Låne nummer: 1720.71.23773  
Nominell rente (flyt): 5,25 %  
Innfrielsesår: 2055  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 12  
Saldo pr 01.03.2026: kr 2 000 000  
Andel av saldo: kr 62 745  
IN-ordning: Ja

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

### Andel fellesformue

57.172,- per onsdag, 31. desember 2025



### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:  
Samlede driftsinntekter i 2024 var til sammen 4.747.097,-. Driftskonstadene i samme periode var på til sammen kr 1.607.334,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2024 på kr 1.814.743,- og fremkommer i årsregnskapet.

### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer 94224597

### Info formuesverdi

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 salgsoppgraden. 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1940. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET  
2024/2345340-2/200  
09.12.2024 21.00  
REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL  
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-5026. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt)

-----  
5 191 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

## Kjerneinformasjon

normgivende liste over løvsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Henrik Daldorff-Rasmussen

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglervederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 39 900,00

Sum fastpris og andre inntekter 109 595,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 24. oktober 1940

### Grunnboksdato

Fredag, 6. mars 2026

### Dato salgsoppgave

7.3.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport



Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 35

# Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 11819-2758

Eiendomsverdi ref nr: SV3696

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



**NITO**

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

**NITO**



Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 4 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

### BELIGGENHET:

Beliggende på Frogner i Oslo kommune.

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 1939.  
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.  
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål  
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.  
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.  
Tilnærmet flatt tak, teknet med papp/membran.  
Heis.

Leilighet beliggende i 6. etasje med bruksareal(BRA-i) på 32 m2.

God standard og arealeffektiv planløsning.  
Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Se boligens energjattest.

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad.  
El-anlegg med automatsikringer.

### INNHold:

Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.  
Bod i kjeller.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.  
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, kikkehull og kodelås.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:  
GULV - Enstavs parkett lagt i fiskebensmønster og fliser.  
VEGGER - Malte flater og fliser.  
HIMLING - Malte flater.  
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.  
Ettspeils innerdører med profilert overflate.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;  
- Servantseksjon med skuffer.  
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.  
- Vegghengt toalett.  
- Speil med integrert lys.  
- Opplegg for vaskemaskin.  
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:  
- Komposittstein benkeplate med underlimt oppvaskkum.  
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.  
- Komfyrvakt og waterguard.  
- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.  
Fordelerskap er plassert i garderobeskap.  
Avløpsrør i plast.  
Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.  
Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og er inkludert i fellesutgiftene.  
Varmtvann fra fellesanlegg og er inkludert i fellesutgifter.  
Elanlegg med automatsikringer.  
Varmekabler i gulv på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkken er flyttet til stue og soverom er etablert på tidligere kjøkken.

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 5 av 18

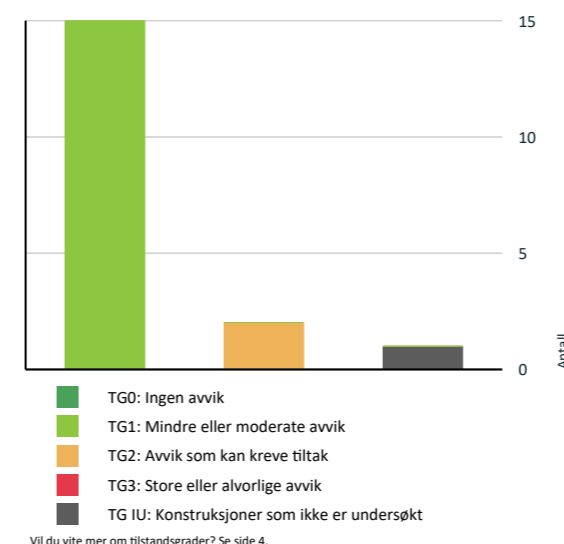
Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner  
våtrom [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 6 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1939

**Anvendelse**  
Bolig.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Vinduer

**Kommentar**  
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### 1 TO 1 Dører

**Kommentar**  
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, kikkehull og kodelås.

### INNVEDIG

#### 1 TO 1 Overflater

**Kommentar**  
Innvendig overflater består av:  
GULV - Enstavs parkett lagt i fiskebensmønster og fliser.  
VEGGER - Malte flater og fliser.  
HIMLING - Malte flater.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

#### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Kommentar**  
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

#### 1 TO 1 Innvendige dører

**Kommentar**  
Ettspeils innerdører med profilert overflate.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

### VÅTROM

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 7 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Tilstandsrapport

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Kommentar

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;  
- Servantseksjon med skuffer.  
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.  
- Vegghengt toalett.  
- Speil med integrert lys.  
- Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Dels flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Kommentar

Flislagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l

### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Sluk i stål og banemembran.  
Smøremembran på vegger.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Faktura e.l



### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 8 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Kommentar

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



### 6. ETASJE > BAD

#### TG 0.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Kommentar

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

### KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Kommentar

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:  
- Komposittstein benkeplate med underlimt oppvaskkum.  
- Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.  
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Kommentar

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

##### Vurdering av avvik:

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

Ventilatorer med kullfilter resirkulerer luften ved å trekke matos og damp inn og renser den i et kullfilter for så å sende den ut igjen i rommet. Dette er en godkjent løsning som idag benyttes i 80 % av alle hjem.

Dagens forskrift (TEK17) som tilstandsrapporten settes opp mot, krever mekanisk avtrekk hvor matos/damp trekkes ut av bygget og ikke blir benyttet igjen - derav settes TG2.

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 9 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Tilstandsrapport

##### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Kommentar

Rør-i-rør system.  
Fordelerskap er plassert i garderobeskap.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



#### TG 1 Avløpsrør

##### Kommentar

Avløpsrør i plast.

#### TG 2 Ventilasjon

##### Kommentar

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

#### TG 1 Varmesentral

##### Kommentar

Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og er inkludert i fellesutgiftene.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Kommentar

Varmtvann fra fellesanlegg og er inkludert i fellesutgifter.

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 10 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Tilstandsrapport

*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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrivirksomhet.*

### Kommentar

Elanlegg med automatsikringer.  
Varmekabler i gulv på bad.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 11 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 12 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## 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

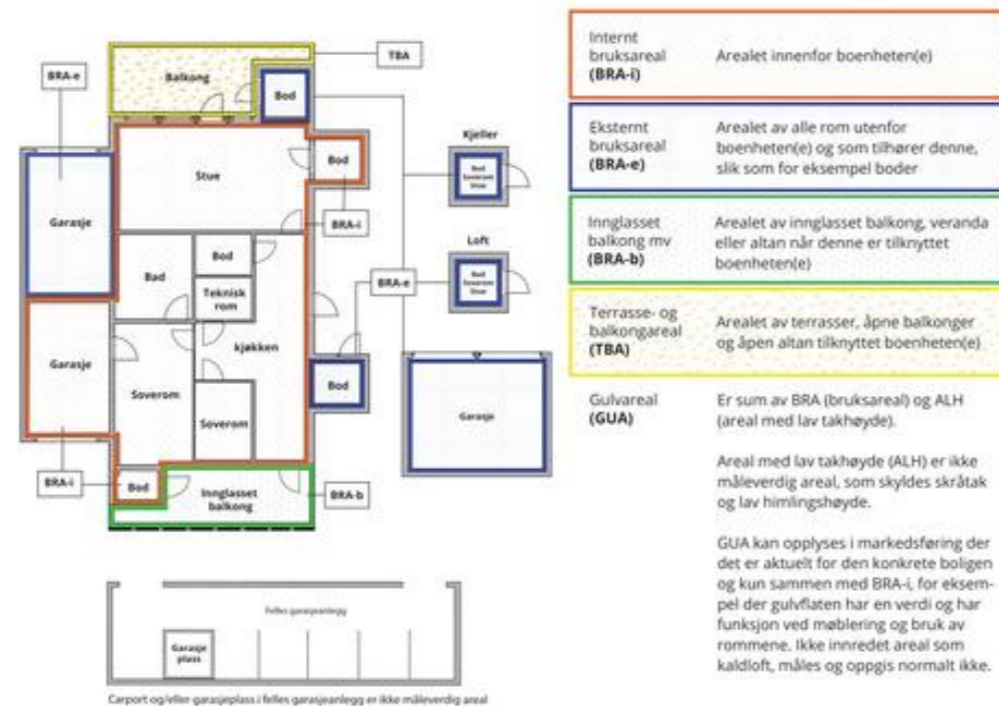
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 13 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	32			32	
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>32</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:  
Stue, 259 cm.  
Bad, 240 cm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet til stue og soverom er etablert på tidligere kjøkken.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* I 2026 er alle overflater renover/utskiftet, nytt utvidet bad og nytt kjøkken oppført.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	32	2

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 14 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Pål Henry Tronsen Henrik Daldorff	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	35		0	1199.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bygdøy allé 39

### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG	934153324			Henrik Daldorff

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
22

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Beliggende på Frogner i Oslo kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

#### Borettslag:

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 17 av 18

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO  
Gnr 212 - Bnr 35  
0301 OSLO

HT KRAFT AS  
Heggelibakken 2  
0375 OSLO



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 11819-2758

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 18 av 18

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Egenerklæring

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

06 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bygdøy allé 39	Bygdøy allé 39	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

01.10.25

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Daldorff-Rasmussen, Henrik

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rørlegger og elektriker. Øvrig arbeid er utført av meg selv privat (eier) som driver entreprenør bedrift.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

iHus AS, Proff Elektriker AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer i leiligheten i november/desember 2025. Utført privat av meg selv.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

meg selv

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

Side 2

**Kjeller**

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall  
 2026
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten. Utført 2026.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Proff Elektriker AS
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 13.1.2 Årstall

2026

## 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt MA-soil avlopsrør og nye vannrør, nytt sluk. 2026

## 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

iHus AS

## 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei
**Ventilasjon og oppvarming**

## 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
**Skjevheter og sprekker**

## 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
**Sopp og skadedyr**

## 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49222053

### Egenerklæringskjema

Name: **Henrik Daldorff-Rasmussen** Date: **2026-03-06**

Identification

 Henrik Daldorff-Rasmussen

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:



Henrik Daldorff-Rasmussen	06/03-2026 14:47:01	BankID OIDC High
---------------------------	------------------------	---------------------



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



## Energiattest


		
Adresse <b>Bygdøy allé 39, 0265 OSLO</b>		
Dato for energimerking <b>06.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267165</b>	
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80495374</b>	
Gårdsnummer <b>212</b>	Bruksnummer <b>35</b>	
Seksjonsnummer <b>22</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0601</b>	

 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår <b>1939</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>34,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>32,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**268,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**268,70 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**17 282 kWh**



**Proaktiv Properties**  
E-post: julia@proaktiv.no

**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Bygdøy Alle 39 Borettslag**

**Megleropplysninger**

06.03.2026

Vi viser til forespørsel av 06.03.26

**Boligselskap:** Bygdøy Alle 39 Borettslag  
**Organisasjonsnr:** 934 153 324  
**Gnr./bnr:** 212 / 35  
**Eier(e):** Henrik Riverolf Daldorff-Rasmussen

**Seksjons-/andelsnr:** 22  
**Adresse:** Bygdøy allé 39, 0265 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/ba39](http://home.solibo.no/hp/ba39)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/beta/companies/ba39/contact](http://home.solibo.no/beta/companies/ba39/contact)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94224597
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

**Informasjon om lån -**

Bank:	Bien Sparebank
Lånenummer:	1720.71.23773
Nominell rente (flyt):	5,25 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 2 000 000
Andel av saldo:	kr 62 745
IN-ordning:	Ja

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.579,- pr. md.

**Felleskostnader inkluderer:**

Forretningsførsel, revisjon, vaktmester, måking/strøing, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold, renhold, diverse serviceavtaler, kommunale avgifter og andre kostnader.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 57 172	kr 66 237

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,**

Solibo AS

2025-02-27

**VEDTEKTER FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
BYGDØY ALLÉ 39**

**1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bygdøy Allé 39.

Sameiet består av 3 næringsseksjoner og 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 35 i Oslo kommune. Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal.

Eiendommen består av to deler; en hoveddel bestående av 7 etasjer med kjeller («Hoveddelen»), samt et påbygg med tilhørende tomt som inneholder kino («Kinobygget»).

Samtlige boligseksjoner er eiet av Borettslaget Bygdøy Allé 39.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel (herunder eventuelle tilleggsdeler) og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonering.

**2. Råderett**

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, bortsett fra borettslag og øvrige institusjoner som nevnes i eierseksjonsloven § 23. Alle næringsseksjonene kan eies samlet av en juridisk person eller selskap.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**3. Seksjonseierens bruksrett**

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

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

Det er boder i kjeller. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter /selger. Styret ved forretningsfører skal sørge for ajourføring av bodliste. Bodarealer tilordnet seksjonene i arealtegninger inntatt som vedlegg 1 til vedtektene, kan ikke endres uten etter samtykke fra eierne av de aktuelle seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Slike ordensregler kan ikke fastsette strengere regler / begrensninger for bruk av seksjonene, enn det som følger av offentligrettslig regulering / bestemmelser og/eller vedtak.

2025-02-27

**4. Vedlikehold**

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke kostnader ved utbedring, utskifting av vinduer, ytterdører og andre arbeider som kun tjener boligseksjonene, samt de delene av fellesareal som er eksklusivt til bruk for boligseksjonene, herunder trappeløp i Hoveddelen med inngang fra Bygdøy Allé med heis, samt trappeløp sentrert i Hoveddelen fra 2. etasje og oppover.

På samme måte skal ikke boligseksjonene dekke kostnader ved utskifting av vinduer, tak ytterdører og andre arbeider som kun tjener næringsseksjonene, samt de delene av fellesareal som er eksklusivt til bruk for næringsseksjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten 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 som nevnt i

2

2025-02-27

første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Dersom utskifting etter denne bestemmelsen gjør det nødvendig å gripe inn i boenheter og gjøre etterfølgende tilbakeføringstiltak begrenset til boenhetene skal kostnader til dette ikke belastet næringsseksjonene.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

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

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke kostnader til tiltak som alene knytter seg til boligseksjonene og vise versa. Næringsseksjonen skal etter dette ikke dekke tilbakeføringskostnaden for sameiet når kostnaden utløses ved vedlikehold av felles rør som kun fører til oppgraderinger av boligseksjonene (eksempelvis ved full rehabilitering av badrom og rørrehabiliteringer).

Det samme gjelder for kostnader som isolert sett kun tjener boligseksjonene – disse fordeles kun mellom boligseksjonen etter intern eierbrøk.

For eventuelle vedlikehold og utskiftninger som er knyttet til Hoveddelen, og som etter forestående faller inn under sameiets ansvar, skal fordeling av kostnader skje basert på arealbrøk for Hoveddelen isolert.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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

Hver av seksjonseierne kan kreve at det utarbeides separate regnskaper for boligseksjonene og næringsseksjonene.

**6. Seksjonseierens ansvar utad**

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

**7. Årsmøtet****7.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

**7.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

3

2025-02-27

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) 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.

For saker som kun omhandler boligseksjonene og deres forpliktelser internt har kun boligseksjonene stemmerett, og tilsvarende for næringsseksjonene.

Eventuelle endringer av vedtekter som gir særskilte rettigheter til enkelte seksjonseiere, eller grupper av seksjonseiere, kan ikke endres uten samtykke fra den eller de aktuelle seksjonseierne.

### 7.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjonene møter borettslaget ved styret eller representant utpekt av borettslaget. Styreleder i sameiet 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 7.4 Innkalling til årsmøte

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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

4

2025-02-27

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av 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 beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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.

### 7.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

## 9. Styret

### 9.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Eiere av næringsseksjonene har samlet rett til en styreplass.

5

2025-02-27

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

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

## 9.2. Styremøter

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

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

## 9.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## 9.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

## 9.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

## 10. Mindretallsvern

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

## 11. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

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

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha revisor jf. eierseksjonsloven § 65.

## 12. Bygningsmessige arbeider

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

6

2025-02-27

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Styret skal samtykke til vedlikehold, etablering og utskiftning av utvendig skilting / profilering for profileringsformål, så fremt slike tiltak får offentligrettslig godkjenning. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

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 vil kreve samtykke fra årsmøtet med minst to tredjedeler av stemmene.

Bygningsmessige arbeider som er omtalt under pkt. 14 krever ikke nytt årsmøtevedtak eller styregodkjenning.

## 13. Særlig rettigheter til fradeling

Uavhengig av øvrige regler i vedtektene har eier av næringsseksjon nr 37 en ensidig rett til å få gjennomført fradeling av tomteareal, som kun disponeres av Kinobygget, samt fellesareal langs Kinobygget mot gnr 212, bnr 4, 31, 308, 908 og 909, slik at dette inngår i en ny grunneiendom. Alle kostnader ved slik fradeling dekkes alene av næringsseksjon nr 37.

Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for reseksjonering og tilknyttede beslutninger som måtte kreves for fradeling og opprettelse av egen grunneiendom for denne delen av gnr. 212 bnr. 35. Eierseksjonssameiet er videre forpliktet til ikke å motsette seg fremtidige byggearbeider på Kinobygget, så lenge dette ikke griper inn i Hoveddelen. Eier av næringsseksjon nr 37 / den fradelte eiendommen skal for egen regning ha rett til å tinglyse disse rettighetene på gnr 212, bnr 35.

For det tilfelle at fradeling ikke oppnås, skal eier av næringsseksjon nr 37 i alle tilfelle i størst mulig utstrekning stilles som om fradeling var gjennomført, og råde og disponere over den aktuelle del av eiendommen som om denne var fradelte, herunder ensidig kunne beslutte og gjennomføre ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller denne delen av tomten, uten å være underlagt de begrensninger som følger av overstående, forutsatt at eier av næringsseksjon nr 37 dekker alle kostnader for slikt arbeid.

## 14. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

## 15. Eierseksjonsloven

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

oooOOOooo

7

Utkast 2024-12-23

## HUSORDENSREGLER FOR BORETTLAGET BYGDØY ALLÉ 39

### 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø i Borettslaget.

### 2. GENERELT

Andelseierne og øvrige brukerne (leietakere/besøkende) plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til eiendommen, andelene og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer andelseier som om overtredelsen var andelseierens egen.

Borettslaget er sameier i eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39. Andelseierne plikter også å respektere ordensregler gitt av eierseksjonssameiet.

### 3. RO

Boligene eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Andelseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00.

Skal eier/bruker av andel holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal det varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson, og/eller varsles slik Styret bestemmer.

### 4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Borettslaget er sameier i eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39. Vær særlig oppmerksom på at man ikke hindrer adkomst til næringsseksjonene i sameiet.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor Eiendommen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader krever forhåndsgodkjenning av Styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende. Grunnet fare for skader på konstruksjonen, krever enhver skrue/spiker i fasaden forhåndsgodkjenning av Styret.

Utkast 2024-12-23

Inngangsdører til oppgangene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

Sykler skal kun parkeres på sykkelparkeringsplasser på fellesarealene.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesgang, på terrasser/balkonger, utenfor søppelkasser/søppelbrønner, mv., herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

### 5. BALKONGER/TERRASSER

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt. Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser mv. skal henges på innsiden av rekkverk. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper og varmelamper, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjenning av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet. Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjenning av Styret.

### 6. Plikt til å kjenne vedtekter og ordensregler

Det er opp til husstanden/leietakere/brukere å gjøre seg kjent med vedtektene og ordensreglene, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra andelseier.

### 7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

### 8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform med andelseierne. Styret kan fastsette kommunikasjonsform, herunder f.eks. at hovedregel skal være elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaklinformasjon.

### 9. OVERTREDELSE AV TRIVSLSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

RESULTATREGNSKAP		
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG		
	Note	2024
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>		
Annen driftsinntekt		4 747 097
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 747 097</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	173 821
Annen driftskostnad	3	1 433 514
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 607 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 139 763</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	22 372
Annen renteinntekt		20 233
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	782 043
Annen rentekostnad		21 593
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-761 032</b>
Resultat før skattekostnad		2 378 732
Skattekostnad på resultat	5	563 989
<b>Årsresultat</b>	<b>1, 6</b>	<b>1 814 743</b>
<b>OVERFØRINGER</b>		
Overført til udekket tap		-1 814 743
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 814 743</b>

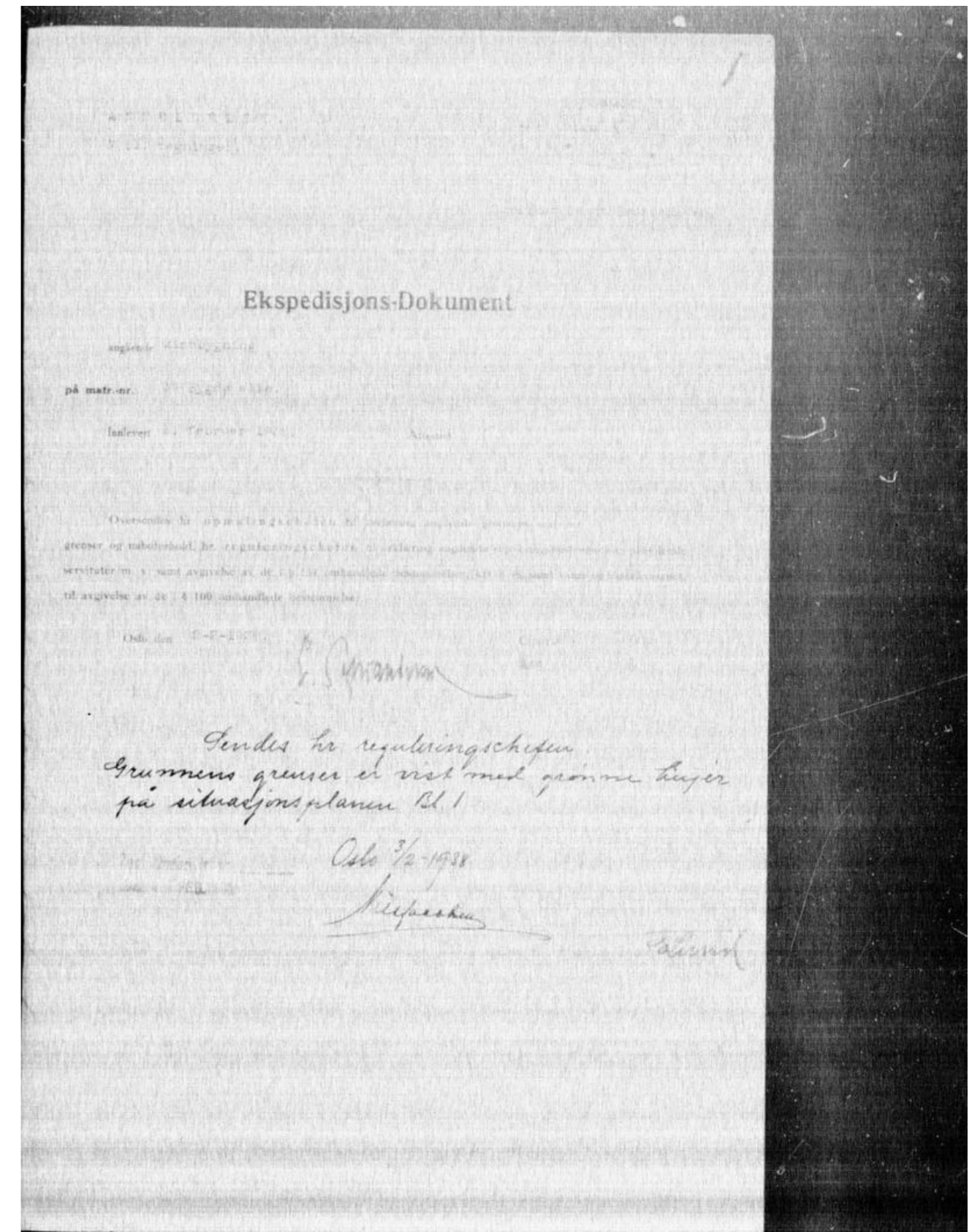
BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

SIDE 2

Vedlegg 1



Bygdøy Alle 39 Borettslag årsregnskap 2024.pdf





Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 C III  
0459 OSLO  
ruth@arcasa.no

Dato: 23122008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200811489-9 Saksbeh: Kjell Grønseth Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: BYGDØY ALLÉ 39 Eiendom: 212/35/0/0  
Tiltakshaver: Oslo Kino as Adresse: Postboks 1584 Vika, 0118 OSLO  
Søker: Arcasa arkitekter AS Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO  
Tiltakstype: Kino/teater Tiltaksart: Bruksendring

### FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig og næring - Tett by

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

**Kjell Grønseth - Saksbehandler**  
**Caroline Waller - Enhetsleder**

Kopi til:

	<b>Plan- og bygningssetaten</b> 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: 22 66 24 94 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 6003.05.58920 Org.nr.: 971 040 823 MVA

## Plan- og bygningssetaten



AKC ARKITEKTER AS  
Postboks 9  
1851 MYSEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 201214749 - 14 Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen Dato: 12.12.2023  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: BYGDØY ALLÉ 39 Eiendom: 212/35/0/0  
Tiltakshaver: BYGDØY ALLE 39 AS Søker: AKC ARKITEKTER AS  
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

### Ferdigattest - Bygdøy allé 39

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring - forretnings- og kontorlokaler, mottatt 21.11.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

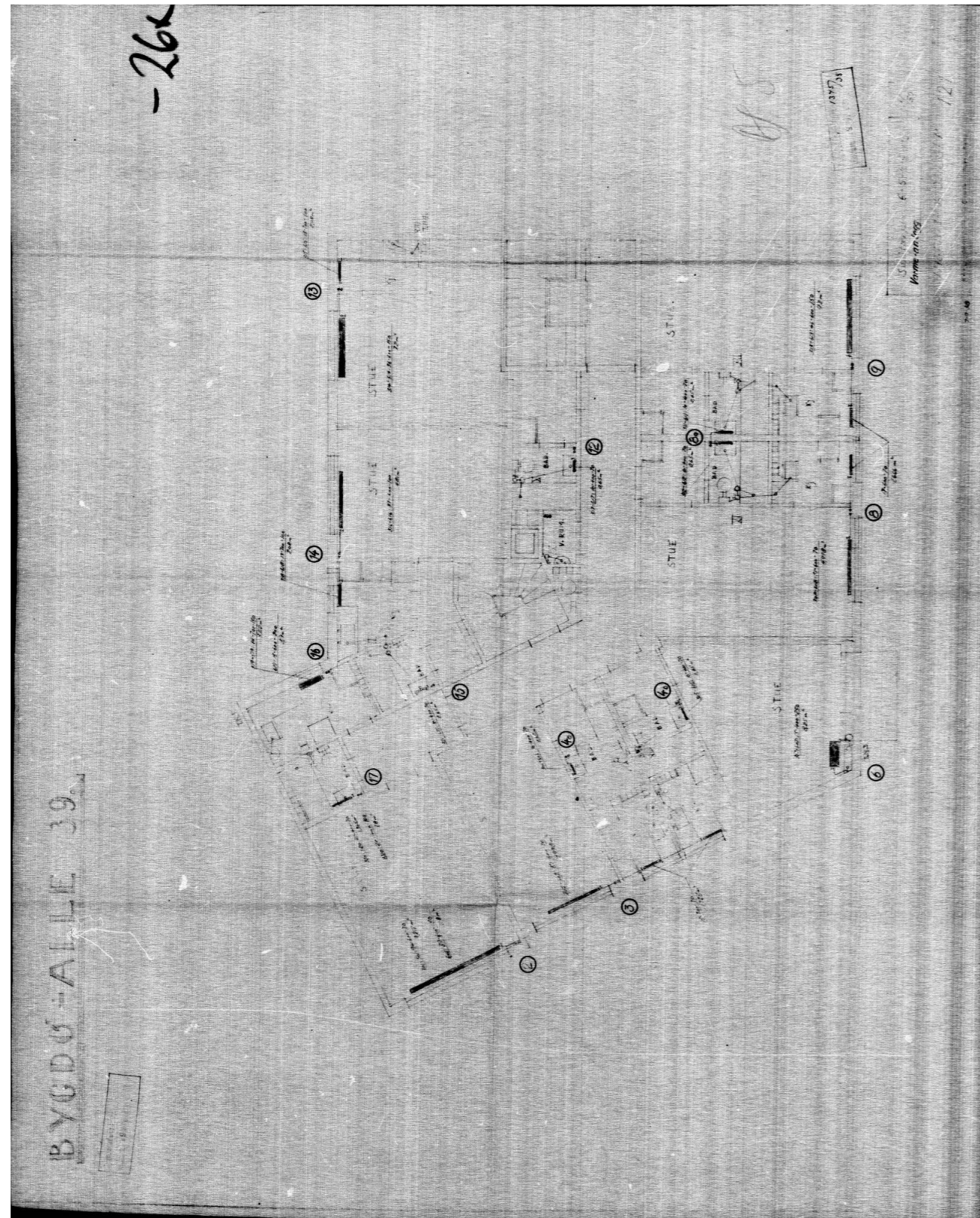
### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214749			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1.etasje	IA-01.01.01	06.03.2013	8/15
Tegning inngangsparti	A20-1	21.03.2013	8/16
Plan 2. etasje	IA-02.01.01	20.11.2023	13/6

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. Fvl §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

**Plan- og bygningssetaten Oslo kommune**  
 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



ANMELDelse .  
9 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN  
Bl.-No. 159/38  
OSLO

Dupliat sendt byggchefen.

### Ekspedisjons-Dokument

angående våninghus  
på matr.-nr. 39 Bygdø alle.  
Innlevert 1. februar 1938. Attestert 24/10-40

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforh. Id. hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 13<sup>a</sup> omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2-2-1938. Opmålingschefen  
Mott. 3 FEB 1938

*E. S. Skrammen*

*Sendes hr. reguleringschefen;  
Grunnens grenser er vist med grønne linjer  
på situasjonsplanen Bl. 1*

*Oslo 3/2-1938* Reg. chefen jr. nr. \_\_\_\_\_  
Mott. 4 - FEB 1938

*Skjerve* *Skjerve*



## S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

**Vedtaksdato:** 27.02.2019

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201610135](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-5026  
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

### Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 212/35, 212/308, 999/534.

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

#### Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre bygninger som er godt bevarte eksempler på 1930-tallets arkitektur. Fasader, deler av interiøret i Gimle kino samt kinoens inngangsmotiv bevares eller tilbakeføres til eldre/opprinnelig utførelse. I tillegg sikres torg, forretninger på gateplan og forhager.

#### Bestemmelser til arealformål

##### 1 Fellesbestemmelser for planområdet

###### 1.1 Miljøfaglige forhold

###### 1.1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordroyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt og valg av løsninger skal begrunnes.

Skal det gis tillatelse til påslipp til offentlig ledningsnett er det fordi det ikke er teknisk mulig å ivareta overvannshåndtering på planområdet. I så fall skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten for rammesøknad.

##### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

###### 2.1 Fellesbestemmelser

###### 2.1.1 Støy

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

###### 2.1.2 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leiligheter skal være mellom 35-50 m<sup>2</sup> BRA  
Minst 40 % av leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> integrert.  
Det tillates ikke boliger med areal mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA

###### 2.1.3 Parkering

Parkering reguleres ikke.

**2.2 Forsamlingslokale (kino, scene)****2.2.1 Bruk**

Det tillates kino og/eller andre kulturtiltak som kan nyttiggjøre seg bygning og interiør slik det står eller i tilbakeført stand, for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger.

**2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/forsamlingslokale (kino, scene)/kontor****2.3.1 Bruk**

Det tillates kun funksjoner relatert til kino og/eller andre kulturtiltak for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger i de arealene som opprinnelig har vært tilknyttet kinodriften. I 1. etasje for øvrig tillates forretning og bevertning. I andre etasje tillates kontor og bolig. Fra 3. etasje og oppover tillates kun boligformål.

**2.4 Bolig/forretning****2.4.1 Bruk**

Det tillates kun forretning i 1. etasje som vender ut mot torg. I 1. etasje for øvrig tillates kun boligformål. Fra 2. etasje og oppover tillates kun boligformål. Forhagene skal være beplantet og fremstå som hager.

**3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)****3.1 Torg****3.1.1 Bruk**

Torg skal være offentlig. Arealet skal fremstå som en forpass til kinoen, ha fast dekke og i plan flukte med fortau. Faste installasjoner/elementer tillates ikke. Oppgradering av torget skal utføres i samråd med Byantikvaren. Arealet skal opparbeides etter en byggeplan. Bymiljøetaten skal uttale seg til byggeplanen.

**Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 16-6, 12-7 og 11-8)****4 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)****4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570****4.1.1 Bygningene**

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller på annen måte endret. Bygningenes eksteriør, bygningselementer og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling.

Unntak fra dette er grønne tak eller takhager som kan tillates etablert forutsatt diskret og stedstilpasset utførelse.

Det tillates takhager på bygninger langs gate. Takoppbygg for adkomst til takhager på bygningene mot gate kan tillates, men skal være min. 3,0 meter tilbaketrukket fra bakgårdsfasade og bak midten av bygningene sett fra gate. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som angitt med koter på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun takoppbygg med maks grunnflate på 25 m<sup>2</sup> pr bygg.

På takhagene tillates transparente rekkverk med en høyde på maks 1,1 meter innenfor de øverste 3,5 meter. Rekkverkene skal være montert minst 3,0 meter fra gesims mot bakgårdsfasader og minst 4,5 meter fra gesims mot gatefasader.

Takflatene utenfor takhagene tillates som grønne tak forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Det tillates etablert grønt tak over kinobygning forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Av interiørene skal entré, kinosal og vestibyle med toaletter bevares med sin opprinnelige arkitektoniske utforming og opprinnelige materialer og elementer som dører, stoler, benker, kledninger, belegg med mer, eller tilbakeføres til opprinnelig /eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling. Maskinrommet med tekniske installasjoner knyttet til kinodriften skal bevares uendret.

**4.1.2 Krav til utearealer**

Utearealene mot Frederik Stangs gate og krysset i Bygdøy allé skal ikke endres slik at den offentlige torgdannelsen eller adkomsten til kino og forretninger svekkes.

Forhagene med vegetasjon i Frederik Stangs gate 35 skal bevares med sin nåværende utstrekning og hovedpreg.

Bakgården tillates opparbeidet for opphold. Det kan vurderes mindre lett-tak for overdekning av sykkelparkering eller søppelanlegg.

**4.1.3 Fellesbestemmelser**

Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av bygningens, utearealenes og interiørens kulturminnefaglige og estetiske verdier.

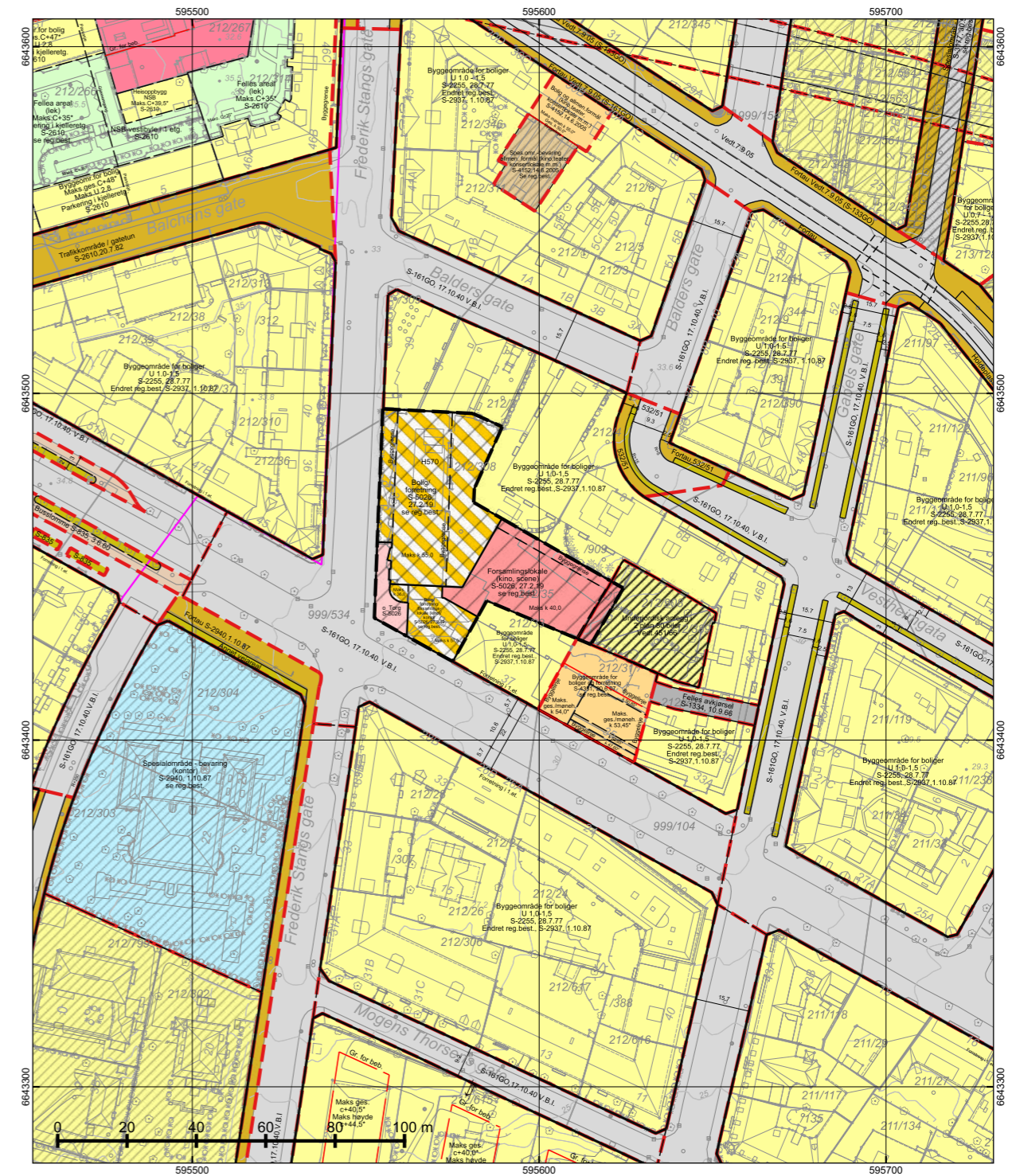
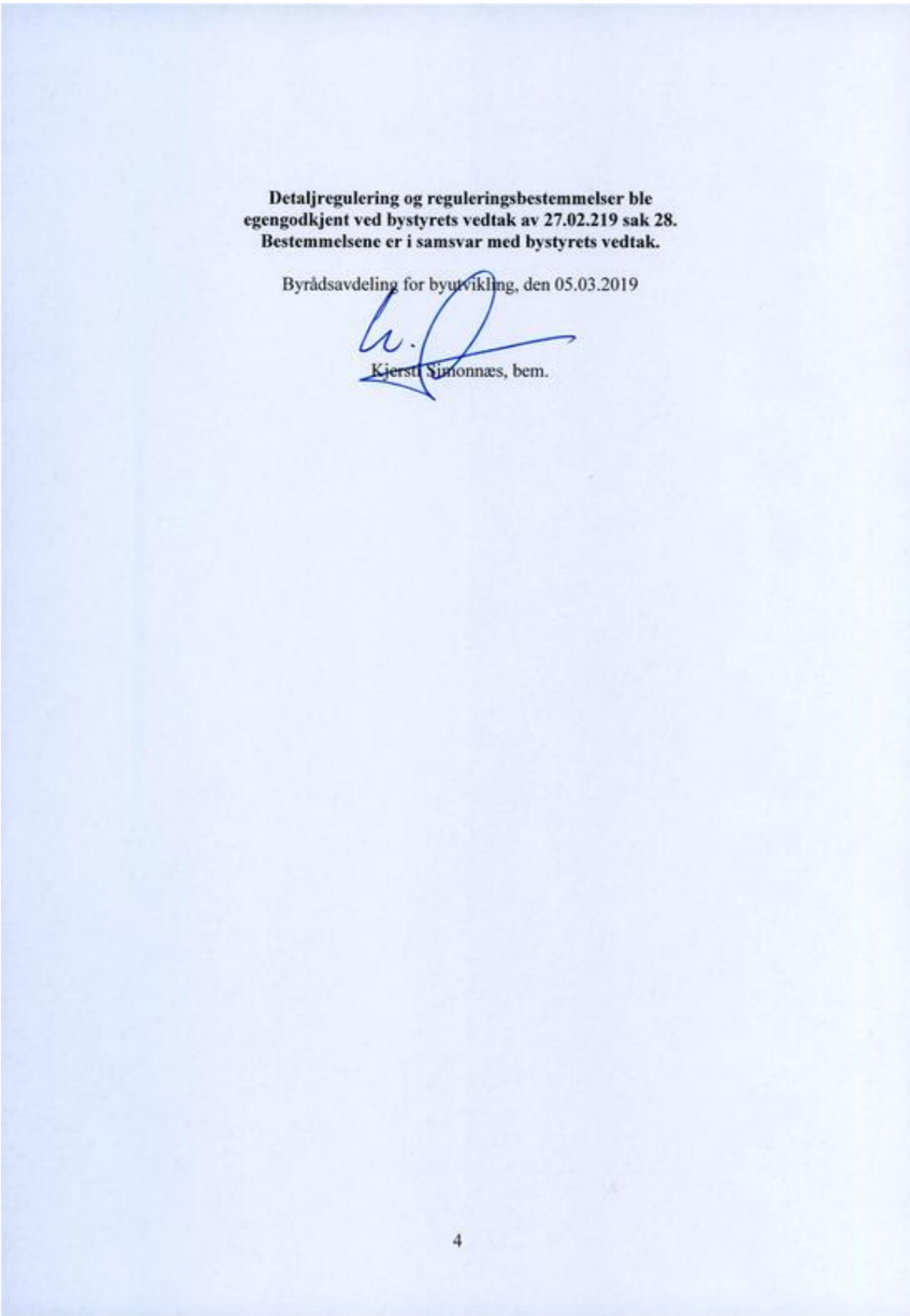
Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, skilt med mer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse, videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og fasadeutforming med en tilpasning til det opprinnelige kulturmiljøet.

Vedlikehold, reparasjon og oppgradering som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Søknadspåtlige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

**4.1.4 Prosess og dokumentasjon**

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt.



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

<p>Dato: 06.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 154095/ 86528046 Adresse: Bygdøy allé 39 Gnr/Bnr: 212/35</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>	

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

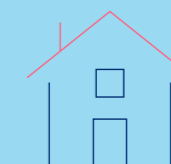
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/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. AVTREKKSIVIFTER 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, felestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO. Gnr. 212, bnr. 35, i OSLO kommune, oppdragsnr.: 1000260034  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Caroline Ringså Ask**

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

934 11 602

[cr@proaktiv.no](mailto:cr@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Properties AS**

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, [briskeby@proaktiv.no](mailto:briskeby@proaktiv.no)