

HØYT OG FRITT PÅ VAKRE FROGNER

Bygdøy allé 20

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 475 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

32/34 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

113 140,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2340.8 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 595 205,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

3 131,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 7 065,-

ETASJE

7

FELLESFORMUE

1 979,-

BYGGEÅR

1936

Din megler



Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

+47 481 96 699

Som megler møter jeg mennesker i alle livets faser. Bak hvert boligsalg ligger det en historie. Noen ganger preget av glede og nye begynnelse, andre ganger av sorg eller endring. For meg er det viktigste med jobben å få være en stødig støttespiller.

Som partner i Emera er jeg opptatt av at du skal merke at jeg virkelig bryr meg om resultatet. Et boligsalg er en stor ting, og derfor er jeg tett på gjennom hele prosessen. Jeg er opptatt av en åpen og ærlig dialog, slik at du aldri trenger å lure på hva som skjer. Jeg legger ned mye arbeid i hver minste detalj og følger opp alle interessenter personlig, for jeg vet at det er den innsatsen som skal til for å få prisen boligen din fortjener.

Med meg kan du være sikker på at jeg legger hjertet i prosessen hver gang. Jeg gir meg ikke før alle parter sitter igjen med en god følelse og vi er trygt i mål.



Ditt nye hjem?

Leter du etter et hjem som kombinerer en sentral adresse med en tilbaketrukket atmosfære? Da har jeg gleden av å vise frem denne nyoppussede leiligheten i Bygdøy Allè 20!

Leiligheten ligger høyt og fritt i 7. etasje med frodig utsikt! Her bor du usjenert med en unik planløsning som utnytter hver kvadratmeter maksimalt. Flytt rett inn!

- Vendt i sin helhet mot bakgård
- Solrik balkong med sol "hele dagen"
- Sosial stue med plass til sofakrok og hyggelig spisesone
- Moderne og romslig kjøkken i åpen løsning
- Lunt soverom med skyvedør, spesialtilpasset garderobe og integrert ladeuttak i sengegavlen
- Smart oppbevaring: eget kott med plass til både venskap, skittentøy og nisje til klesstativ
- Sentral beliggenhet midt på vakre Frogner
- Frodig bakgård med sykkelparkering















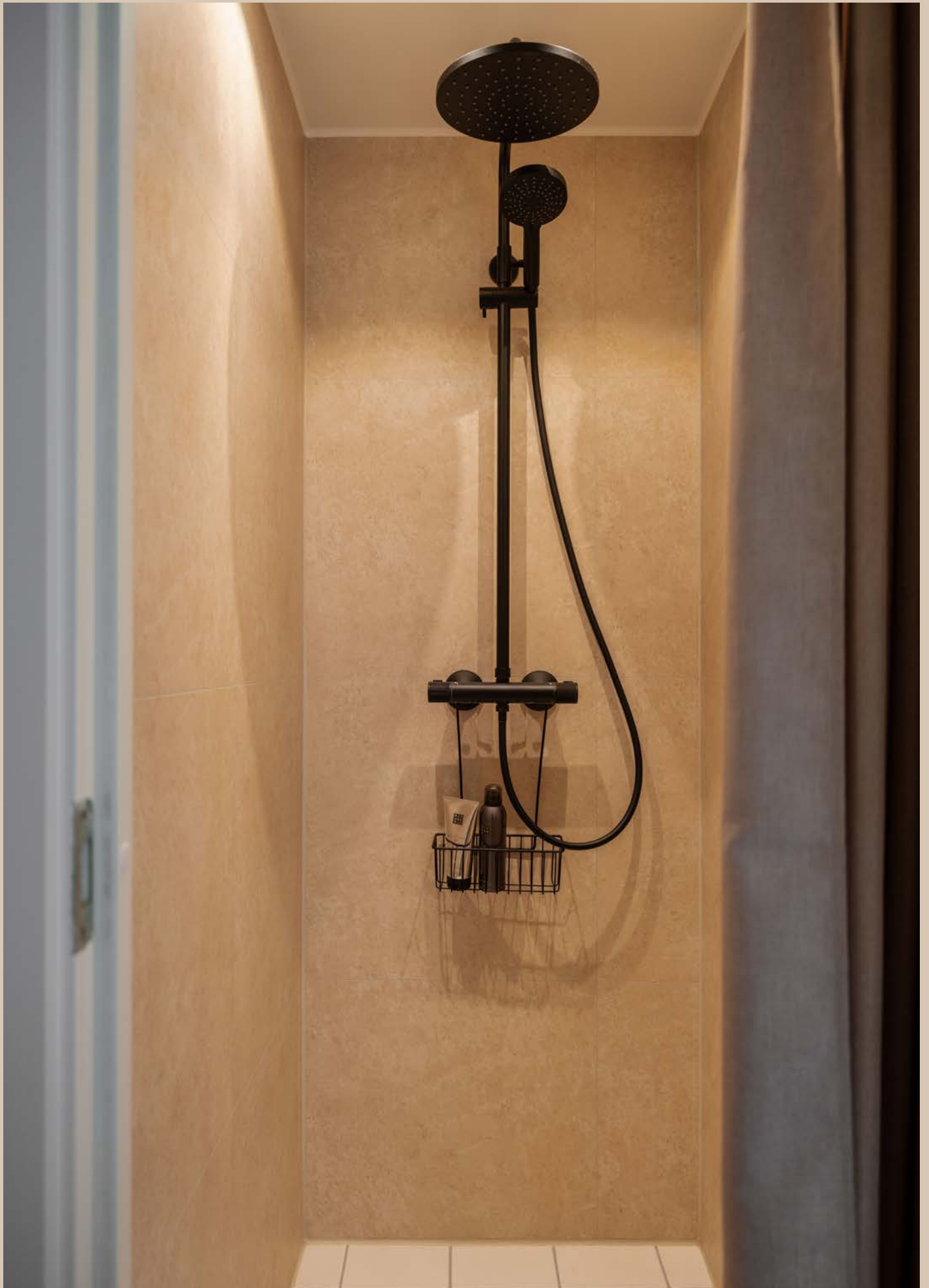


















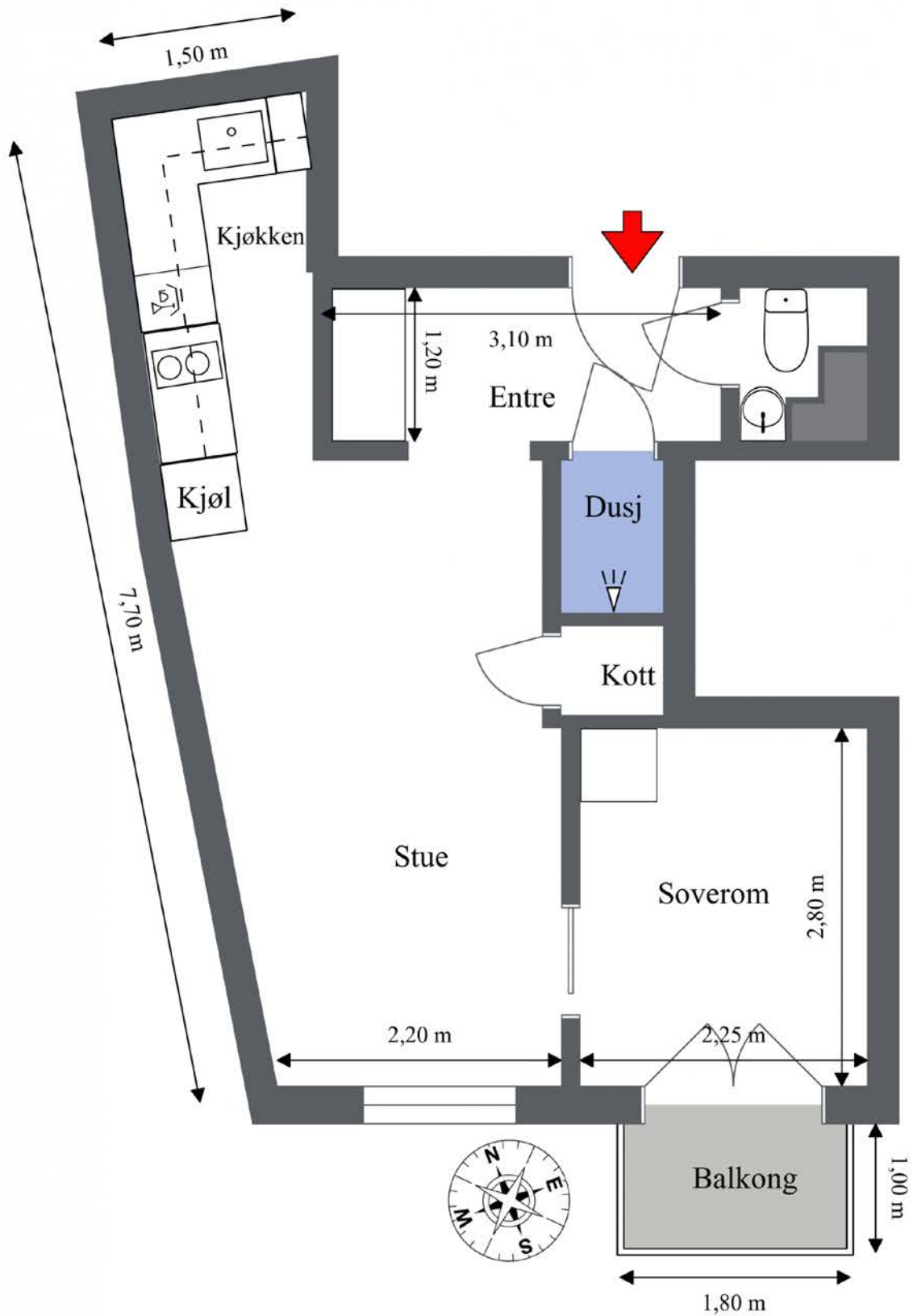




Plantegning



Bygdøy Allé 20, snr 117



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

BYGDØY ALLÉ 20

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 600 000

Omkostning kjøper

4 600 000,00 (Prisantydning)

7 064 (Andel av fellesgjeld)

4 607 065 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

115 170 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

116 260 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

129 760 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 723 325 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 736 825 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 736 825

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 131,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, a-konto varmtvann/fyring, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

A-konto oppvarming 375

Seksjonsutgifter 1 114

Felleskostnader lik 1 642

Felles fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene via et a-kontobeløp. Dette justeres iht. brenselregnskapet 1 gang per år.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for innværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellekostnader.

Fellesgjeld

Kr 7 065 pr. 28.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208520857

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 1 393 037,00

Andel fellesgjeld 7 064,93

Innfrielsesdato: 30.09.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Global Connect leverer internett til sameiet.

Det er ingen kollektiv avtale på TV. Ønsker du å kjøpe TV-signaler, er det mulig å velge mellom følgende leverandører:

RiksTV: Leverer de fleste TV-kanalene til en rimelig pris gjennom dekoder med og uten opptaksfunksjon.
 Strim: RiksTV sin strømmetjeneste, og 100% nettbasert.
 Allente: Alternativ til RiksTV med litt annet kanalutvalg (f.eks Cartoon Network, Boomerang osv)
 Pluto TV: Annonsebasert strømmetjeneste hvor du kan se TV gratis.

Med AppleTV eller Chromecast kan du strøkke Strim, Pluto TV, TV 2 Play, NRK og andre apper direkte på TV-en.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 1 979 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 072 437 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 289 748 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, omgitt av klassiske bygårder og et levende nærmiljø. Samtidig som du bor i et rolig boligkvarter med en frodig og skjermet bakgård, har du kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud, restauranter og kaféer. Her får du det beste av to verdener – en fredelig atmosfære kombinert med umiddelbar nærhet til byens puls.

Dagligvarehandel er enkelt med Coop Extra rett over veien, og innen få minutters gange finner du også Meny, Kiwi og en søndagsåpen Joker. I nærområdet finnes dessuten apotek, Vinmonopol og en rekke populære spisesteder og kaféer, som Pascal, Vineria Ventidue, Brasserie Quest, Kaffebrønneriet, Espresso House og Sabi Sushi. Området rundt Bygdøy Allé byr på et bredt og variert servicetilbud.

Boligen har gangavstand til flotte rekreasjonsområder som Slottsparken og Frognerparken. I tillegg er det kort vei til sjøen ved Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor du kan nyte turer langs Frognerkilen og videre mot Bygdøy, med strender, turstier og gode muligheter for båtliv. For treningsinteresserte ligger både SATS Solli plass og Ambassaden Trening i nærheten, samt Summit med blant annet treningsrom, golfsimulator og spa-avdeling like i nærheten.

Området har meget gode kollektivforbindelser med busstoppene Frogner kirke og Odins gate kun få minutter unna, samt trikkestopet Lille Frogner Allé rett opp i gaten. Solli plass fungerer som et sentralt knutepunkt med enkel tilgang til store deler av Oslo. Det er også

gode forbindelser til flere utdanningsinstitusjoner, som Universitetet i Oslo, OsloMet, Handelshøyskolen BI og Politi­høgskolen.

Dette er med andre ord en bolig med en ettertraktet og sentral beliggenhet, som kombinerer rolige og grønne omgivelser med et rikt utvalg av servicetilbud rett utenfor døren.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maks­parkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no - beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2340.8 m²

Tomten er fellesareal.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 14.11.38.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Iht. originale tegninger er det satt opp vegg mellom stue og soverom.

Innhold

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 34 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² bod.

7. etasje

BRA-i: 32 m² entré, toalettrom, bad og stue/kjøkken/
sovedel.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

2 m² balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i

Standard

Entré

Det første som møter deg når du trer over dørstokken i denne boligen, er en innbydende entré som umiddelbart gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det lagt vekt på både estetikk og funksjon, med et praktisk garderobeskap som rommer alt av yttertøy og sko på en ryddig måte. Speilfrontene på garderoben er ikke bare praktiske for en siste sjekk før du går ut døren, men de bidrar også til å reflektere lyset og forsterke den gode romfølelsen i èntreen.

Stue og spisestue

Videre inn i leiligheten finner du en nyoppusset og stilren stue preget av delikate fargevalg og nyoppussede flater. Rommet ligger høyt og fritt i 7. etasje, og de store vindusflatene bader stuen i naturlig sollys, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Planløsningen er både spennende og unik, noe som gir rommet særpreg og åpner for flere naturlige soner for møblering. Her er det god plass til både en sosial sofakrok med TV og en hyggelig spisesone. Den åpne løsningen skaper en herlig flyt i hjemmet og gjør det enkelt å invitere venner og

familie til sosiale lag. Som en ekstra praktisk detalj finnes et smart kott med plass til både skittentøyskurver og vinskap - en genial utnyttelse av hver eneste kvadratmeter.

Kjøkkenet

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spisestuen og fremstår som en moderne i et tidløst design. Her møtes moderne eleganse og funksjonalitet, med sorte detaljer som gir en lekker kontrast til de lyse frontene og de delikate flisene over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert en praktisk integrert vaskemaskin som forenkler hverdagen betraktelig. En smal kokeplate sørger for effektiv utnyttelse av arbeidsflaten. Kjøkkenet er romslig med svært god lagringsplass.

Soverom og balkong

Soverommet er en lunt og innbydende, smart adskilt fra stuen med en plassbesparende skyvedør som binder rommene sømløst sammen. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene; rommet har spesialtilpasset garderobe og praktiske ladeuttak integrert direkte i sengegavlen. Fra soverommet trer du ut gjennom doble balkongdører som gir en fantastisk luftig følelse og slipper inn mengder med dagslys. På den solrike balkongen kan du virkelig nyte sommeren med sol "hele dagen". Siden leiligheten ligger så høyt, har du en flott utsikt over byens hustak som føles både fri og lite sjenerende.

Baderom og toalett

Boligen har en svært funksjonell inndeling med separat dusjrom og toalettrom. Dusjrommet er nylig oppgradert med moderne baderomsplater som gir et tidsriktig løft. Det separate toalettrommet er lekkert utført med moderne farger og stilrene detaljer. Her finner du smarte integrerte hylleløsninger, speilskap og en eksklusiv sort servant montert på en dekorativ treplate. Denne praktiske todelingen av våtrommene er en sjelden luksus som gjør at baderomssonen føles mer privat og lettvint i bruk, uten at man trenger å "okkupere" hele rommet samtidig.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende hvitevarer medfølger handelen slik de står på visning/overtakelse:

- kjøleskap/fryser
- platetopp
- stekeovn
- oppvaskmaskin
- vaskemaskin

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Montert våtromsplater i dusjsone. Arbeid utført av Eibe Bygg og Eiendom AS.

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

Ja, kun av faglært. Montert nytt dusjsett med dusjbatteri i dusjsone. Montert ny servant med servantbatteri på toalett. Opprettet opplegg til oppvaskmasking og vaskemaskin på kjøkken. Installert Waterguard, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøkkenvask på kjøkken. Arbeid utført av Bad og Rør AS, Sofienberg Rør Og Varme AS

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

Jeg har merket en lokal ettergivelse/svikt ved én gulvplanke i stuen. Jeg kjenner ikke årsaken, og jeg kjenner ikke til øvrige områder med tilsvarende forhold. Forholdet er ikke teknisk undersøkt.

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

Ja, kun av faglært. Det er utført elektrikerarbeid i leiligheten, blant annet arbeid på stikkontakter/elektriske punkter på kjøkken og stue, utbedring av avvik etter eltilsyn, arbeid knyttet til belysning/lampepunkter samt montering av komfyrvakt. Samsvarserklæringer foreligger. Elektriker har opplyst om begrenset kurskapasitet på enkelte kjøkken/hvitevarepunkter og anbefalt at vaskemaskin og oppvaskmaskin ikke brukes samtidig. Arbeid utført av Rett Elektro AS, MODAHL ELEKTRISKE AS, Storm Elektro AS, Ovel AS.

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

Det ble utført tilsyn/kontroll av det elektriske anlegget av Elvia 22.12.2021. Det ble gitt avvik, men Elvia har senere bekreftet at tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring er mottatt, og saken er avsluttet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er utført mindre overflate-/vedlikeholdsarbeid på balkong, herunder maling av innvendige balkongflater, pussing og maling av balkongdør i samme farge som tidligere, samt lagt løs plating på balkong. Platingen er ikke fastmontert.

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

Det er fjernet/revet deler av innvendig vegg mellom kjøkken og stue. Styret har opplyst at denne veggen ikke er bærende, og rivingen er godkjent av styret. Det er i tillegg oppført en innvendig lettvegg i stue, slik at deler av stuen er avdelt og benyttes som separat soverom. Jeg kjenner ikke til at tiltakene var søknadspliktige.

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

Sameiet har innhentet tilstandsvurderinger/rapporter om byggets tekniske tilstand og vedlikeholdsbehov, blant annet knyttet til VVS og elektro. Det er ikke fattet endelig vedtak om tiltak per dags dato.

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

Sameiet har utredet mulige fremtidige vedlikeholds-/rehabiliteringstiltak som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. Det er ikke fattet endelig vedtak per dags dato.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklærings skjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bebyggelsen

Veletablert område bestående av vakker kvartalsbebyggelse.

Byggemåte

Seksjonert bygård med 7 etasjer, kjeller og loft. Eiendommen oppført på 1930 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden. Adkomst til felles trapperom fra fortau. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppforet tregulv. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein. Flatt tak tekket med papp/folie. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til sydvendt balkong på 1,8 m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje

og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Bygningsdelen er nå ca. 35 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Utvendig > Dører

Dørene er nå ca 35 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet brukstid for plastrør er ca. 50 år.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad, wc og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

- Våtrom > 7. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten. Dette badet er nå litt over 20 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom > 7. etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Øvrig informasjon

Adresse

Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

Gnr. 212, bnr. 24, snr. 117, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Svein-Erik Ulvesli

Sameie

Sameiet Bygdøy Alle 20

Organisasjonsnummer: 871272662

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.04.1975 og består av 147 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212, 24 i Oslo kommune.

Følgende vedlikeholdstiltak skal til behandling på årsmøtet i april/mai:

- Brannvarslingsanlegg og nødlys
- EI-kontroll og termografering
- Varmekabler i takrenner
- Sanering av gamle elkjeler

Når det gjelder de øvrige avvikene som WSP har identifisert, har styret gjennomført en grundig og bredt anlagt anbudsprosess for å engasjere prosjektledelse til totalrehabilitering av VVS, elektro, fasader, vinduer og balkongdører.

Hvilke vedtak som skal fattes og hvordan dette skal finansieres skal opp til diskusjon på årsmøtet i mai. Dersom tiltakene blir vedtatt, er det planlagt oppstart etter sommerferien.

Foreløpig kostnadsestimat og finansieringsalternativer:

Når det gjelder finansieringen av tiltakene, har WSP foreløpig estimert samlede kostnader til om lag 658 000 kroner per seksjon (basert på 149 seksjoner). Dette er et betydelig beløp, også for et stort sameie som vårt. Styret har derfor startet arbeidet med å utarbeide en finansieringsplan med ulike alternativer for hvordan en eventuell rehabilitering kan gjennomføres økonomisk. Finansieringen kan skje gjennom egenkapitalinnskudd fra seksjonseierne, opptak av felleslån, salg av sameiets egne leiligheter – eller en kombinasjon av disse løsningene. Det er allerede innhentet foreløpige lånetilsagn fra banker på ca. 455 000 kroner per seksjon. Det gjenstående beløpet på om lag 203 000 kroner per seksjon kan delvis finansiert gjennom salg av sameiets leiligheter. Dersom den største av disse reseksjoneres til to enheter, vil sameiet kunne selge tre leiligheter totalt, med et forventet salgspromeny på omlag 10–12 millioner kroner. Et slikt salg vil potensielt kunne redusere behovet for egenkapitalinnskudd til ca. 125 000 kroner per seksjon.

Beslutning om finansiering:

Den endelige finansielle strukturen og sammensetningen vil også bli lagt frem for årsmøtet til avstemning, hvor det er seksjonseierne som til syvende og sist bestemmer hvordan rehabiliteringen skal finansieres, ikke styret.

Det tas forbehold om at alle ovennevnte tall kun er foreløpige estimater og at ingen konkrete tall kan fremlegges før etter årsmøte i april/mai.

For ytterligere informasjon om prosessen, se vedlagt informasjonsbrev og referat beboermøte. Ved spørsmål, kontakt megler.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 80039609

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 driftsinntekter på 4 360 729 kroner, hovedsakelig fra felleskostnader, mens driftskostnadene var betydelig høyere med totalt 8 482 077 kroner, noe som resulterte i et underskudd på 3 907 338 kroner som foreslås dekket av egenkapitalen.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet praktiserer dugnad.

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-2255.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1936/303141-1/105 23.06.1936 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om brannvegg/-dør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303681-1/105 29.07.1936

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303682-1/105 29.07.1936

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra Bygdø alle 24

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303683-1/105 29.07.1936

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m. v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303732-1/105 04.08.1936 ERKLÆRING/AVTALE

ang begrensninger i utleiemulighetene

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1995/416-1/105 03.01.1995

DIVERSE PÅTEGNING

Bestemmelsen om begensning i utleiemulighetene utgår.

1975/506379-105/105 04.04.1975 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE

ERVERVSSUM.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3255853-1/200 30.10.2020 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 100 000

Panther: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

1975/506379-104/105 04.04.1975 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 117

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 149 SEKSJONER

SEKSJON NR 1-2, OG NR 5-149 HAR ANDEL AV SNR 3 OG 4

1975/927157-1/105 16.06.1975

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Bygdø alle 24.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 070,65
 Gratis Reel og Prospekter kr -3 900,00
 Gratis styling veiledning kr -0,00
 Grunnpakke bolig info** kr 9 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 116 245,65
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Rikke Johnsen Egeland
 Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
rikke.egeland@emera.no
 Tlf: 481 96 699

Marthe Holt Jensen
 Eiendomsmegler
marthe.holt.jensen@emera.no
 Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

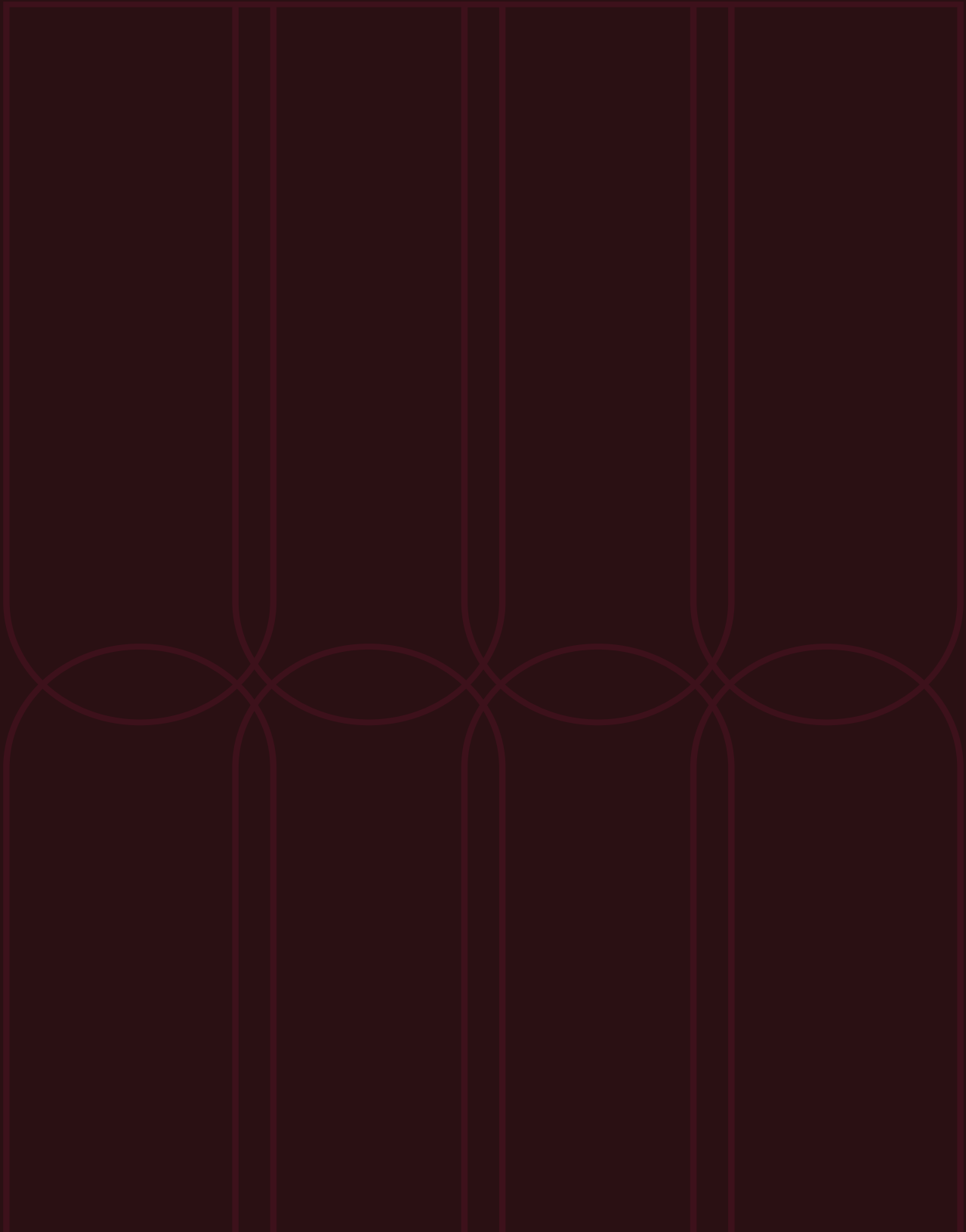
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BYGDØY ALLÉ 20

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260090	
Selger 1 navn	
Svein-Erik Ulvesli	
Gateadresse	
Bygdøy allé 20	
Poststed	Postnr
OSLO	0262
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5148293

Document reference: 02260090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SU

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert våtromsplater i dusjsone.

Arbeid utført av

Eibe Bygg og Eiendom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert nytt dusjsett med dusjbatteri i dusjsone. Montert ny servant med servantbatteri på toalett. Opprettet opplegg til oppvaskmasking og vaskemaskin på kjøkken. Installert Waterguard, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøkkenvask på kjøkken.

Arbeid utført av

Bad og Rør AS, Sofienberg Rør Og Varme AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg har merket en lokal ettergivelse/svikt ved én gulvplanke i stuen. Jeg kjenner ikke årsaken, og jeg kjenner ikke til øvrige områder med tilsvarende forhold. Forholdet er ikke teknisk undersøkt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utført elektrikerarbeid i leiligheten, blant annet arbeid på stikkontakter/elektriske punkter på kjøkken og stue, utbedring av avvik etter eltilsyn, arbeid knyttet til belysning/lampepunkter samt montering av komfyrvakt. Samsvarserklæringer foreligger. Elektriker har opplyst om begrenset kurskapasitet på enkelte kjøkken-/hvitvarepunkter og anbefalt at vaskemaskin og oppvaskmaskin ikke brukes samtidig.

Arbeid utført av

Rett Elektro As, MODAHL ELEKTRISKE AS, Storm Elektro AS, Ovel AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble utført tilsyn/kontroll av det elektriske anlegget av Elvia 22.12.2021. Det ble gitt avvik, men Elvia har senere bekreftet at tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring er mottatt, og saken er avsluttet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Initialer selger: SU

2

Document reference: 02260090

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført mindre overflate-/vedlikeholdsarbeid på balkong, herunder maling av innvendige balkongflater, pussing og maling av balkongdør i samme farge som tidligere, samt lagt løs plattning på balkong. Plattingen er ikke fastmontert.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er fjernet/revet deler av innvendig vegg mellom kjøkken og stue. Styret har opplyst at denne veggen ikke er bærende, og rivingen er godkjent av styret. Det er i tillegg oppført en innvendig lettvegg i stue, slik at deler av stuen er avdelt og benyttes som separat soverom. Jeg kjenner ikke til at tiltakene var søknadspliktige.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har innhentet tilstandsvurderinger/rapporter om byggets tekniske tilstand og vedlikeholdsbehov, blant annet knyttet til VVS og elektro. Det er ikke fattet endelig vedtak om tiltak per dags dato.

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet har utredet mulige fremtidige vedlikeholds-/rehabiliteringstiltak som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. Det er ikke fattet endelig vedtak per dags dato.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 02260090

Initialer selger: SU

4

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

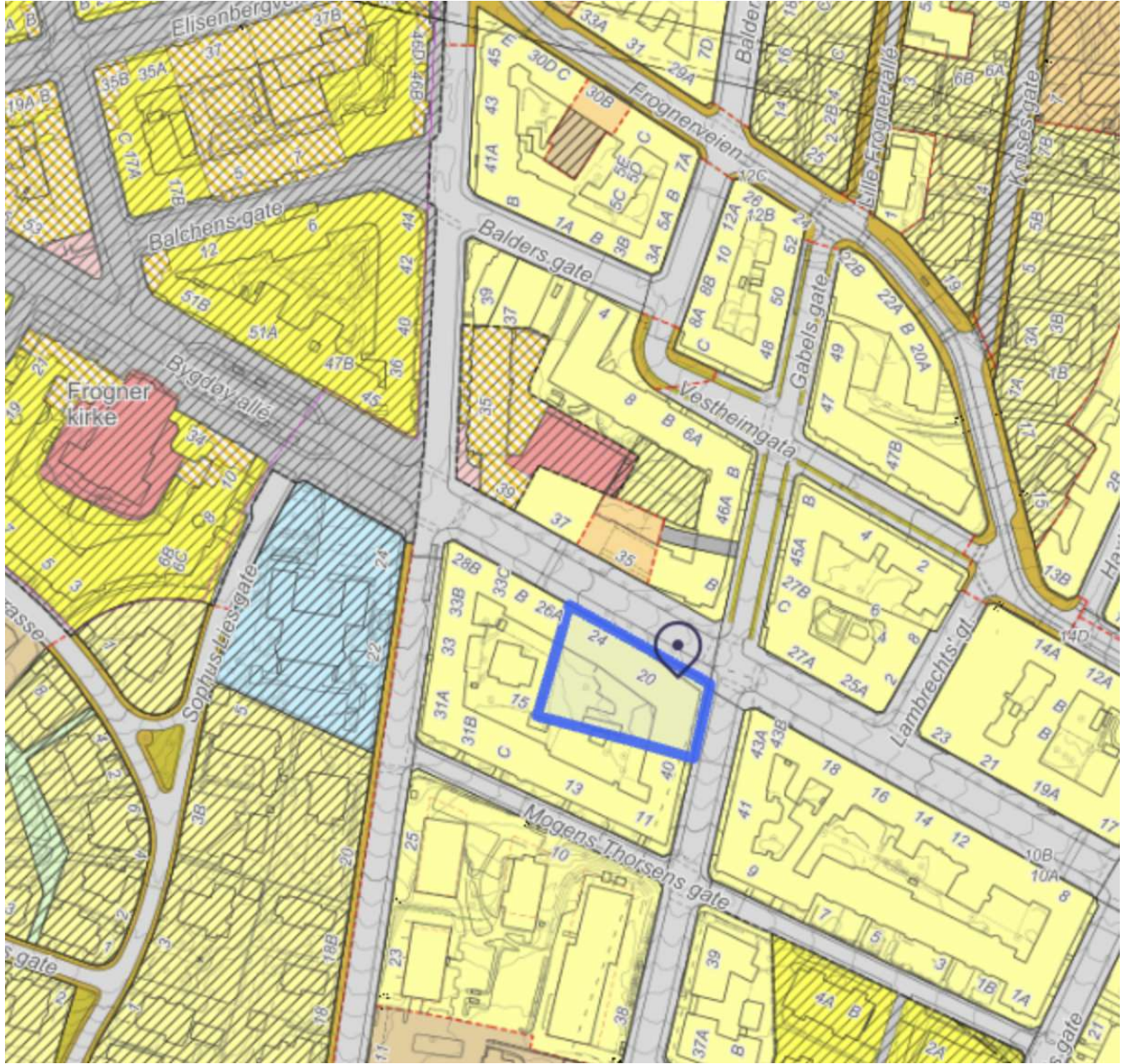
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Erik Ulvesli	bde80c4470fa07efff4676 29e3b1092acddcc6af	04.05.2026 08:01:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260090

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




Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 212, bnr. 24, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-2984

Eiendomsverdi ref nr: QW9795

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1930 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten er en liten toroms leilighet i 7. etasje med balkong.

Dusjrom ble modernisert i 2004 av tidligere eier og ble oppgardert med våtroms plater på vegger i 2025. Ellers så ble leiligheten pusset opp i 2020 med ny kjøkkeninnredning, nye dører og satt opp vegg mellom stue og soverom. Vegger ble helsparklet og malt og tak malt i 2025.

Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på vinduer, entre og balkong dører, membraner på bad, felles vann og avløpsrør og ventilasjon av bad/wc/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

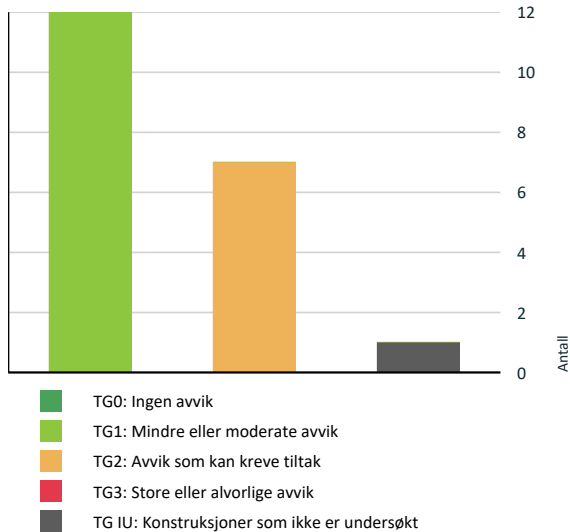
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Iht originale tegninger er det satt opp vegg mellom stue og soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 7. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1936	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Seksjonert bygård med 7 etasjer, kjeller og loft. Eiendommen oppført på 1930 tallet i tradisjonell byggekikk for denne perioden. Adkomst til felles trapperom fra fortau.

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv.

Støpte etasjeskillere med oppført tregulv.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein.

Flatt tak tekket med papp/folie.

Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Eiendommen har planheis.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 35 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører og balkongdører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå ca 35 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til sydvendt balkong på 1,8m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med original parkett på gulv, malte mur og platekledde vegger og malte betonghimlinger.

Vegger helsparklet og malt og tak malt i 2025.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karmen.

Årstall: 2020

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap montert på soverom og i entre.

Begge fra 2025.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Enkelt dusjrom med dusj på gulv.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

Plater ble lagt på eldre fliser og plater i tak lagt i 2025.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad. Ifølge tidligere prospekt ble sluk og membran skiftet i 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå litt over 20 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, liten koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Opplegg for vaskemaskin. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator over koketopp samt felles mekanisk avtrekksanlegg.

SPESIALROM

7. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Malt vegg og ny servant fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Stoppekraner i kott.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet brukstid for plastrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad, wc og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, 32 Amp hoved sikringer, 1x10 og 4x15 Amp kurser og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført elektrikerarbeid i leiligheten, blant annet arbeid på stikkontakter/elektriske punkter på kjøkken og stue, utbedring av avvik etter eltilsyn, arbeid knyttet til belysning/lampepunkter samt montering av komfyrvakt. Elektriker har opplyst om begrenset kurskapasitet på enkelte kjøkken-/hvitvarepunkter og anbefalt at vaskemaskin og oppvaskmaskin ikke brukes samtidig.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det ble utført tilsyn/kontroll av det elektriske anlegget av Elvia 22.12.2021.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskapp

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

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

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

Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstillers dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne. Manglende tilpasning til gjeldende krav kan medføre økt fare for personskaade.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk tilfredsstillers ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

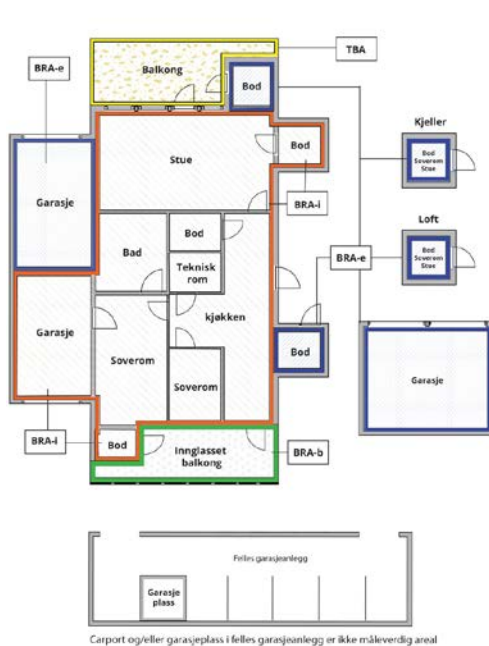
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	32			32	2
Kjeller		2		2	
SUM	32	2			2
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, toalettrom, bad, stue/kjøkken/sovedel		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht originale tegninger er det satt opp vegg mellom stue og soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Svein-Erik Ulvesli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	24		117	2340.8 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Bygdøy allé 20

Hjemmelshaver

Svein-Erik Ulvesli

Boligselskap

Sameiet Bygdøy allé 20

Eierandel

5 / 1000

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

871272662

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon med liten balkong beliggende i et meget sentralt og attraktivt boligstrøk ved Frogner i kvartalsmessig utbygget område bestående for det meste av murgårdsbebyggelse. Korte avstander til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler, forretninger og Frogner Parken. Gangavstand til Kirkeveien, Bogstadveien og Bygdøy Alle med varierte service tilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Pent opparbeidet indre gårdsrom med gressplen, beplantning, plass for sittegruppe og asfalterte gangarealer.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	80039609			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 15467-2984

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 16 av 17

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW9795>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02260090 . Vår ref.: 1476-1-79117

Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Se Bygdøy Alle 20
Organisasjonsnr: 871272662
Seksjonseier: Ulvesli, Svein-Erik
Medeier:
Leilighetsnummer: 79117
Adresse: Bygdøy Allé 20, 0262 OSLO
Seksjonsnummer: 117
Gnr. 212
Bnr. 24

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80039609.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felles fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det kreves akontobeløp til dekning for dette, beløpet justeres iht brenselsregnskapet 1 gang per år. Sameiet har avtale med Brunata. Ved ombygging som medfører demontering/bytting av radiator, skal Brunata kontaktes. Det er ikke tillatt å holde hund, eller annet husdyr som kan være til sjenanse for beboerne Hjemmeside: ba20.no, Bygget er gammelt og pipenes tilstand er uavklart. De leilighetene som har pipe, har dermed ingen garanti for at peis kan benyttes. 25.03.26: Sameiet ventes å gjennomføre et omfattende og kostbart rehabiliteringsprosjekt. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208520857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 393 037,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 131,00,-

Herav:

A konto oppvarming

Pr. dags dato
375,00

Evt. fremtidig endring:

Seksjonsutgifter	1 114,00
Felleskostnader lik	1 642,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	580,-
Fradragsberettigede kostnader:	72,-
Annen formue:	1 979,-
Gjeld:	3 541,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208520857
Restsaldo:	7 064,93
Kapitalkostnader:	46,56
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 064,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Roheim Justad, e-post: bygdoyalle20@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

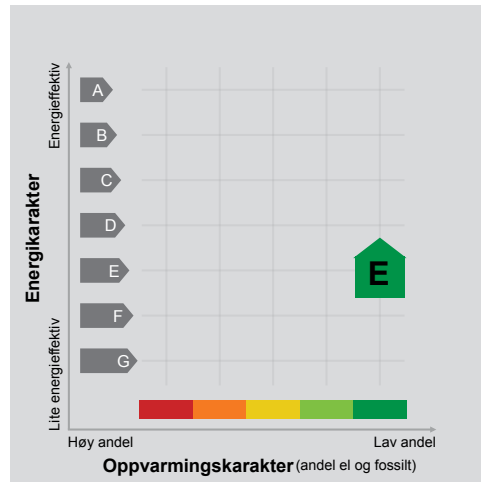
Eierskiftetjenester 2026



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BYGDØY ALLE 20
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	80495250
Merkenummer	Energiattest-2025-225455
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

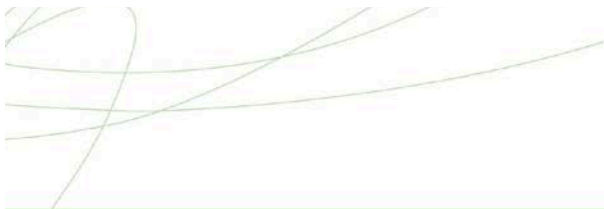
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

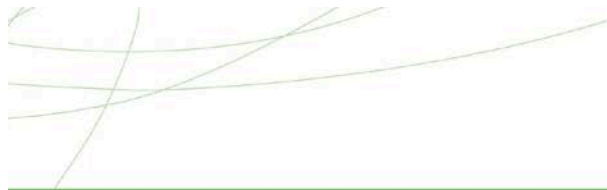
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1937

Bygningsmateriale:

BRA: 43

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Opgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bygdøy allé 20	80495250	H0212	38	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0312	58	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0412	78	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0512	98	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0611	117	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0710	135	0	

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1937

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	03.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	03.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	03.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	03.01.2017

Areal yttervegger	9 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m ²
Oppvarmet BRA	43 m ²
Totalt BRA	43 m ²
Oppvarmet luftvolum	83 m ³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	209,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)

Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle byggningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2017
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	97,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	167,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 958 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 194 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 958 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 764 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 194 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 958 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------



Informasjon om behov for fremtidig vedlikehold i Sameiet Bygdøy Allé 20



13.11.2025 - styret@ba20.no



Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	1
Introduksjon og bakgrunn.....	2
Metodikk i tilstandsanalysen.....	3
Avvik TG3/KG3 – anbefalt utbedret: 12 måneder.....	5
Avvik med TG3/KG2 eller TG2/KG3 - 1-3 år.....	7
Avvik med TG2/KG2.....	8
Ingen avvik registrert – TG1/KG1.....	10
Hvor riktige er konklusjonene i tilstandsanalysen fra WSP?.....	11
Veien fremover.....	13





Introduksjon og bakgrunn

Kjære seksjonseiere,

Som tidligere informert har styret engasjert WSP til å gjennomføre en helhetlig tilstandsanalyse av sameiets bygningsmasse. Formålet har vært å identifisere hvilket vedlikehold som bør gjennomføres de neste ti årene, anslå tilhørende kostnader, og gi styret faglige anbefalinger om prioritering av tiltakene.

I dette skrevet presenterer styret hovedfunnene fra analysen, samt hvordan vi planlegger å følge opp anbefalingene slik at bygningsmassen opprettholdes i trygg og god stand på en økonomisk forsvarlig måte. Målet er at alle tekniske systemer skal fungere som forutsatt, og at sameiets verdier bevares over tid.

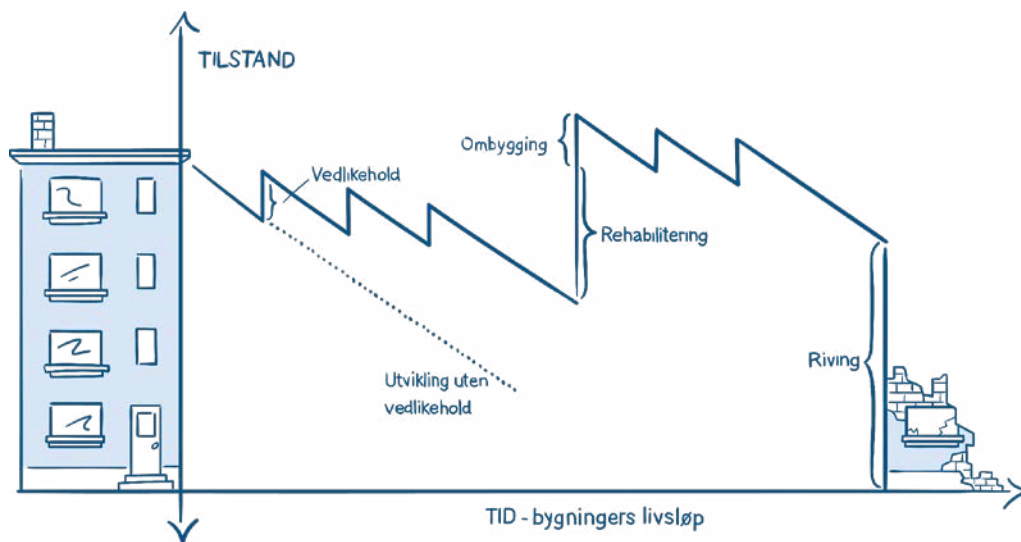
Styret inviterer også til et fysisk informasjonsmøte om vedlikeholdsbehov og veien videre. Styret, WSP, OBOS Prosjekt og prosjektleder vil delta for å presentere funn og svare på spørsmål. **Møtet avholdes 1. desember 2025 kl. 19:00, Hotel Gabelshus, Gabels gate 16.** Påmelding gjøres via følgende lenke: [\[lenke til påmelding\]](#).

Styret minner for øvrig om anbefalingen om å ikke igangsette oppussing av bad eller kjøkken. Frarådingen gjelder fortsatt.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å lese dokumentet nøye. Vi setter pris på innspill, spørsmål og kommentarer som kan sendes til styret@ba20.no.

Ingen vedtak om rehabilitering er fattet. Eventuelle beslutninger om dette tas av seksjonseiere - ikke styret - på årsmøtet i april/mai 2026.

Metodikk i tilstandsanalysen



En tilstandsanalyse etter NS 3424 vurderer den tekniske tilstanden til bygningsdeler basert på observasjoner ved befaring, tidligere skadehistorikk og vurdering av konsekvensene dersom tiltak ikke iverksettes. Formålet er å gi styret et objektivt grunnlag for vedlikeholdsprioritering, kostnadsplanlegging og risikostyring.

Metoden består av to hovedkomponenter:

1. Tilstandsgrad (TG) – hvor dårlig er bygningsdelen?
2. Konsekvensgrad (KG) – hva er konsekvensene dersom tiltak ikke utføres?

Referansenivået for vurderingene er et nytt bygg (TG0).

- TG0-TG1: Ingen tiltak nødvendig.
- TG2: Tiltak bør planlegges og gjennomføres innen nær fremtid.
- TG3: Teknisk svikt er nært forestående eller allerede inntruffet.

Mens TG beskriver selve tilstanden, angir KG alvorlighetsgraden dersom tiltak uteblir:

- KG0: Ingen konsekvens
- KG1: Små eller moderate konsekvenser
- KG2: Vesentlige konsekvenser
- KG3: Store eller alvorlige konsekvenser

Kombinasjonen av TG og KG danner grunnlaget for prioritering. Eksempelvis kan et betonggulv med sprekker være TG3, men dersom skaden kun er av estetisk karakter får det KG1, og dermed lav prioritet. Et avvik vurdert til TG2/KG3 eller høyere vil derimot være høyt prioritert.

WSPs anbefalinger for utbedringstidspunkt:

- TG3/KG3: Innen 12 måneder
- TG2/KG3 eller TG3/KG2: Innen 1–3 år
- TG2/KG2 eller lavere: Innen 5 år.

Avvik TG3/KG3 – anbefalt utbedret: 12 måneder

Det mest alvorlige avviket i tilstandsanalysen, med direkte betydning for helse og sikkerhet, gjelder sameiets brannvarslingsanlegg samt nød- og ledelys. Dagens anlegg dekker ikke alle tekniske rom, fellesarealer eller leiligheter. Under en hendelse i sommer ble det også observert at enkelte beboere ikke registrerte alarmen, da lydvarslingen ikke nådde inn i alle leiligheter. I tillegg er belysningen fra nød- og ledelysene utilstrekkelig, noe som kan føre til at rømningsveier blir vanskelige å følge dersom fellesområder som oppganger og trappeløp fylles med røyk.

Etter dialog med Honeywell (leverandør av dagens brannvarslingsanlegg) og WSP, er det klart at sameiet må utarbeide et helt nytt brannkonsept og installere et nytt, fulldekkende brannvarslingsanlegg med nye nød- og ledelys. For å sikre korrekt prosjektering og gjennomføring har styret engasjert OBOS Prosjekt AS som prosjektleder for dette. Det vil bli nødvendig å montere nye branndetektorer med alarmlyd i hver leilighet, og seksjonseiere må derfor påregne at det utføres noe arbeid inne i egen leilighet under installasjonen. Prosjektet er allerede igangsatt og det vil bli sendt ut nærmere informasjon på et senere tidspunkt.

Det andre avviket med TG3/KG3 gjelder sameiets ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Disse rørene er originale stålrør fra byggeåret 1936, og det er observert betydelig korrosjon samt tegn til både eksisterende og pågående lekkasjer i konstruksjonen. Det har også vært flere lekkasjer de siste årene. I kombinasjon med at rørenes forventede levetid er betydelig overskredet, vurderer WSP at det foreligger høy sannsynlighet for total svikt i ledningsnettets innen nær tid. Bygningsmassen er konstruert slik at spillvannsrørene er vertikalt gjennomgående mellom alle bad, noe som innebærer at vedlikeholds- eller utskiftingsarbeid vil kreve tilgang gjennom samtlige bad. I praksis betyr dette at det med stor sannsynlighet vil være nødvendig å gjennomføre en total baderomsrehabilitering i hele sameiet for å kunne utbedre rørsystemet på en teknisk forsvarlig måte.

En total baderomsrehabilitering vil være et omfattende og komplekst prosjekt, og styret har derfor igangsatt en anbudsprosess for å engasjere prosjektleder som skal planlegge og

følge opp arbeidet. Mer informasjon om dette vil bli presentert på beboermøtet vist til over og under.



Avvik med TG3/KG2 eller TG2/KG3 - 1-3 år

Flere avvik i kategorien TG3/KG2 og TG2/KG3 er vurdert som alvorlige og bør utbedres innen 1–3 år.

Det første gjelder sameiets ledningsnett for varmeinstallasjoner (radiatorrør), som WSP har vurdert til TG2/KG3. Disse rørene er også jernrør fra byggeåret 1936 og har, som spillvannsrørene, betydelig passert sin forventede levetid. Dette gir vesentlig risiko for lekkasjer og driftsstans.

Rørsystemet har, så langt styret kjenner til, aldri eller kun sjelden blitt rensset, noe som har ført til slam, avleiringer og blokkeringer inne i rørene. Dette reduserer sirkulasjonen og skaper avgasser inne i det lukkede systemet som gjør at radiatorene fungerer dårlig, og må luftes ofte. I tillegg kan avleiringene i røropplegget skjule eksisterende lekkasjepunkter. Samlet gjør dette at varmeinstallasjonene vurderes som en bygningsdel med høy risiko for skjulte skader og plutselige lekkasjer som bør byttes ut.

Et annet avvik gjelder sameiets utvendige vinduer, vurdert til TG3/KG2. Vinduene er av treverk, både fastkarm og innadslående. I 9. etasje er vinduene totalt oppbrukt, og øvrige vinduer og balkongdører fremstår som slitte, og flere har råteskader.

WSP anbefaler utskifting av vinduer og balkongdører som viser vesentlig slitasje. Dette kan gjennomføres enten som en samlet utskifting for hele bygget, eller som løpende utskifting av enkeltvinduer over tid.

Valget mellom total eller delvis utskiftning vil i hovedsak bero på økonomiske prioriteringer. En samlet utskifting innebærer en høyere kostnad på kort sikt, men vil i et livsløpsperspektiv være betydelig mer kostnadseffektivt per enhet. I tillegg vil en total utskiftning redusere ulempene for beboerne. Blant annet vil man da unngå at det står stillas i bakgården over vinduer over lengre tid. WSP har derfor anbefalt en full utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører.



Avvik med TG2/KG2

Flere avvik er vurdert til TG2/KG2, som er forhold av moderat alvorlighetsgrad, men som bør utbedres innen 3–5 år for å unngå videre verdiforringelse og redusere risikoen for driftsavbrudd. Flere av installasjonene innvirker dessuten på hverandre, slik at utskiftning av ett system kan gjøre det nødvendig å skifte ut tilknyttede systemer. I tillegg vil det mest sannsynlig være betydelige besparelser å hente ved å samordne en total fornyelse i et større prosjekt fremfor en rekke små enkeltvise tiltak over de neste årene.

Elkraftinstallasjoner

Byggets hovedjord er basert på de opprinnelige støpejernsrørene for VVS fra 1930-tallet. Dersom disse rørene fjernes i forbindelse med en fremtidig rehabilitering, vil bygget samtidig miste hovedjorden, og det må etableres et nytt jordsystem. Den eksisterende jordingen har for øvrig oversteget sin tekniske levetid og viser tydelige tegn til elde og slitasje.

Videre har de elektriske hovedfordelingene for A- og B-blokken også overgått teknisk levetid med god margin. Disse er basert på knivsikringer, et utdatert og potensielt farlig sikringskonsept som krever spesialisert utstyr og kompetanse for å håndtere.

De elektriske etasjefordelerne i hver etasje består av gamle, åpne automatsikringer som også har langt overskredet sin tekniske levetid. Den åpne konstruksjonen innebærer berøringsfare ved opphold i sikringsrommene. Dersom beboere for eksempel oppbevarer gjenstander i disse rommene, eller et barn skulle komme i kontakt med åpne strømførende punkter på sikringskapene, foreligger det risiko for alvorlig personskade. I tillegg mangler anleggene jordfeilbrytere, noe som øker risikoen for elektrisk støt inne i leilighetene.

Dokumentasjonen for anleggene er mangelfull, og reservedeler er vanskelig å oppdrive. Dette innebærer at feil i fordelingene kan føre til langvarige strømbrudd i leilighetene, ettersom reservedelene er spesialiserte komponenter med lang leveringstid.

Det generelle elektriske kabelnettet er heller ikke tilfredsstillende festet, og både kabler og komponenter i fellesarealene er fra ulike tidsperioder og over teknisk levetid.

Belysningen består av lamper av ulik type og alder, mange med halogenpærer og utilstrekkelig lysdekning. WSP anbefaler at alle lamper byttes til en felles moderne type, både av hensyn til driftssikkerhet, energieffektivitet og vedlikehold.

Yttervegger og fasade

For ytterveggene er det registrert sprekker og skader i teglfasaden, vurdert til TG2/KG2. Disse krever ikke umiddelbar utbedring, men bør repareres for å forhindre videre skadeutvikling.

Dersom sameiet gjennomfører en samlet utskifting av vinduer og balkongdører, anbefales det at fasadearbeidene samordnes mens stillas uansett er oppe, for å redusere kostnader og samlet belastning for beboerne.

I tillegg er det registrert mindre avvik i teknisk rom, hovedsakelig av estetisk karakter, uten teknisk betydning.

Gesimser, takrenner og balkonger

Det er også registrert avvik ved gesimser, takrenner og nedløp. WSP har påvist tegn til fukt i enkelte innvendige nedløp fra balkonger mot kjellerfasaden, og anbefaler å installere nye varmekabler i takrennene da dagens varmekabler er i svært dårlig tilstand.

Videre er det avdekket avvik i rekkverkshøyden på balkonger. WSP anbefaler at høyden økes for å bedre personsikkerheten. Selv om eksisterende rekkverkshøyde oppfyller kravene som gjaldt da bygget ble oppført, og dagens krav normalt ikke gis tilbakevirkende kraft, anser styret anbefalingen som fornuftig ut fra et sikkerhetsperspektiv.



Ingen avvik registrert – TG1/KG1

WSP har også identifisert flere bygningskomponenter i god teknisk stand.

Taktekking, som ble ferdigstilt i 2024, fremstår som korrekt utført, og det er ikke registrert avvik som indikerer skjulte feil eller mangler.

Piper over tak er oppmurt i nyere tid, uten tegn til skader, og vurderes som i god stand.

Videre er bunnledningene nylig rehabilitert og ferdigstilt, og også denne bygningsdelen ble ikke registrert med avvik i analysen.

Samlet sett viser tilstandsanalysen at bygget har en god grunnleggende overordnet tilstand på TG2, men at det kreves målrettet vedlikehold de neste årene for å sikre at funksjonalitet på de tekniske systemene opprettholdes og at bokvaliteten og verdiene i sameiet ikke forringes. Styret har igangsatt planleggingen av dette med sikte på en helhetlig og kostnadseffektiv gjennomføring, se nærmere om dette nedenfor.



Hvor riktige er konklusjonene i tilstandsanalysen fra WSP?

Før styret kommuniserte ut det fremtidige vedlikeholdsbehovet til seksjonseierne, ble det innhentet en second opinion på WSPs tilstandsanalyse fra OBOS Prosjekt. Formålet var å få WSPs funn vurdert opp mot OBOS Prosjekts egne, uavhengige observasjoner. OBOS Prosjekt gjennomførte befarings 08.10.2025 innen bygg, elektro og VVS. Vurderingene er utført etter NS 3424 på analysenivå 1, som innebærer visuelle observasjoner med supplerende målinger der dette styrker grunnlaget for konklusjonene.

OBOS Prosjekt bekreftet WSPs vurderinger av både tilstand, risiko for total teknisk svikt, og anbefalte tiltak. Det finnes enkelte nyanser, men disse endrer ikke helhetsbildet på at bygget trenger omfattende vedlikehold og rehabilitering de kommende årene for å sikre at de tekniske systemene fungerer. OBOS Prosjekt vurderte derfor WSPs konklusjoner som realistiske og faglig solide.

OBOS Prosjekt peker særlig på at avløps og tappevannssystemene har reell sviktrisiko. Utsettelse øker sannsynligheten for lekkasjer, følgeskader, høyere forsikringspremier eller i verste fall manglende dekning, uforutsigbare kostnader og ad hoc inngrep i beboernes bad.

For elektro øker risikoen for driftsstans, personskade ved berøring i åpne fordelere samt ansvar knyttet til manglende dokumentasjon og jordfeilvern.

For vinduer vil skadeutvikling og energitap øke, og trinnvis utskifting gir høyere stillas og riggekostnader over tid, og beboere vil nok oppleve det som en belastning å leve i en bygning som bærer preg av å være en byggeplass med stillas og håndverkere over lengre tid.

OBOS Prosjekt bekreftet derfor at WSPs anbefalinger om tiltak er riktig. Sikkerhetskritiske tiltak innen brann og elektro bør prioriteres først. Deretter bør sameiet

planlegge en helhetlig rehabilitering av VVS, bad, elektro, samt utskifting av vinduer samordnet med nødvendige lokale fasadereparasjoner.

I tillegg har styret innhentet en tredje, uavhengig vurdering fra Sans Bygg AS, som er spesialisert på våtromsrehabilitering i eldre bygårder. Denne vurderingen har vært avgrenset til VVS-forhold, men også Sans Bygg AS bekrefter WSPs og OBOS Prosjekts faglige vurderinger og konklusjoner.

Samlet sett innebærer dette at styret har mottatt flere uavhengige faglige bekreftelser på at det foreligger et reelt behov for omfattende rehabilitering og vedlikehold i sameiet som bør planlegges og iverksettes med en gang.



Veien fremover

Styret har allerede iverksatt flere tiltak for å følge opp de mest alvorlige funnene i tilstandsanalysen:

- **Brannvarslingsanlegg og nødlys:**

WSP avdekket alvorlige svakheter i brannvarslingsanlegget, samt mangelfull funksjon i nød- og ledelys. Styret har derfor engasjert OBOS Prosjekt AS til å lede arbeidet med å utbedre disse forholdene så raskt som mulig. Dette prioriteres fordi avvikene utgjør en direkte fare for liv og helse ved brann. Det skal derfor etableres et helt nytt, moderne og fullt dekkende brannvarslingssystem med nye nødlys og ledelys.
- **El-kontroll og termografering:**

Det er gjennomført en el-kontroll med termografering som avdekket blant annet uisolerte strømførende ledninger, brannfarlige komponenter med begynnende varmgang, samt enkelte ødelagte elektroinstallasjoner. På grunn av lang leveringstid på noen av disse elektrokomponenter vil arbeidet fullføres fortløpende men er igangsatt. Den lange leveringstiden illustrerer også hvor utsatt sameiets elektrosystem er, og at det haster med en rehabilitering av elektroanlegget, i tillegg til VVS og klimaskall.
- **Varmekabler i takrenner:**

Varmekablene i takrennene er i praksis oppbrukt, og må byttes ut. Sameiet er derfor i ferd med å bytte ut disse før vinteren, for å sikre at de fungerer som tiltenkt gjennom vinteren, og for å unngå isdannelse i takrenner og risiko for at det detter isklumper ned på fortauet.
- **Sanering av gamle elkjeler:**

De gamle elkjelene som ble overflødig med fjernvarmetilkoblingen, er nå fjernet og kjørt bort, slik at sameiet kan koble ut strømåleren til disse, som hadde en veldig høy nettleie (om lag 4 800 kroner per måned). Tiltaket vil dermed være nedbetalt etter om lag to år, samtidig som det frigjør plass på fyrrommet. Styret vurderer å benytte den ledige plassen til et vannrenseanlegg for nytt radiatoranlegg, for å

forebygge fremtidig oppbygging av slam og avleiringer som sikrer lang levetid og riktig funksjonering på et nytt radiatoranlegg.

Prosjektstatus og videre prosess

Når det gjelder de øvrige avvikene som WSP har identifisert, har styret gjennomført en grundig og bredt anlagt anbudsprosess for å engasjere prosjektledelse til totalrehabilitering av VVS, elektro, fasader, vinduer og balkongdører. Samtlige ledende prosjektledermiljøer i Norge (totalt syv tilbydere) ble invitert til å delta.

For å sikre et godt konkurransegrunnlag, laget styret et detaljert tilbudsbrev og vurdert alle innkomne tilbud nøye, før det ble gjennomført forhandlinger for at sameiets prosjektledelse engasjeres på de mest konkurransedyktige betingelse som er mulig å få til. Løsningen sikrer at eventuell fremtidig rehabilitering skjer gjennom en prosjektledelse som er valgt på bakgrunn av den høyeste faglige kvaliteten tilgjengelig og med konkurransedyktig prising.

Prosjektet befinner seg nå i forprosjektfasen, der styret sammen med valgt prosjektleder utarbeider en detaljert tilbudsbeskrivelse som skal sendes til kvalifiserte entreprenører. Når entreprenørene har levert sine tilbud, vil sameiet få et presist kostnadsbilde for utbedring av samtlige avvik.

På bakgrunn av dette vil styret deretter legge frem tilbudene med anbefalinger som et fullstendig beslutningsgrunnlag for neste årsmøte. Deretter blir det opp til seksjonseierne på årsmøtet om det skal gjennomføres en rehabilitering, og hvis ja, hvilket omfang rehabiliteringen vil få.

Årsmøtet er planlagt avholdt i april/mai 2026. Eventuell beslutning om rehabilitering tas først da. Styret vil ikke inngå kontrakter eller igangsette større arbeider før seksjonseierne har stemt over signeringsklare avtaler med kjent kostnadsramme og konsekvens for felleskostnadene. Dette gjelder ikke prosjekter som er strengt nødvendige for å ivareta liv og helse, som f.eks nytt brannvarslingsanlegg og skifte av varmekabler i takrenner.

Formålet med å gjøre det slik, med bred informasjon i forkant, også tas det en beslutning på neste årsmøte er å sikre at rehabiliteringen får en så bred forankring blant seksjonseierne som mulig, og at ingen skal oppleve at styret presser frem løsninger med konsekvenser for felleskostnadene uten at dette har en demokratisk forankring. Styret vil derfor legge til rette for en åpen, faglig opplyst debatt gjennom bl.a dette infoskrivet, allmøte med mulighet for å stille spørsmål, et årsmøte hvor alle seksjonseiere kan delta fysisk og stille spørsmål og få svar fra styret og prosjektledelsen, før det til syvende og sist blir opp til seksjonseierne om det skal gjennomføres rehabilitering på bakgrunn at et solid beslutningsgrunnlag før det tas stilling til nødvendig vedlikehold for å bevare sameiets bygningsverdier.

Foreløpig kostnadsestimat og finansieringsalternativer

Når det gjelder finansieringen av tiltakene, har WSP foreløpig estimert samlede kostnader til om lag 658 000 kroner per seksjon (basert på 149 seksjoner). Dette er et betydelig beløp, også for et stort sameie som vårt.

Styret har derfor startet arbeidet med å utarbeide en finansieringsplan med ulike alternativer for hvordan en eventuell rehabilitering kan gjennomføres økonomisk. Finansieringen kan skje gjennom egenkapitalinnskudd fra seksjonseierne, opptak av felleslån, salg av sameiets egne leiligheter – eller en kombinasjon av disse løsningene.

Det er allerede innhentet foreløpige lånetilsagn fra banker på ca. 455 000 kroner per seksjon. Det gjenstående beløpet på om lag 203 000 kroner per seksjon kan delvis finansiert gjennom salg av sameiets to leiligheter. Dersom den største av disse reseksjoneres til to enheter, vil sameiet kunne selge tre leiligheter totalt, med et forventet salgspromeny på omlag 10–12 millioner kroner.

Et slikt salg vil potensielt kunne redusere behovet for egenkapitalinnskudd til ca. 125 000 kroner per seksjon. Se mer om de skattemessige konsekvensene av dette nedenfor.

Beslutning om finansiering

Den endelige finansielle strukturen og sammensetningen vil også bli lagt frem for årsmøtet til avstemning, hvor det er seksjonseierne som til syvende og sist bestemmer hvordan rehabiliteringen skal finansieres, ikke styret.

Skattemessige konsekvenser ved salg av sameiets leiligheter

Når det gjelder skattemessige konsekvenser for seksjonseiere av et slikt salg, vil sameiets salg av vaktmesterleilighetene være en skattemessig realisasjon for den enkelte sameier. Det betyr at dette vil utløse en skatteplikt for gevinst, og fradragrett for eventuelt tap. Skattepliktig gevinst inngår i alminnelig inntekt som beskattes med en flat skattesats som for tiden er på 22 %. Når realisasjon av fellesareal i boligsameier utløser gevinstbeskatning, settes selgers inngangsverdi til en forholdsmessig andel av individuell kostpris tillagt påkostninger og eventuell oppregulert inngangsverdi etter overgangsreglene. Hver av sameierne vil dermed ha sin egen inngangsverdi, og inngangsverdien settes med utgangspunkt i verdiene på vedkommende eiers ervervstidspunkt. Det tas utgangspunkt i det vederlaget som er ytt for leiligheten, tillagt omkostninger som f.eks. tinglysingsgebyr, dokumentavgift og meglerprovisjon. For seksjonseiere som har mottatt sin seksjon ved arv eller gave, vil særlige regler for fastsettelse av inngangsverdi komme til anvendelse. Dette bør i tilfelle vurderes med utgangspunkt i det konkrete tilfellet. Siden realisasjon gjelder vaktmesterleilighetene, som da inngår i det opprinnelige ervervede objektet, må den enkelte sameier da foreta en fordeling av sin skattemessige inngangsverdi mellom sin ideelle andel i de realiserede vaktmesterleilighetene og sin gjenværende leilighet. Den delen av kostprisen som kan henføres til vaktmesterbolig skal da benyttes som skattemessig kostpris ved gevinstberegning ved salg av vaktmesterbolig. Beregningen må foretas med utgangspunkt i et skjønn over fordelingen av verdi på den enkelte sameiers ervervstidspunkt. Dette skjønnet vil kunne overprøves av ligningsmyndighetene. Det er derfor viktig at hver seksjonseier gir korrekte og fullstendige opplysninger ved innlevering av sin selvangivelse for realisasjonsåret.

Eksempel på gevinstberegning:

Sameiet oppnår netto salgssum på kr 5 mill. Seksjonseier som har 1/150-del av sameiet, skal da tilordnes kr 33.333 av netto vederlag. Vedkommende kjøpte sin leilighet for kr 4 mill i 2020. Anslagsvis er prisstigning for blokkeleiligheter i Oslo, Frogner bydel fra 2020 til 2025 ca 132. (Krogsveens statistikk fra 2. kv 2020 til 2 kv. 2025)

Verdien av vaktmesterleiligheten i 2020 var etter indeksen kr 3 791 169 mill, og 1/150 av

dette er kr 25 274. Dette betyr da at av den totale kjøpesummen på kr 4 mill, er det kr 25 274 som knyttes til vaktmesterleiligheten som inngangsverdi. Skjønnsmessig kan man da si at denne seksjonseierens gevinst for sin andel av vederlaget er kr 8 059, ved at vederlag på kr 33 333 reduseres med kostpris på kr 25 274. Skatt av dette er kr 1 773.

En løsning på dette vil kunne være at sameiet bistår med beregning og utarbeidelse av oversikt over gevinst/tap for hver enkelt leilighet, som seksjonseierne har ført i sine skattemeldinger. Beregninger er da gjort ut fra de prinsipper som er vist i eksempelet over. Så langt sameiet skatterådgiver kjenner til, har dette ikke blitt overprøvd av skattekontoret og sameiet har derfor fått en anbefaling om at disse beregningene gjøres etter utløpet av realisasjonsåret for hver enkelt vaktmesterleilighet, men i god tid forut for innsending av skattemelding for seksjonseierne. Det er mulig å beslutte på neste årsmøte at seksjonseierne skal ha utbetalt et beløp som kan dekke opp skattebeløpet. Dette kan vurderes ut fra hvor tyngende man kommer til at skatten vil være. Skattebeløpet vil oftest utgjøre størst andel av vederlaget for de av seksjonseiere som har eid sin seksjon lengst. I og med at inntektene skal tilfelle seksjonseierne etter eierbrøk, kan det på denne måten utbetales et beløp som skal kompensere for skatten fordeles på samme måte, uavhengig av den enkelte seksjonseiers skatteposisjon.

Styret understreker at det er årsmøtet som vil ta endelig stilling til både rehabiliteringsprosjektene, salg av leiligheter, eventuell skatterefusjon, og finansieringen av rehabiliteringen.

Styrets rolle i denne forbindelse er å forberede best mulig beslutningsgrunnlag for seksjonseiere, etablere en robust prosjektorganisasjon som kan levere på kvalitet, tid, og kostnader, og innhente kvalitetssikrede tilbud fra kvalifiserte entreprenører. Slik sikrer vi at seksjonseiere i sameiet får det beste grunnlaget til å ta en informert og overveid beslutning, og at tiltakene - hvis årsmøtet gir tilslutning - gjennomføres på den best mulige måten.

Allmøte for seksjonseiere

Styret innkaller til beboermøte 1. desember 2025 kl. 19:00, Hotel Gabelshus, Gabels gate 16. Styret vil delta, og WSP, OBOS Prosjekt og prosjektleder møter også for å presentere funn og anbefalinger. Vi går gjennom dokumentene i mer detalj og avslutter med en åpen

spørsmålsrunde der seksjonseiere kan stille spørsmål direkte til styret, WSP, OBOS Prosjekt og prosjektledelsen. Påmelding gjøres her [\[lenke til påmelding\]](#).

Spørsmål kan gjerne sendes inn på forhånd til styret@ba20.no.

Agendaen for møtet vil se ut omtrent slik:

- Velkommen og rammer for møtet
- Hovedfunn fra tilstandsanalysen til WSP
- "Second opinion" fra OBOS Prosjekt
- Veien videre og foreslått prosess frem mot årsmøtet 2026
- Hvordan rehabiliteringen vil forløpe seg fra 2026 og utover, hvis årsmøtet beslutter dette
- Konsekvenser av å ikke gjennomføre eller utsette rehabiliteringen
- Spørsmål og svar, inkludert forhåndsinnsendte spørsmål

Formålet er å sikre at alle seksjonseiere får et tydelig og helhetlig bilde av situasjonen, og at det settes av god tid til spørsmål og dialog. Allmøtet skal gi alle mulighet til å forstå bakgrunnen for de foreslåtte tiltakene og stille spørsmål i god tid før årsmøtet der beslutninger skal tas.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20, org. nr. 871 272 662

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 17. april 2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 27. april 1999.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.04.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 147 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (seksjon 12 og 15) på eiendommen gnr. 212, 24 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Seksjon 3 og 4 er den tidligere vaktmesterleiligheten. Sameiet eier lokalene og leier disse ut.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Eiere, leietakere og besøkende henvises til gateparkering i offentlige tiliggende gater.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) Videoovervåking av fellesarealene kan etableres dersom styret finner det nødvendig.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
- (2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel: 50 % fordeles med like andeler på hver seksjon. 50 % fordeles iht sameiebrøken.
- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 20

1. INNLEDNING:

- 1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
- 1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
- 1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til §6 i sameiets vedtekter.
- 1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler.

2. FELLESAREAL:

- 2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.
- 2.2. Alle inngangsdører og bakgårdsporten skal til enhver tid være låst.
- 2.3. Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer.
- 2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i fellesrom, trapperom eller korridorer. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel.
- 2.5. Det er kun tillatt å parkere i bakgården i forbindelse med serviceoppdrag og arbeider på eiendommen bestilt av styret.

3. FASADE:

- 3.1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder utskifting eller maling av vinduer (annet enn allerede eksisterende farge og type) oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

4. BALKONGER:

- 4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o. l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 4.2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.
- 4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.
- 4.4. Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger og vinduer.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

5.1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2. Vedlikehold omfatter blant annet:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder radiatorer med rør og ventiler, vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.

5.3. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende/feil vedlikehold. Eier av seksjon hvor skader på utstyr nevnt under dette punkt oppstår og hvor skaden påfører skader på andre seksjoner og/eller sameiets fellesareal, plikter å betale sameiets egenandel til forsikringsselskapet.

5.4 Ved transport av gjenstander som kan skade heisen (oppussing, flytting etc.) skal heisen tilstrekkelig polstres innvendig med papp eller dekkfilt for å forhindre skade og tilsmussing. Det samme gjelder beskyttelse av gulvbelegg, dører (bygningssdeler) i fellesarealer. Seksjonseierne vil bli gjort økonomisk ansvarlig for skader på sameiets bygningsdeler som følge av manglende beskyttelse/tildekking.

Større oppussingsarbeid og inn- og utflytting skal skriftlig meldes til styret i forkant. Styret kan pålegge et gebyr på kr 2 000 ved manglende melding om større oppussingsarbeid.

6. INNGANGSDØRER:

6.1. Sameieren plikter også å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel samt sørge for at døren er merket med leilighetens nummer.

6.2. Det er ikke tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene. Det er heller ikke tillatt å luften gjennom inngangsdørene.

6.3. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne og lignende.

6.4. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE:

7.1. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut og fett må ikke tømmes i vask eller sluk.

7.2. Det må ikke kastes gjenstander i klosettet og det er kun tillatt å kaste toalett-papir.

7.3 Det er forbudt å installere kjøkkenvifte slik at den tilknyttes gårdens ventilasjonssystem. Kun kullfiltervifte er tillatt.

7.4 Montering av utstyr som introduserer strukturbåren støy er ikke tillatt (vifter etc. Årsak til strukturbåren støy må fjernes uten opphold.

8. RO OG ORDEN:

8.1. Boring, banking og oppussing som støyer er kun tillatt mellom 08:00 og 17:00 på hverdager og ikke er ikke tillatt i helger og på helligdager.

Det skal være stille i gården mellom 23.00 – 08.00. Det skal være vanlig ro fra kl. 21.00.

9. FYRING:

9.1. Beboerne må selv luften sine radiatorer. Det må ikke tappes ut vann av radiatorene.

9.2. Fyringsutgiftene for hver seksjon vil årlig fastslås på basis av de monterte varmemålere.

9.3. Det er forbudt å løsne målerne fra radiatorene eller på annen måte påvirke målernes funksjon. Har dette funnet sted vil varmemeforbruket fastslås skjønnsmessig, som om radiatoren hadde stått på fullt hele fyringssesongen.

9.4. Sameier må selv sørge for vedlikehold av radiatorkraner og lufterventiler.

10. SKILTER:

10.1. Sameier sørger for at det settes opp navneskilt på postkassen. Skilt kan bestilles hos Jernia Skillebekk og betales av sameier.

11. BREDBÅND:

11.1. Samtlige leiligheter er tilknyttet gårdens bredbånd-avtale med Get/ Telia. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

12. SØPPEL:

12.1. Sjøppel og avfall som kastes i søppelboden, må pakkes godt inn, slik at det ikke spres rundt i søppelrommet. Sjøppel skal kildesorteres i henhold til regler fra Oslo Kommune, Renovasjonsetaten.

12.2. Det er ikke tillatt å hensette noe i fellesområdene, ute og inne.

12.3. Store gjenstander samt brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt.

13. VASKERI:

13.1. Vaskeriet er åpent hverdager kl. 08 – 22.00, søn- og helligdager kl. 12.00 – 22.00. Vaskeriet er stengt på følgende dager: 25.12, 1.1, 1. påskedag, 1.5, 17.5, Kristi himmelfartsdag og 1. pinsedag.

13.2. Vasketimer á to klokketimer reserveres ved å henge opp lås med gravert leilighetsnummer på vasketavlen i vaskeriet. Det er bare tillatt å ha én lås pr. leilighet.

13.3. Dersom ingen har reservert vasketime på denne måten, eller dersom vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 15 minutter, står vaskeriet til fri avbenyttelse av sameierne.

13.4. Dersom vasketimer er reservert, men alle maskinene ikke er i bruk, kan ubenyttede maskiner bare tas i bruk dersom den sameier som har vasketime ikke har til hensikt å benytte den. Den som har vasketime må derfor la sin lås henge oppe, slik at sameieren kan kontaktes. Henger låsen ikke oppe, er vaskeriet til fri avbenyttelse også for andre.

13.5. Alt tøy som skal tørkes i tørketromlene må være sentrifugert. Tunge gjenstander som tepper o. l. må ikke legges i tørketromlene.

13.6. Vinduer skal lukkes og lys slukkes når vaskeriet forlates i ryddig og rengjort stand.

13.7. Vaskeriet skal alltid være låst.

14. KJELLER:

14.1. Hver seksjon har fått anvist én kjellerbod med leilighetsnummer. Sameieren må selv besørge renhold, bodbelysning og holde boden låst.

14.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene.

15. HUSDYR:

15.1. Det er ikke tillatt å holde hund eller annet husdyr som kan være til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke etterlates alene i leiligheten dersom dette medfører støy i form av bjeffing og uling i eierens fravær. Slike husdyr skal medbringes når eier/beboer forlater leiligheten. Ved gjentagende klager på støy fra husdyr kan det forlanges at husdyrene flytter.

15.2. Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

15.3 Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården. Hund må holdes i bånd i fellesarealer og –områder.

16. UTLEIE:

16.1. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.

16.2. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om vedkommende selv var sameier.

16.3. Eier av leilighet skal informere styret om nye leietagere. Informasjon skal inneholde navn, mobilnummer og e-post til leietager.

17. MELDEPLIKT:

17.1. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o. l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

18. ERSTATNINGSPLIKT:

18.1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

19. DISPENSASJONER:

19.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

Sist endret 06.03.2023



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1476

SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 19:00, Gabelshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaskeriet
8. Tv og internett
9. Vinduer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Margrethe K. Eggan (Forretningsfører, OBOS Forvaltning) velges som møteleder

Forslag til vedtak

Margrethe K. Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Margrethe K. Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Henrik Vennerød foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1476 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 7

Vaskeriet

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bruken av vaskekjeller bør kartlegges, en bør se på hele kostnadsbildet opp mot inntekter, og bruken. Andelen av beboere som benytter vaskekjeller er trolig vesentlig redusert siden den gang vaskerommet ble etablert. Det bør igangsettes arbeid med å se på om arealet er riktig utnyttet, og om det finnes alternative løsninger. Styret bør også se på en betalingsløsning. En egenandel ved bruk av vaskekjeller vil gi lavere felleskostnader, og det vil bidra til en mer bærekraftig bruk, både i slitasje og strømforbruk, og ikke minst, det vil gi bedre tilgang på ledige tider for de som har behov for å bruke fasilitetene. Kostnadene er knyttet til både strømforbruk, service, avskrivninger/ nykjøp, og arealets andel av felleskostnader mm.

Styrets innstilling

Styret er positiv til implementering av betalingsløsning i vaskeriet ettersom det vil sikre rettferdig bruk fremover. Vaskeriet har lenge vært finansiert over felleskostnadene og det foreligger ulik bruk blant beboere i bygget. Samtidig, vil implementering av betalingsløsning medføre en større endring på eksisterende fasiliteter og pålegge brukerne en merkostnad. Styret finner det derfor hensiktsmessig å fremlegge denne saken for årsmøtet slik at en demokratisk forankret beslutning fattes i denne sammenheng.

Tilbud på betalingsløsning er innhentet fra DSI Systems A/S og implementering av betalingsløsning vil koste ca. NOK 50.000 iht. mottatt tilbud. Det vil foreligge løpende kostnader forbundet med systemet og beboere vil mest sannsynlig behøve informasjon og/eller bistand innledningsvis. Styret har vurdert en kartlegging i bruk av vaskeriet men konkludert med at dette vil være svært vanskelig og tidkrevende ettersom bruk varierer gjennom året, det foregår betydelig utleie i bygget osv.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres kartlegging av vaskekjellerens bruk, totale kostnader, og en overordnet vurdering av alternative arealer/løsninger for vaskerom, og se om det finnes hensiktsmessige betalingsløsninger for å betale for bruk. Styret utarbeider og fremlegger sitt tallmateriale og vurderinger og fremtidsplaner for fellesvaskeriet før neste årsmøte, slik at Sameiet ha en innsiktsbasert og opplyst vurdering og beslutning i årsmøtet 2026.

Sak 8

Tv og internett

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Internett og TV er en del av felleskostnadene. Stadig færre ser på såkalt "lineær TV" og stadig flere har mobilt bredbånd gjennom andre løsninger, og dermed ikke behov for dette gjennom kabel. Internett og TV utgjør en vesentlig del av kostnadene som alle sameiere må betale, enten det brukes eller ei, samtidig er det en enkel løsning for å gå over til at det betales etter bruk.

Styrets innstilling

TV & bredbånd bør forbli en del av felleskostnadene og eksisterende rammeavtale videreføres. Telia Norge AS informerer om at eksisterende Fiber/COAX ledningsnett er lagt opp slik, at bare 1 leverandør kan levere TV & Bredbånd inn til bygget, av gangen. Dermed er ikke differensierte leveranser, mellom beboere mulig, ift. dagens infrastruktur.

Eksisterende avtale gir sameierne anledning til å velge både TV & bredbånd, Bare TV, Bare Bredbånd eller annen kombinasjon. Rammeavtale anses som fleksibel og styret vurderer det dithen at alle seksjoner vil behøve en kombinasjon av TV & Internett.

Styret har innhentet brukerstatistikk fra Telia Norge AS og deler dette her (se vedlegg: "Brukerstatistikk fra Telia Norge AS").

Forslag til vedtak

Styret går inn for å ta ut TV/ Internett fra Sameiets felleskostnader ved første mulighet, slik at den enkelte betaler for denne tjenesten etter behov, og øvrige sameiere da slipper å betale for sine naboers TV/ internettbruk.

Vedlegg

2. Brukerstatistikk fra Telia Norge AS.pdf

Sak 9

Vinduer

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret gjennomfører en kartlegging av vinduene i bygget i felleskap med fagkyndig part. Rehabilitering av vinduer bør behovsprøves da det foreligger forskjeller i vinduenes alder og tilstand i bygget. Samtidig, vil en total rehabilitering være svært kostbart og tidkrevende for det sittende styret. Styret bør derfor innhente ett tilbud på delvis- og fullstendig rehabilitering, samt adressere vinduer med vesentlige feil på kortere sikt.

Forslag til vedtak 1

Foreslår at vinduer fornyes med særlig fokus på 9-etasje.

Forslag til vedtak 2

Styret gjennomfører en kartlegging av vinduene i bygget i felleskap med fagkyndig part. Samtidig igangsetter utskiftning ved akutt behov. Øvrige vinduer behovsprøves i første omgang også hentes det inn tilbud på delvis- og fullstendig utskiftning i bygget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Valg av ekstern styreleder

Styret har ikke mottatt interesse fra eiere til å stille som ny styreleder for ny periode. For å sikre kontinuitet og nødvendig kompetanse i styrearbeidet har styret derfor innhentet tilbud på ekstern styreleder.

Styret foreslår at Kristoffer Roheim Justad velges som ekstern styreleder. Han er utdannet jurist og har erfaring fra Forsvaret, offentlig forvaltning og advokatvirksomhet, samt solid styreerfaring fra større sameier i Oslo. Arbeidsomfanget er estimert til ca. 160 timer per år, og honoraret er fastsatt til kr 16 750 per måned (totalt kr 201 000 for perioden 2025 - 2026). Det presiseres at honoraret kan bli høyere dersom det faktiske arbeidsomfanget viser seg å overstige det avtalte estimatet.

Andre opplysninger knyttet til ekstern styreleder kan utleveres på forespørsel.

Styremedlemmer

Valg av styremedlemmer

Styret har mottatt interesse fra én eier som stiller til valg som styremedlem for kommende periode. Totalt er det tre styremedlemsplasser som skal fylles.

Styret oppfordrer flere eiere til å melde sin interesse under årsmøtet, slik at styret kan settes med nødvendig representasjon og kontinuitet i arbeidet videre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Roheim Justad

Det foreslås at årsmøtet velger Kristoffer Roheim Justad som ekstern styreleder for perioden 2025–2026, og godkjenner det foreslåtte honoraret slik det fremgår av vedlagt tilbud. Eventuelle justeringer i honoraret som følge av økt arbeidsomfang skal avtales med styret.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Brusegård Øren
-

STYRETS ARBEID 2024

Styremøter |

Det har blitt avholdt totalt 7 styremøter i 2024.

Styrearbeid har primært foregått digitalt. I perioden har det blitt avholdt flere digitale møter mellom styret, representert ved enkelte styremedlem og våre leverandører/eksterne tredjeparter. Det har også blitt avholdt fysiske interne møter av hensyn til nærmere samarbeid eller diskusjon av enkeltstående forhold, og/eller pågående prosjekt/saker.

Styrommet |

OBOS løsning som benyttes aktivt ift. utarbeidelse av styredokumenter, arkivering, administrering informasjon omkring seksjonseiere/leietakere, administrasjon av økonomi og mye mer.

Kommunikasjon |

Styret kommuniserer primært over epost, men telefon benyttes også som verktøy. Styret benytter styremailen «styret@ba20.no» ift. Kommunikasjon med beboere, eiere, leverandører, øvrige. Vi oppfordrer alle til å ta kontakt per e-post.

Styretavla |

Styret er fornøyd med elektronisk informasjonsskjerm («Styretavla») montert i A- og B-oppgangen. Styretavla benyttes aktivt ift. kommunikasjon med beboere og nyttig informasjon vil bli lagt ut her, løpende.

Forsikring |

Gården er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA (#80039609). OBOS Forsikring bistår ift. Innhenting av informasjon, innmelding til Gjensidige ASA og videre håndtering av saken. Spørsmål knyttet til en pågående forsikringssak kan stiles direkte til OBOS Forsikring (+47 22 86 83 98, forsikring@obos.no). Husk å tilføye korrekt OBOS- eller Gjensidige Saksnummer.

Det har blitt meldt inn flere forsikringssaker i 2024, sammenlignet med tidligere år. Flere saker knytter seg til vann. Vi minner om at hver seksjonseier er ansvarlig for å minimalisere følgeskader. Seksjonseierne må selv iverksette tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer og eventuelt melde fra til OBOS forsikring. Ved følgeskader fra håndverkere vil sameiets forsikringsselskap søke regreskrav.

Utleie |

Sameiet Bygdøy Alle 20 eier følgende leiligheter; Leilighet 103 (#79003, U0103), heretter omtalt som «Stuioleiligheten» og Leilighet 104 (#79004, U0104), heretter omtalt som «Vaktmesterleiligheten». Stuioleiligheten har og blir utleid frem til mai 2025 hvor den deretter vil stå tom ifm. prosjekt bunnledning. Styret er i dialog med Utleiemegleren og har avtalt at leiligheten skal leies ut igjen, så fort rehabiliteringsprosjektet er gjennomført, forventet ila. 2025.

Vaktmesterleiligheten er ikke utleid grunnet historisk vannskade og behov for rehabilitering. Dette prosjektet vil kreve betydelige økonomiske midler fra Sameiet, som eier leiligheten, da den behøves å totalrenoveres. Styret har innhentet pristilbud fra ulike entreprenører og styrets vurdering er at denne leiligheten bør rehabiliteres og deretter selges, for å frigjøre ytterligere midler i sameiet.

Låsesystem |

Pågående - styret mottar løpende henvendelser om fremskaffelse av nye låsebrikker til ytterdørene og må således løpende slette tapte brikker. Styret arbeider løpende med kartlegging av alle tapte brikker.

Kamera |

Pågående – består i replassering og reparasjon av eksisterende overvåkningskamera, samt montering av nye kamera i bakgården og B-oppgangen. Styret anser overvåkningskamera løsning fra Avarn Security AS som velfungerende og ett viktig instrument for oppfølging av forsøpling, brudd på husordensreglene mv.

Heis |

Pågående - består i oppfølging og vedlikehold av heisen i A-oppgangen. Prosjektet involverte betydelig dialog med Schindler AS, hendelser med heisstans, utskiftning av hovedkort og diagnostisk arbeid.

Digitalisering |

Pågående - Styret har digitalisert alle tilgjengelige styredokumenter og arbeider løpende med vedlikehold av Sameiet Bygdøy Alle 20 arkivet, tilgjengelig på Styrommet.no.

Dugnad |

07 april 2025 ble det arrangert dugnad av styret med bestilling av container fra Tomwil Miljø AS. Bakgården, søppelrommet, sykkelbod, vaskeriet mv. ble ryddet for søppel og bod. Styret opplever at beboere/eiere er positiv til årlig dugnad med bestilling av container og kommer til å arrangere dette også i 2026.

Opprydning av sykkelbodene |

Som tidligere, har styret i felleskap med vaktmester gjennomført en dugnad ift. Sykler plassert i innendørs- og utendørs sykkelbod. Syklene ble merket med pose, eiere ble informert over tavle/skriv/vibbo, og sykler med pose hengende på ble fjernet den 28 april 2025. Sykler som ikke har blitt tatt hånd om av eier er sendt til ER-sykkle i Skovveien.

Ventilasjon |

17 Desember 2024 ble det gjennomført rens/vedlikehold i vaskeriet. Avtrekkskanaler fra tørketromler, tørkerom mot fyrrommet, kanaltrekk, pipeløpet til taket og vifte/kanal ble rensset. Serviceavtale med Aktiv Ventilasjon AS ble oppdatert.

Vedlikehold/oppgradering av røropplegg |

Pågående - felles røropplegg i sameiet kan karakteriseres som gammelt og behøver vedlikehold/oppgraderinger. Husets rørlegger, Aquarør AS er godt kjent med røropplegget i gården og er engasjert til å vedlikeholde / oppgradere vårt felles røropplegg.

Bakgård og grøntområder |

Grunnet omfattende rehabiliteringsprosjekt i 2024 med disponering av bakgård, har hagestell fra Toma Eiendomsdrift AS blitt redusert til det minimale. Normalt, vil selskapet bistå sameiet med vedlikehold og stell av grøntområder, inklusive plenen mot Gabels Gate. I denne perioden har vaktmester Knut Olav Hoset påtatt seg generelt stell av bakgård, primært bestående av klipping av busker, trær og plen.

Naboklager |

Styret har mottatt flere varsel om brudd på gjeldende vedtekter og/eller husordensreglene. Styret griper inn i de mer alvorlige sakene, kommuniserer med relevante parter og evt. utsteder og loggfører formelle varsler fra styret. Det er viktig at både seksjonseier(e) / leietaker(e) er kjent med vedtektene og husordensreglene, herunder blant annet reglene knyttet til oppussing.

Leietakere |

2/3 av sameiets seksjoner er nå utleieenheter. Dette medfører hyppig inn/ utflytting og nye beboere. Styret mottar ofte praktiske spørsmål, som burde vært stilet til utleier. Viktig at utleier sikrer at leietakere er tilstrekkelig orientert ift. Vibbo, Vedtekter, Husordensregler og annen praktisk informasjon ift. leieforholdet.

Forsikringsaker |

Grunnet GDPR reglene er styret nødt til å involvere seg ift. forsikringsaker, herunder distribusjon av opplysninger i sakene. Tidsbruk | Styret vurderer at vervet har blitt mer utfordrende / tidkrevende, sammenlignet med tidligere år. Antall henvendelser fra beboere / eiere er økende, og det har funnet sted flere tyngre / tidkrevende saker. Det foreligger 149 seksjoner i gården og flere er utleid. Styret opplever at antall naboklager er stigende og at det foreligger vedvarende utfordringer ift. forsøpling og skade i bygget. Antall timer medgått til styrearbeid, oppleves å være stigende, og for 2024 estimerer vi at styret har benyttet +5 timer i snitt per uke. Antall timer medgått til styrearbeid forventes å stige ytterligere i 2025, da. mtp. pågående vedlikeholdsprosjekt på avløpsrør/bunnledning. Styret arbeider kontinuerlig med å frigjøre kapasitet, dette ved å strømlinjeforme dialogen med boere over Vibbo/styretavle og publisere praktisk informasjon fortløpende.

Prosjekt bunnledning |

Boligselskapet har mottatt ett pålegg fra Oslo Kommune Vann- og Avløpsetaten om utbedring av privat del av kloakkrør ut mot kommunalt nett. Gjennomført inspeksjon og befarings av Avavi AS indikerte ett behov for større rehabilitering, herunder "strømping" av bunnledning og ledd ut mot kommunalt nett. Anbudsrunder har blitt gjennomført med bistand fra OBOS Prosjekt og boligselskapet har valgt TT-Teknikk AS ift. dette prosjektet. Prosjektet har både vært tidkrevende og vanskelig ettersom det mange parter involvert, forutsetningene og forholdene forbundet med arbeidet har vært usikre, og oversikten fremgår først ved påbegynt arbeid. Styret er fornøyd med gjennomført anbud, valgt entreprenør og fremdriften hitil. Vi forventer at prosjektet vil tilta i omfang i løpet av den nærmeste tiden og vil ustede ytterligere informasjon, så fort dette er tilgjengelig for oss.

Overgang til nytt styret |

Vi har brukt tid på å utlyse verv for styremedlemmer og styreleder i 2024, dette ved kommunikasjon på Vibbo, tavler og heis. Det har kommet inn kandidater til styremedlemmer men ikke til styreleder. Derfor har styret sett seg nødt til å lete etter ekstern styreleder for å sikre fremtidig drift.

Styret har vært i kontakt med OBOS for å få anbefalinger på selskap som har en portefølje med styrekandidater, og vi fikk da anbefalt Styreleder.no hvor vi igjen fikk anbefalt Kristoffer Roheim Justad. Kristoffer er jurist, og har siden 2018 vært styreleder i ett sameie i Oslo med 139 enheter.

Ett samlet styre har hatt en prat med Kristoffer og har mottatt tilbud ift. Styreleder-vervet for 2025/2026 og kandidaten presenteres for årsmøte ifm. sak "Valg av nytt styre".

Kommentarer til regnskap & budsjett

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir ett riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik mot budsjett 2024

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av kostnader knyttet til rehabilitering av taket som ble utført av Oslo Entreprenørbedrift AS, samt konsulentbistand fra OBOS Prosjekt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som ett underskudd og foreslås ført mot egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital, beregnet ved omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var NOK 3 444 376.

Budsjett 2025

Budsjett for drift og vedlikehold er satt til NOK 4 494 000 i 2025 og dette skyldes mottatt pålegg fra Oslo Vann- og Avløpsetaten om utbedring av privat avløpsledning mot kommunalt nett (Saksnummer 24/7898), mottatt den 08 august 2024. Sameiet har engasjert OBOS Prosjekt som rådgiver i dette prosjektet og fått innvilget ett lån på NOK 3.000.000 for å sikre likviditet selskapet fremover.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BYGDØY ALLE 20
ORG.NR. 871 272 662, KUNDENR. 1476

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 258 155	3 780 372	4 158 000	4 575 000
Andre inntekter	3	102 574	234 403	216 000	216 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 360 729	4 014 775	4 374 000	4 791 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-9 715	-9 715	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 456	-15 389	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-252 495	-239 785	-254 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-165 007	-214 082	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-4 715 029	-877 886	-4 085 000	-4 494 000
Forsikringer		-584 783	-533 558	-587 000	-704 000
Kommunale avgifter	9	-1 038 043	-894 072	-1 055 000	-1 197 000
Energi/fyring		-195 239	-178 349	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-718 383	-685 653	-725 000	-754 000
Andre driftskostnader	10	-502 677	-495 425	-522 000	-540 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 482 077	-4 429 165	-7 806 250	-8 535 000
DRIFTSRESULTAT		-4 121 348	-414 389	-3 432 250	-3 744 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	214 099	223 495	0	0
Finanskostnader	12	-89	-487	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		214 010	223 008	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 907 338	-191 381	-3 432 250	-3 744 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 907 338	-191 381		

SAMEIET BYGDØY ALLE 20
ORG.NR. 871 272 662, KUNDENR. 1476

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	2	2
Andre varige driftsmidler	14	12 953	22 668
SUM ANLEGGSMIDLER		12 955	22 670
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 745	17 125
Energiavregning	15	301 789	518 646
Forskuddsbetalte kostnader		185 781	180 396
Driftskonto OBOS-banken		582 728	461 910
Driftskonto OBOS-banken II		0	19 775
Sparekonto OBOS-banken		2 713 079	6 611 869
SUM OMLØPSMIDLER		3 820 121	7 809 720
SUM EIENDELER		3 833 076	7 832 390
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 457 331	7 364 669
SUM EGENKAPITAL		3 457 331	7 364 669
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 522	113 401
Leverandørgjeld		263 223	354 285
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		375 745	467 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 833 076	7 832 390
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 20

Heidi Årby /s/

Anne Marit Bjørnstad /s/

Morgan William Oliver /s/

Henrik Bakke Vennerød /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	2 175 012
Seksjonsutgifter	1 978 463
Husleie 79004	100 000
Bodleie	4 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 258 155

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakt. miljøgebyr	2 000
Opprydding kundereskontro	93
Nøkler	750
Utleie	99 731
SUM ANDRE INNTEKTER	102 574

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 456.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 113
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 801
OBOS Prosjekt	-129 094
SUM KONSULENTHONORAR	-165 007

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-161 789
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-3 347 266
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 509 055
Drift/vedlikehold bygninger	-20 806
Drift/vedlikehold VVS	-837 685
Drift/vedlikehold elektro	-22 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-231 643
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 923
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 443
Egenandel forsikring	8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 715 029

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-706 111
Feieavgift	-20 944
Renovasjonsavgift	-310 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 038 043

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 918
Lyspærer og sikringer	-449
Vaktmestertjenester	-182 888
Vakthold	-27 513
Renhold ved firmaer	-258 882
Andre fremmede tjenester	-8 665
Kontor- og datarekvisita	-749
Trykksaker	-47
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 360
Andre kontorkostnader	-3 770
Porto	-525
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 407

Bank- og kortgebyr	-4 506
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-502 677

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter bank	155 989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	717
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 393
SUM FINANSINNEKTER	214 099

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	-89

NOTE: 13

LEILIGHETER

Leiligheter	2
SUM LEILIGHETER	2

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykelstativ		
Tilgang 2021	48 575	
Avskrevet tidligere	-25 907	
Avskrevet i år	-9 715	
		12 953
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 953

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 715
--------------------------------	---------------

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-842 622
SUM INNEKTER	-842 622

KOSTNADER

Administrasjon	11 605
Fjernvarme	1 132 807
SUM KOSTNADER	1 144 411

SUM ENERGIAVREGNING	301 789
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Data	Antall
Seksjoner uten TV	55
Seksjoner uten Bredbånd	4
Snitt TV-tid per dag	1 time
Antall beboere med Netflix	5
Antall beboere med Viaplay	3
Antall beboere med "Telia Samlet"	18
Snitt Bredbånd hastighet (etter individuelle oppgraderinger)	267
Trygg på Nett	58
Boliger som bruker Flex	60

Kilde: Korrespondanse med Snorre Haanæs (KAM, Telia Norge AS)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Organisasjonsnummer: 871272662

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Gabelshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Margrethe K. Eggan (Forretningsfører, OBOS Forvaltning) velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Margrethe K. Eggan er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Margrethe K. Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Henrik Vennerød foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

■

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

✓ Vedtatt.

7. Vaskeriet

Fremmet av: Joachim Jacobsen

Bruken av vaskekjeller bør kartlegges, en bør se på hele kostnadsbildet opp mot inntekter, og bruken. Andelen av beboere som benytter vaskekjeller er trolig vesentlig redusert siden den gang vaskerommet ble etablert. Det bør igangsettes arbeid med å se på om arealet er riktig utnyttet, og om det finnes alternative løsninger. Styret bør også se på en betalingsløsning. En egenandel ved bruk av vaskekjeller vil gi lavere felleskostnader, og det vil bidra til en mer bærekraftig bruk, både i slitasje og strømforbruk, og ikke minst, det vil gi bedre tilgang på ledige tider for de som har behov for å bruke fasilitetene. Kostnadene er knyttet til både strømforbruk, service, avskrivninger/ nykjøp, og arealets andel av felleskostnader mm.

Styrets innstilling

Styret er positiv til implementering av betalingsløsning i vaskeriet ettersom det vil sikre rettferdig bruk fremover. Vaskeriet har lenge vært finansiert over felleskostnadene og det foreligger ulik bruk blant beboere i bygget. Samtidig, vil implementering av betalingsløsning medføre en større endring på eksisterende fasiliteter og pålegge brukerne en merkostnad. Styret finner det derfor hensiktsmessig å fremlegge denne saken for årsmøtet slik at en demokratisk forankret beslutning fattes i denne sammenheng.

Tilbud på betalingsløsning er innhentet fra DSI Systems A/S og implementering av betalingsløsning vil koste ca. NOK 50.000 iht. mottatt tilbud. Det vil foreligge løpende kostnader forbundet med systemet og beboere vil mest sannsynlig behøve informasjon og/eller bistand innledningsvis. Styret har vurdert en kartlegging i bruk av vaskeriet men konkludert med at dette vil være svært vanskelig og tidkrevende ettersom bruk varierer gjennom året, det foregår betydelig utleie i bygget osv.


Følgende forslag var til avstemning:

!



Forslag til vedtak 1:

Det gjennomføres kartlegging av vaskekjellerens bruk, totale kostnader, og en overordnet vurdering av alternative arealer/løsninger for vaskerom, og se om det finnes hensiktsmessige betalingsløsninger for å betale for bruk. Styret utarbeider og fremlegger sitt tallmateriale og vurderinger og fremtidsplaner for fellesvaskeriet før neste årsmøte, slik at Sameiet ha en innsiktsbasert og opplyst vurdering og beslutning i årsmøtet 2026.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet godkjenner tilbud på betalingsløsning innhentet fra DSI Systems A/S. Implementering av betalingsløsning vil koste ca. NOK 50.000 iht. mottatt tilbud. Det vil legges til grunn ca. kr 20 per vask/tørk, men dette vil behovsprøves av styret.

 Forslaget ble vedtatt

8. Tv og internett

Fremmet av: Joachim Jacobsen

Internett og TV er en del av felleskostnadene. Stadig færre ser på såkalt "lineær TV" og stadig flere har mobilt bredbånd gjennom andre løsninger, og dermed ikke behov for dette gjennom kabel./Internett og TV utgjør en vesentlig del av kostnadene som alle sameiere må betale, enten det brukes eller ei, samtidig er det en enkel løsning for å gå over til at det betales etter bruk.


Styrets innstilling

TV & bredbånd bør forbli en del av felleskostnadene og eksisterende rammeavtale videreføres. Telia Norge AS informerer om at eksisterende Fiber/COAX ledningsnett er lagt opp slik, at bare 1 leverandør kan levere TV & Bredbånd inn til bygget, av gangen. Dermed er ikke differensierte leveranser, mellom beboere mulig, ift. dagens infrastruktur.

Eksisterende avtale gir sameierne anledning til å velge både TV & bredbånd, Bare TV, Bare Bredbånd eller annen kombinasjon. Rammeavtale anses som fleksibel og styret vurderer det dithen at alle seksjoner vil behøve en kombinasjon av TV & Internett.

Styret har innhentet brukerstatistikk fra Telia Norge AS og deler dette her (se vedlegg: "Brukerstatistikk fra Telia Norge AS").

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Vinduer

Fremmet av: Anders Bull (Det var henvist til feil forslagsinnsender i årsmøteinnkalling, dette er en rettelse)

Styrets innstilling

Styret gjennomfører en kartlegging av vinduene i bygget i felleskap med fagkyndig part. Rehabilitering av vinduer bør behovsprøves da det foreligger forskjeller i vinduenes alder og tilstand i bygget. Samtidig, vil en total rehabilitering være svært kostbart og tidkrevende for det sittende styret. Styret bør derfor innhente ett tilbud på delvis- og fullstendig rehabilitering, samt adressere vinduer med vesentlige feil på kortere sikt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Foreslår at vinduer fornyes med særlig fokus på 9-etasje.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret gjennomfører en kartlegging av vinduene i bygget i felleskap med fagkyndig part. Samtidig igangsetter utskiftning ved akutt behov. Øvrige vinduer behovsprøves i første omgang også hentes det inn tilbud på delvis- og fullstendig utskiftning i bygget.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Valg av ekstern styreleder

Styret har ikke mottatt interesse fra eiere til å stille som ny styreleder for ny periode. For å sikre kontinuitet og nødvendig kompetanse i styrearbeidet har styret derfor innhentet tilbud på ekstern styreleder.

Styret foreslår at Kristoffer Roheim Justad velges som ekstern styreleder. Han er utdannet jurist og har erfaring fra Forsvaret, offentlig forvaltning og advokatvirksomhet, samt solid styreerfaring fra større sameier i Oslo. Arbeidsomfanget er estimert til ca. 160 timer per år, og honoraret er fastsatt til kr 16750 per måned (totalt kr 201000 for perioden 2025 - 2026). Det presiseres at honoraret kan bli høyere dersom det faktiske arbeidsomfanget viser seg å overstige det avtalte estimatet.

Andre opplysninger knyttet til ekstern styreleder kan utleveres på forespørsel.

Styremedlemmer

Valg av styremedlemmer

Styret har mottatt interesse fra én eier som stiller til valg som styremedlem for kommende periode. Totalt er det tre styremedlemsplasser som skal fylles.

Styret oppfordrer flere eiere til å melde sin interesse under årsmøtet, slik at styret kan settes med nødvendig representasjon og kontinuitet i arbeidet videre.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Roheim Justad

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Roheim Justad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Jose Sanchez Olsen

Adrian Brusegård Øren

Følgende stilte til valg:

Maria Jose Sanchez Olsen



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1476
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juli kl. 09:00 og lukker 16. juli kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1476>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Hvorfor kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte?

Sameiet eier to leiligheter som styret ønsker å selge for å frigjøre midler til drift og nødvendig vedlikehold.

Etter befaring med eiendomsmeglere er styret orientert om at det primært er to gunstige salgsvinduer: ett i august og ett i januar.

Sameiets økonomiske situasjon er for tiden anstrengt grunnet høye vedlikeholdskostnader, blant annet rehabilitering av bunnledningen, samt kommende vedlikeholdsbehov, som utskifting av vinduer i 9. etasje.

Ved å selge den minste vaktmesterleiligheten nå i august kan sameiet redusere dagens press på likviditeten, samtidig som midlene kan benyttes til å finansiere reseksjonering av den største vaktmesterleiligheten til to mindre enheter som deretter kan selges. Salg av disse to leilighetene hver for seg forventes å gi høyere samlet gevinst enn salg som én stor enhet.

På lengre sikt vil også først én, deretter to nye seksjonseiere som betaler inn felleskostnader, også være med på å styrke sameiets økonomi.

Styret samarbeider dessuten med WSP Norge AS om å utarbeide en vedlikeholdsplan som skal kartlegge bygningsmassens vedlikeholdsbehov for de neste ti årene. Planen vil foreslå konkrete tiltak, prioritering av disse, samt forventede kostnader for disse kostnadene. Ved å selge disse leilighetene, vil salgene bidra til å sikre finansieringen av større vedlikeholdsprosjekter fremover. Alternativet til salg av disse leilighetene vil være

at sameiet må ta opp lån, kreve inn høyere kontantinskudd fra seksjonseierne, eller øke felleskostnadene betydelig. Styret vurderer derfor at salg av leilighetene er den mest fordelaktige løsningen for å finansiere nødvendig vedlikehold, uten å legge unødvendig økonomisk press på den enkelte seksjonseier.

Ettersom styret kun har beslutningsmyndighet i saker som gjelder alminnelig drift og vedlikehold av eiendommen, må disse sakene behandles på årsmøte. På grunn av sameiets anstrengte økonomiske situasjon og behovet for å treffe det første salgsvinduet i august med den minste leiligheten, innkaller styret derfor til ekstraordinært årsmøte.

På grunn av ferieavvikling vil det trolig være vanskelig å samle mange seksjonseiere fysisk i juli. Styret har derfor valgt å gjennomføre det ekstraordinære årsmøtet elektronisk med 1 ukes varighet, slik at flest mulig seksjonseiere får anledning til å delta.

Styret har vurdert betenkeligheter med å innkalle til et ekstraordinært årsmøte i fellesferien, med en kort frist. I dette tilfellet mener styret at den samlede situasjonen taler for at dette ikke er betenkelig. At flest mulig seksjonseiere skal få anledning til å delta blir ivaretatt gjennom følgende forhold:

- Møtet vil bli avholdt elektronisk, slik at seksjonseierne kan delta uavhengig av fysisk tilstedeværelse.
- 92 % av seksjonseierne er registrert med telefonnummer og kan avgi stemme digitalt.
- Det er presedens i sameiet for avholdelse av årsmøter elektronisk.
- Avstemningen vil foregå over en hel uke, slik at seksjonseierne får god anledning til å sette seg inn i sakene, stemme, og eventuelt ombestemme seg.
- Det vil sendes ut varslinger per SMS både ved innkalling, underveis i møtet, og rett før avslutning av møtet, slik at samtlige seksjonseiere gjøres oppmerksom på at årsmøtet pågår.
- Seksjonseiere som ikke får til, eller har anledning til å avgi elektroniske stemmer, kan også kontakte styret slik at stemmene legges inn manuelt.

Styret mener derfor at det er i samtlige seksjonseieres interesse å sikre sameiets likviditet og økonomi, og forslagene innebærer heller ingen interessenetninger eller behov for interesseavveining mellom seksjonseierne. Videre er det i fellesskapets interesse at eventuelle leilighetssalg gjennomføres i de gunstigste salgsvinduene, slik at inntektene til felleskassen blir størst mulig raskest mulig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av leilighet 103
5. Reseksjonering av leilighet 104 til to separate leiligheter med påfølgende salg

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger styrets leder Kristoffer Roheim Justad som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Maria Jose Sanchez Olsen og Adrian Brusegård Øren for å signere protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Salg av leilighet 103

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker sameiernes samtykke til å avhende leilighet 103 (seksjon 3). Leiligheten står i dag tom etter avsluttet utleieforhold og genererer dermed ingen inntekter. Samtidig har den betydelig behov for oppussing. Dersom leiligheten selges som et oppussingsobjekt, unngår sameiet å pådra seg ytterligere utgifter som vil belaste en allerede presset likviditet. På lengre sikt vil også en ny seksjonseier som betaler felleskostnader bidra positivt til sameiets økonomi.

Styret vurderer dessuten at salg av leiligheten vil tilføre sameiet vesentlige midler, sammenlignet med de beskjedne inntektene et fortsatt leieforhold vil gi. Midlene fra salget vil styrke sameiets økonomi og muliggjøre finansiering av nødvendig drift og vedlikehold, blant annet rehabilitering av bygningsmassen, utskifting av vinduer i 9. etasje, og reseksjonering av den andre, større vaktmesterleiligheten.

På bakgrunn av dette anbefaler styret sameierne å vedta følgende: Årsmøtet vedtar at leilighet 103 (seksjon 3) kan selges. Styret gis fullmakt til å avhende leilighet 103 (seksjon 3) på de vilkår styret finner mest hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at leilighet 103 (seksjon 3) kan selges. Styret gis fullmakt til å avhende leilighet 103 (seksjon 3) på de vilkår styret finner mest hensiktsmessig.

Sak 5

Reseksjonering av leilighet 104 til to separate leiligheter med påfølgende salg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker sameiernes samtykke til å reseksjonere leilighet 104 (seksjon 4) til to separate seksjoner med påfølgende salg. Leiligheten står i dag tom og genererer ingen inntekter, samtidig som sameiets økonomiske situasjon er anstrengt. Styret har vurdert at reseksjonering av dagens store enhet til to mindre, selvstendige leiligheter vil kunne gi høyere salgsverdi sammenlignet med salg som én samlet enhet. På lengre sikt vil også to nye seksjonseiere som betaler felleskostnader bidra positivt til sameiets økonomi.

Salgsinntektene vil tilføre sameiet nødvendige midler til å finansiere drift, pågående og planlagt vedlikehold samt andre kritiske tiltak, inkludert rehabilitering av bygningsmassen og utskifting av vinduer i 9. etasje.

På denne bakgrunn anbefaler styret sameierne å vedta følgende: Årsmøtet vedtar at leilighet 104 kan reseksjoneres til to nye seksjoner. Styret gis fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av leilighet 104 (seksjon 4) til to separate seksjoner, samt å forestå salget av disse på de vilkår styret mest hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at leilighet 104 (seksjon 4) kan reseksjoneres til to nye seksjoner, og at begge seksjonene deretter kan selges. Styret gis fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av leilighet 104 (seksjon 4) til to separate seksjoner, samt å forestå salget av disse på de vilkår styret mest hensiktsmessig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.07.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 16.07.25

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger styrets leder Kristoffer Roheim Justad som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Årsmøtet velger Maria Jose Sanchez Olsen og Adrian Brusegård Øren for å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Årsmøtet vedtar at møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Salg av leilighet 103

Årsmøtet vedtar at leilighet 103 (seksjon 3) kan selges. Styret gis fullmakt til å avhende leilighet 103 (seksjon 3) på de vilkår styret finner mest hensiktsmessig.

For

Mot

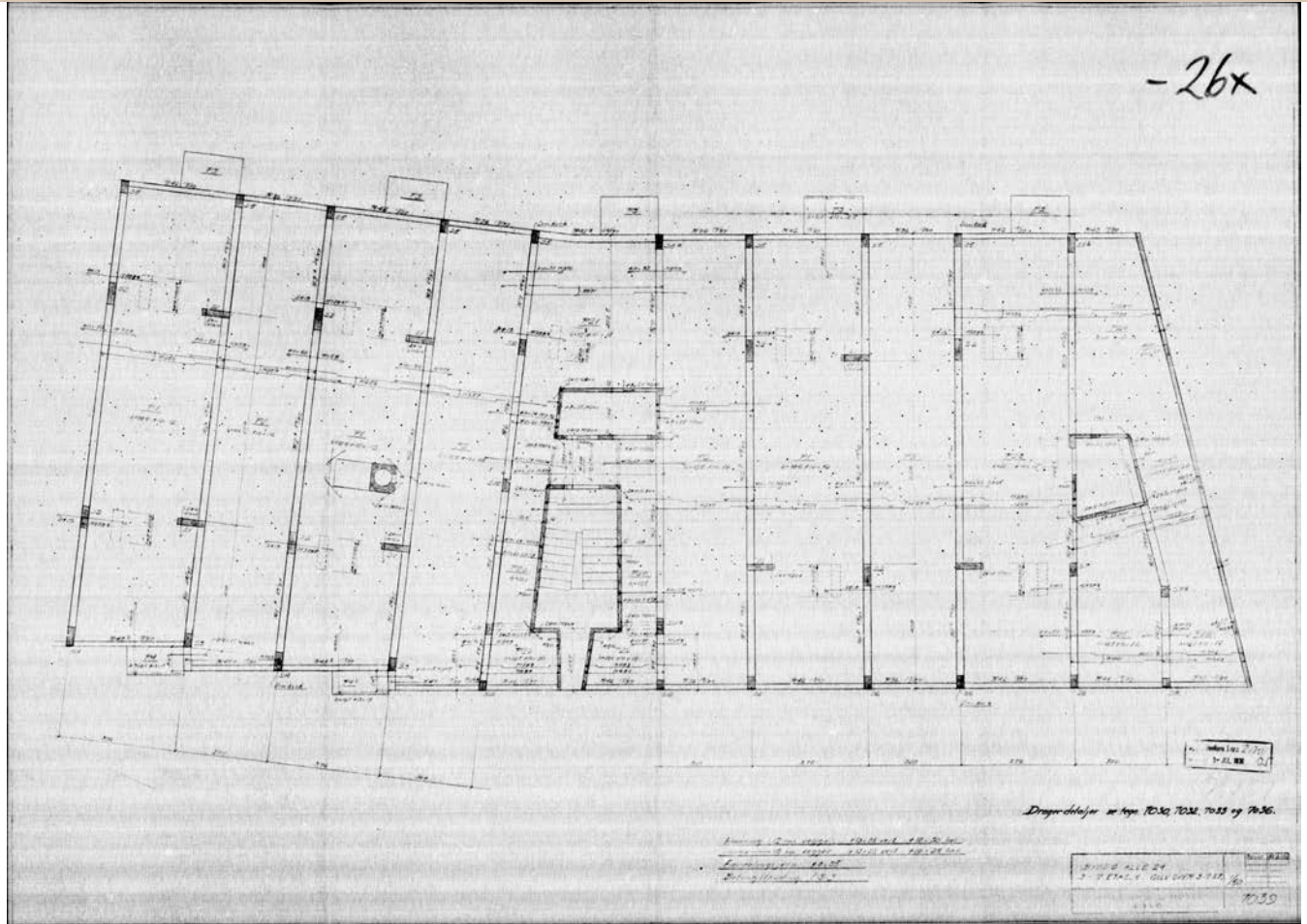
Sak 5 Reseksjonering av leilighet 104 til to separate leiligheter med påfølgende salg

Årsmøtet vedtar at leilighet 104 (seksjon 4) kan reseksjoneres til to nye seksjoner, og at begge seksjonene deretter kan selges. Styret gis fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av leilighet 104 (seksjon 4) til to separate seksjoner, samt å forestå salget av disse på de vilkår styret mest hensiktsmessig.

For

Mot

-26x



Druggendelja av årg. 70.30, 70.31, 70.32 og 70.33.

Arkitekt: [illegible]
Byggherre: [illegible]
Byggetid: [illegible]

Byggetid: 1935
Byggherre: [illegible]
Arkitekt: [illegible]

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 20 - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	3 min	0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	4 min	0.3 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12 min	1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min	1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min	1.5 km

Skoler

Uraniensborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min	0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min	1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min	1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	20 min	1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	2.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min	0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

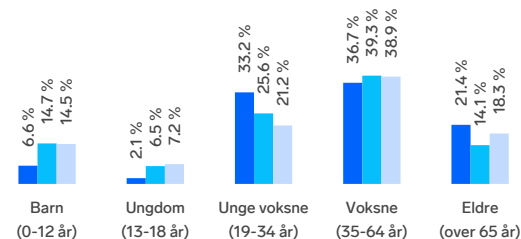
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min	0.4 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min	0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ... 105 barn	6 min	0.5 km




Dagligvare

Coop Extra Gimle	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	2 min





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

Primære transportmidler



-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

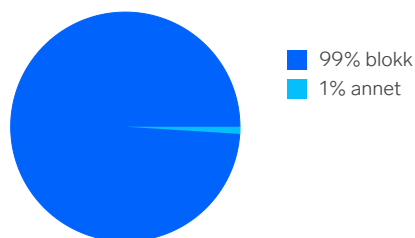
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Inkognito terrasse balløkke | 9 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  Trafotaket streeetbasketanlegg | 9 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  SATS Solli plass | 7 min  |
|  Friskis & Svettis Oslo | 14 min  |

Boligmasse






«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

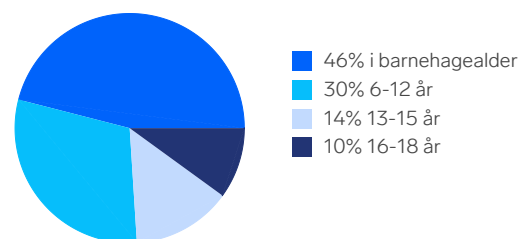
Sitat fra en lokalkjent



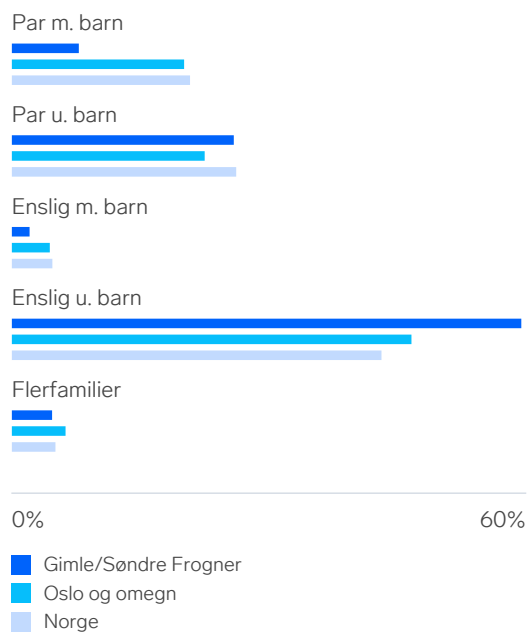
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  VIA Vika Shopping & Restauranter | 14 min  |
|  Vitusapotek Fredrik Stangs gate | 4 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

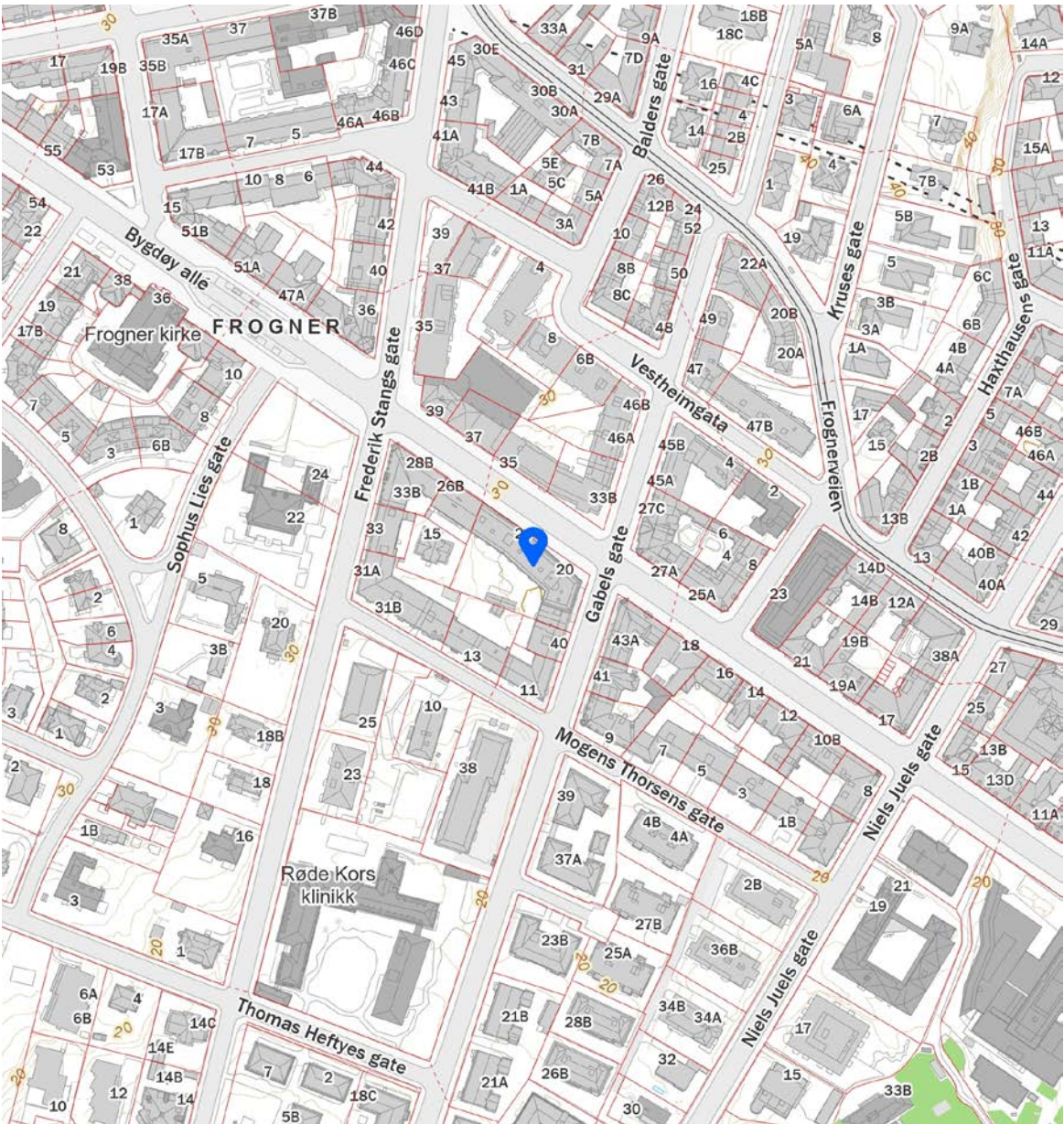
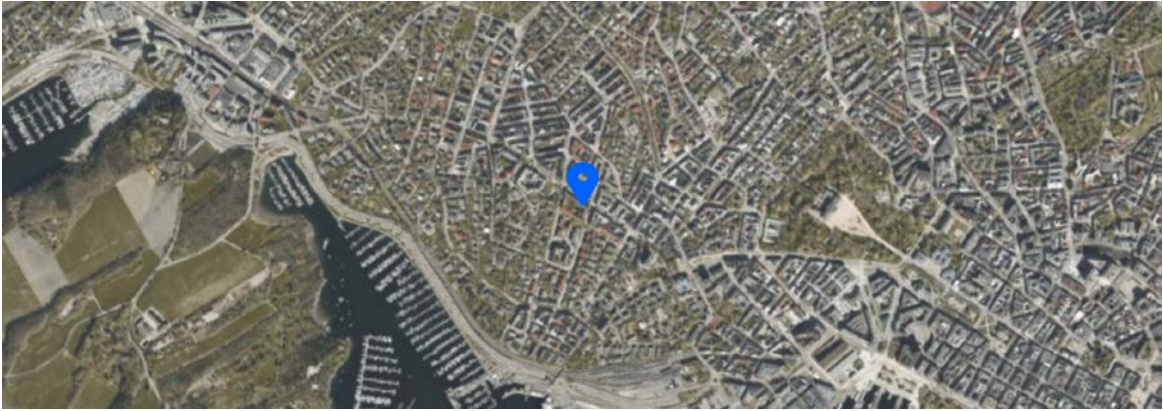


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



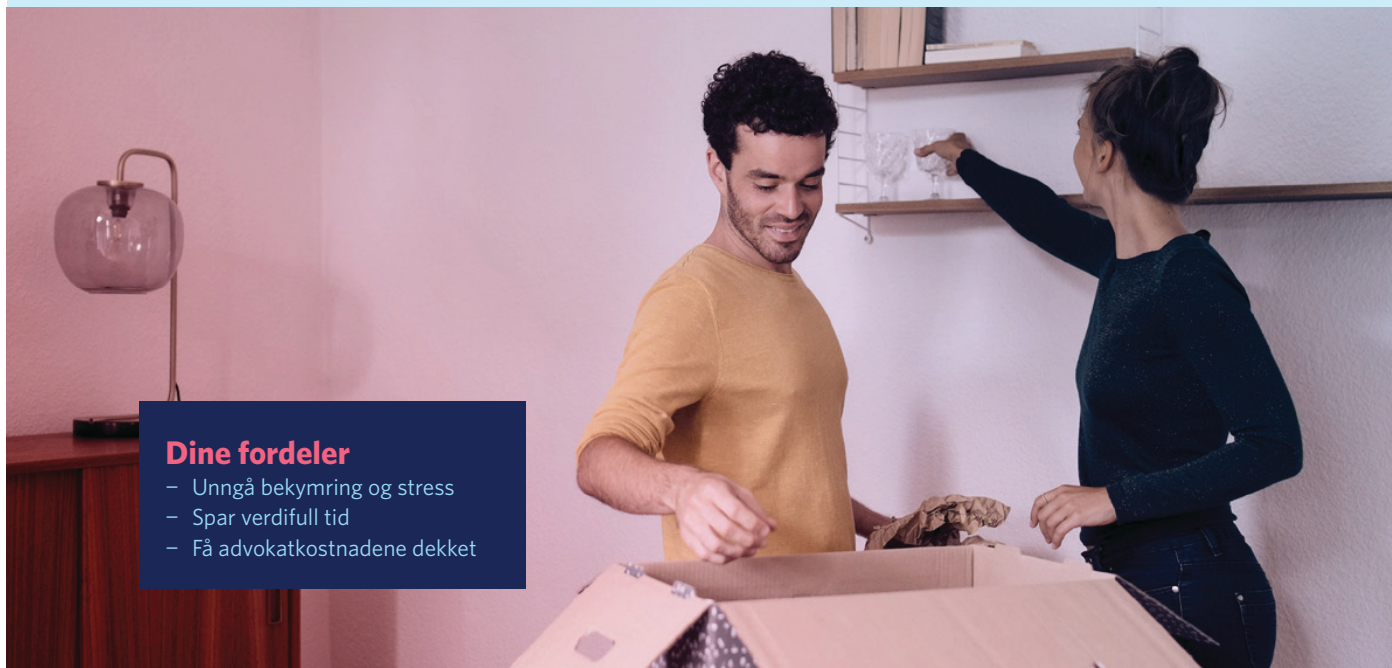
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Rikke Johnsen Egeland
rikke.egeland@emera.no
481 96 699

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING