




# Tilstandsrapport



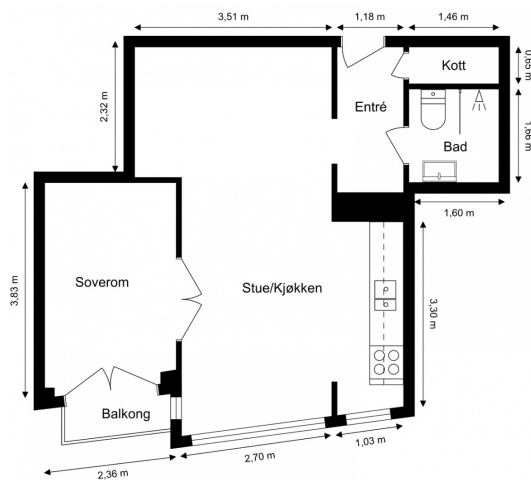
 Boligbygg med flere boenheter

 Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 24, snr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1519

Eiendomsverdi ref nr: TW6397

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

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

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**



# 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 byggregler

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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# 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

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,65 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

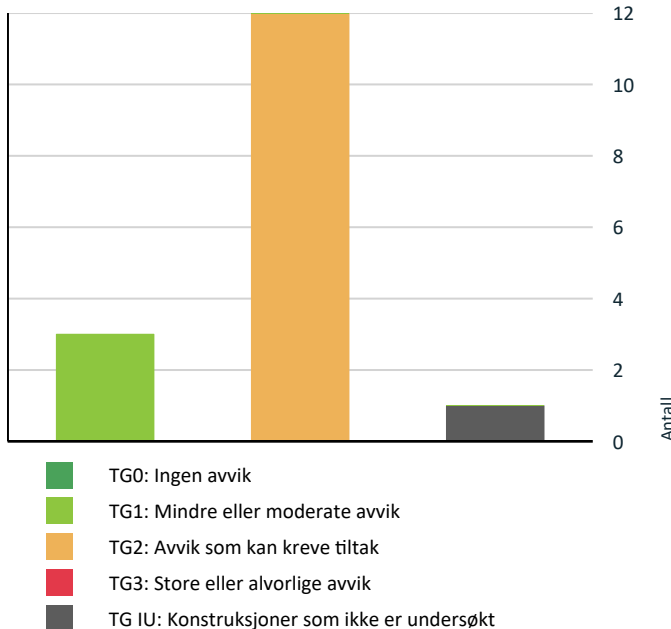
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist plantegning som samsvarer med dagens bruk.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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.

### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1936

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1989.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.
  - Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.
  - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1989.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.
  - Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.
  - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 1 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,01 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.
  - For øvrig er det registrert slitasje på konstruksjonen. Forholdet kan medføre økt behov for vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør mot bad er av eldre dato og har normal bruksslitasje med hakk og merker, samt slark i vrider. Forholdet tilsier vedlikeholdsbehov og det må påregnes justering eller utskifting på sikt.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere annonse fra ca. 2011, modernisert med flis på flis på gulv og microsement på vegger i nyere tid.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Microsement på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

### 6. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

# Tilstandsrapport

## 6. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt. Hjelpesluk i metall i dusjsone.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er rustdannelser i sluket.

Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader.

- Rørgjennomføringen i gulvet mangler beskyttende hylse.

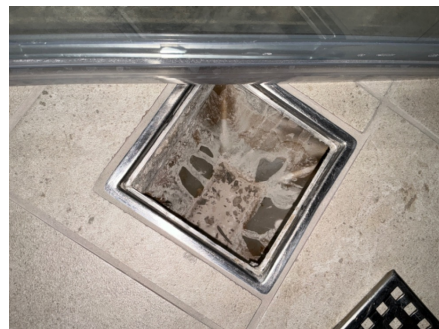
Uten hylse kan vann lettere trenge ned i konstruksjonen.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



## 6. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftehull i dørbled for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

## 6. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.  
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkkenet har synlig avtrekksventil.  
Fravær av ventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.  
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.  
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

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

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

## 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringer av automatsikringer og jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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?

**Ukjent I mitt eie er arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

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

Ja



# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

**EL ARBEID IHT AVTALE:**

**MONTERT SPOTSKINNE BELYSNING I STUE.**

**MONTERT LAMPE I TAK GANG.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støffare.

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

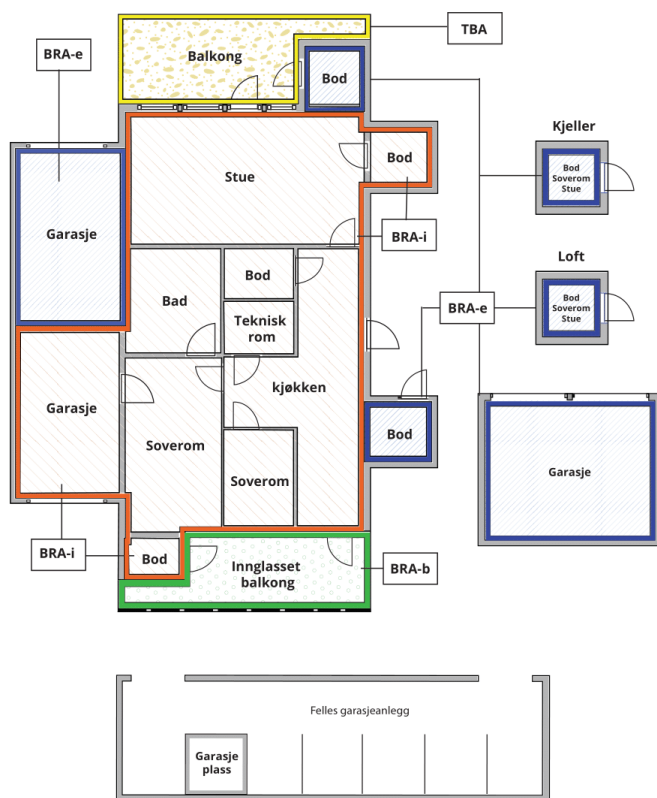
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	42			42	1
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>2</b>			<b>1</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremvist plantegning som samsvarer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Arbeid i forbindelse med modernisering av bad, microsement og fliser på overflater - Faktura og FDV.

Malt overflater - Faktura.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Mathilde Holter	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	24		88	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bygdøy allé 20

### Hjemmelshaver

Holter Mathilde

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	11.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



# Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

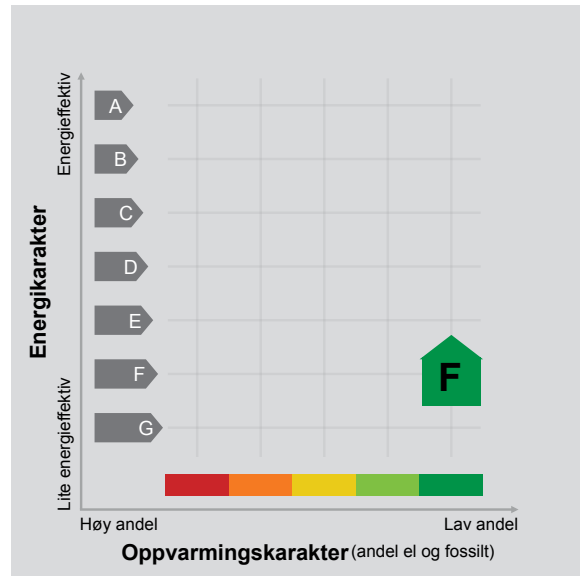
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BYGDØY ALLE 20
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495250
Merkenummer	Energiattest-2025-225457
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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bygdøy allé 20	80495250	H0414	75	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0417	70	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0514	95	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0517	90	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0518	88	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0519	86	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0520	84	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0616	109	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0617	107	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0618	105	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0619	103	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0715	127	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0716	125	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0717	123	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0718	121	0	

<b>Enhet</b>	<b>Inngangsverdi</b>
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1937

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløsting	
Varmeanlegg	

Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	17 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	43 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	43 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	112 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	237,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

#### Andeler og årsgjennomsnittlige 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	25.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonkjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	280,34 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 273 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	280,34 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 055 kWh/år

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

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

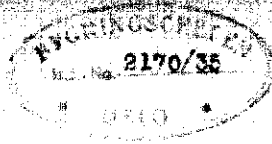
**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	1 781 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 273 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 055 kWh/år

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

ANMELDELSE.

V.D.



1 skrivelse.  
13 pl. tegninger.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningsplan

på matr.nr. 20-22-24 Bygdø alle

Innlevert 8. nov. 1935.

Attestert

14/11-38

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9. nov. 1935.

*[Handwritten signature]*

Reg. skatton fr. nr. Bygdø alle 20  
mott. 13. NOV. 1935

Oppm. skatton fr. nr. \_\_\_\_\_  
K. dt. 1. NOV 1935

Sendes hr. reguleringschefen.  
Den anmeldte bebyggelse ligger på  
gr. nr. 20 og 24 Bygdø alle, hvis grenser er vist med  
grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.  
På nr. 20 og 24 Bygdø alle trives det <sup>etter beregning</sup> skum til refusjon  
på kr. 3214,70 for ekspropriasjon av grunn til Bygdø alle.

Oslo 12/11-1935

*[Handwritten signature]*

12/11-38  
*[Handwritten note]*

*[Handwritten mark]*

**Ny veranda på eksist. tak i 8.etg.**

Arbeidets art

<b>Byggetype</b> <b>Alle 20</b>	Matr.nr.	J.nr. <b>03/1567</b>
---------------------------------	----------	----------------------

Byggherre

**Kari Landmark Aase**  
**Byggetype Alle 20**

**0262 OSLO 2**

Ansvarshavende

**Tømmern. Erling Hagen**  
**Hans Aanruds vei 34**

**0956 OSLO 9**

PNB/BS

Dato

23.mai 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

**Per M. Berglie**

Arbeidets art

**Utvidelse av eksisterende balkonger**

Arbeidssied	Matr. nr.	J. nr.
Bygdøy allé 20	Gnr. 212, bnr. 24	89/3680

Byggherre

Per Strutz  
Vesteråsveien 7

0382 OSLO 3

Ansvarshavende

Gunnar Gundersen  
Niels Juels gate 8

0272 OSLO 2

LOS/tfn  
Date

17.oktober 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

  
Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeids art

Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bygdøt allé 20 - 24	Gnr.212, bnr.24	88/4307

Byggherre

Ansvarshavende

Trygve Brudevold  
Grevegården 24

1320 STABEKK


LOS/tfn

Dato 14.desember 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

  
Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfritter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

E.G. RØR AS  
Postboks 121 Skøyen  
0212 OSLO

15 OKT. 2004

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410341-5 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: BYGDØY ALLE 20 Eiendom: 212/24/0/0  
Tiltakshaver: Siri Haanes Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0760 OSLO  
Søker: E.G. RØR AS Adresse: Postboks 121 Skøyen, 0212 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av  
bygningstekniske installasjoner

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert: 28.09.2004

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

#### PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig åpen by

*E. Schjellen*  
Eli Frøystadvåg Aubert  
avdelingsenhetsleder

*Anne Karin Ørbeck*  
Anne Karin Ørbeck  
saksbehandler

Kopi til:  
-Tiltakshaver



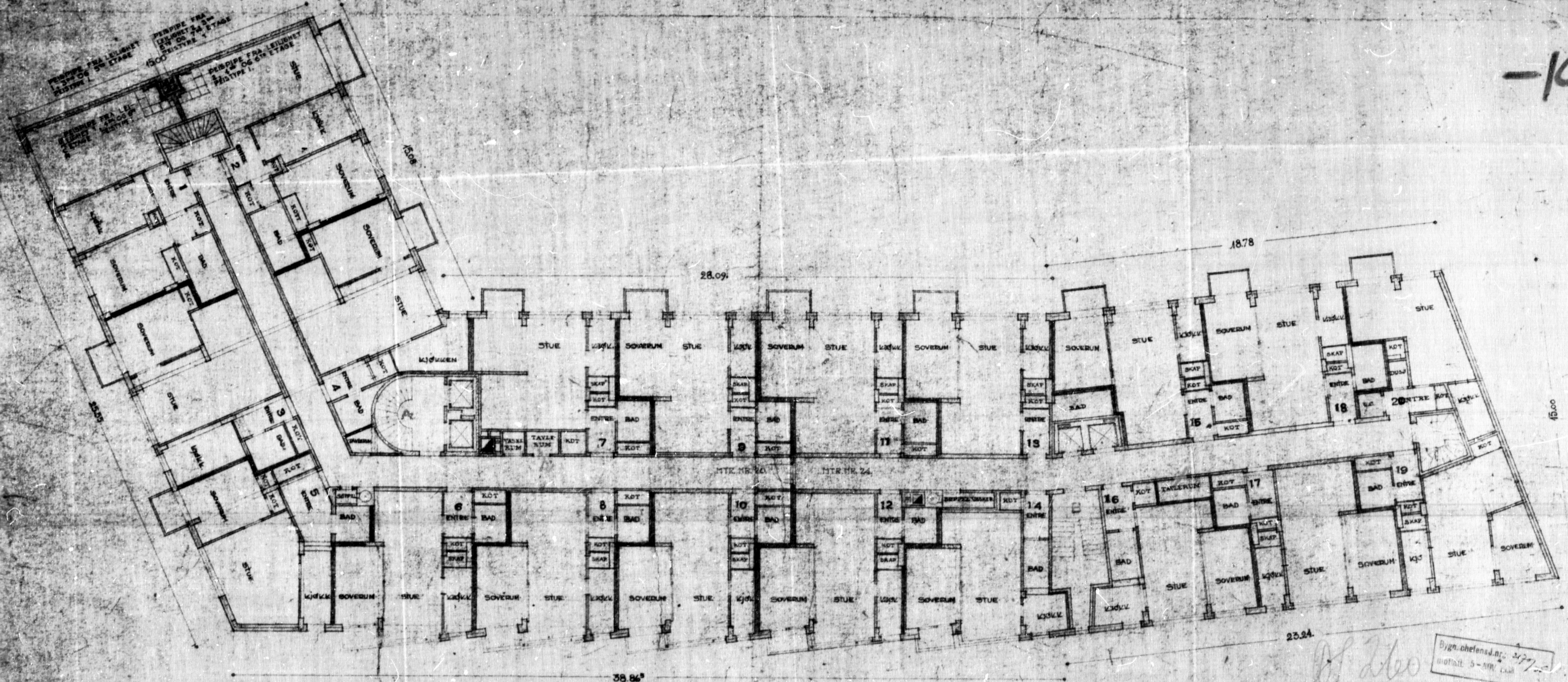
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig åpen by  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

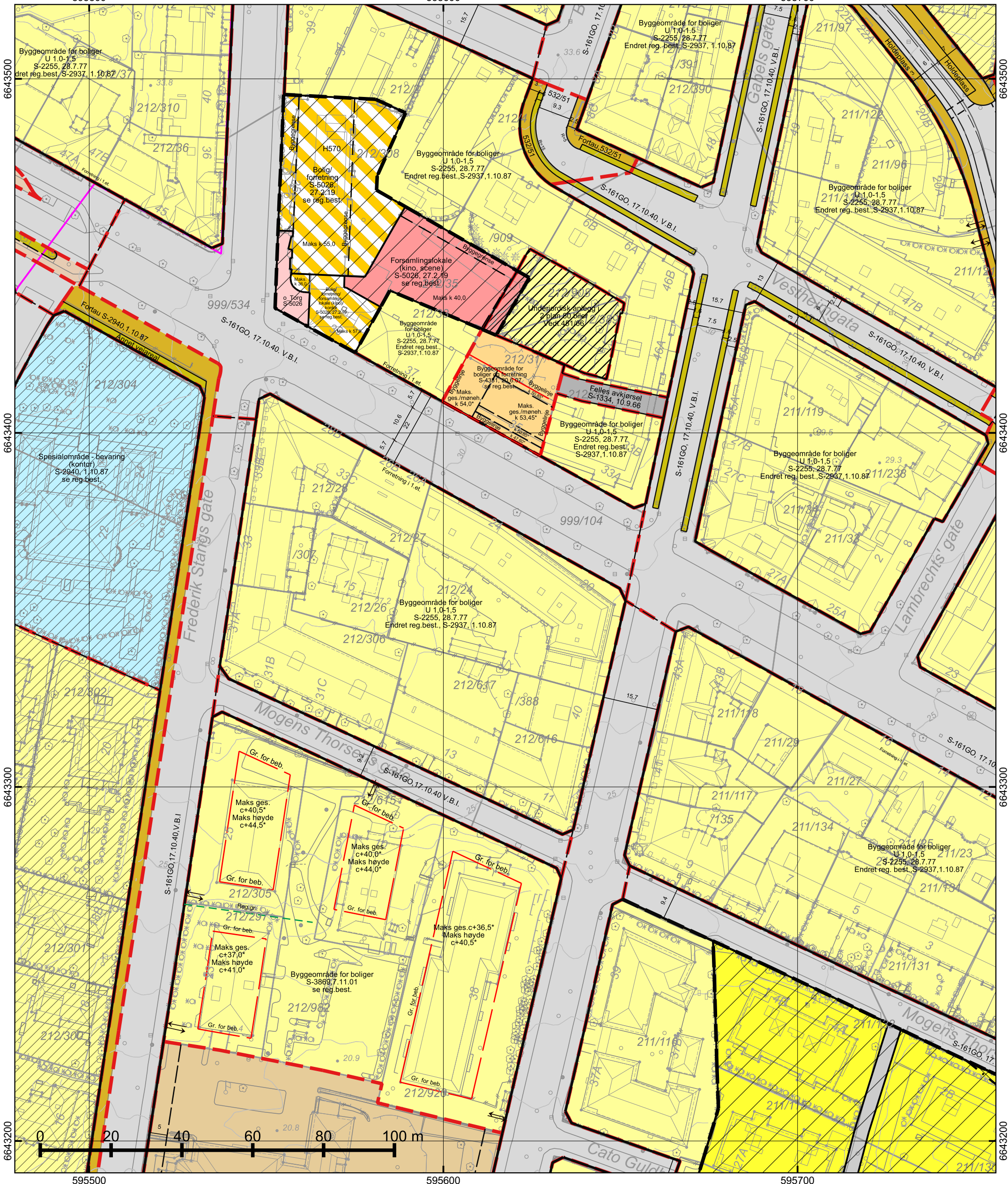
Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

-194



Bygn. chefensd.nr. 377  
 notatt 5 - AN. 1917

BYGGD. ALLE 20-24	BLAD NR. 25
ETASJE PLAN	100
R. S. PLATOU ARKITEKTENNA A.S. DRABLO, NYD. 134 - 0810 TELEFON 47087-47107	BYGGD. NR. 100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154037/ 86527967

Adresse: Bygdøy allé 20

Gnr/Bnr: 212/24

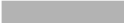




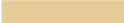
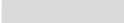


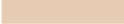
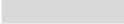



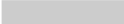




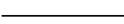





















Deres ref.:

Kommentar:

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

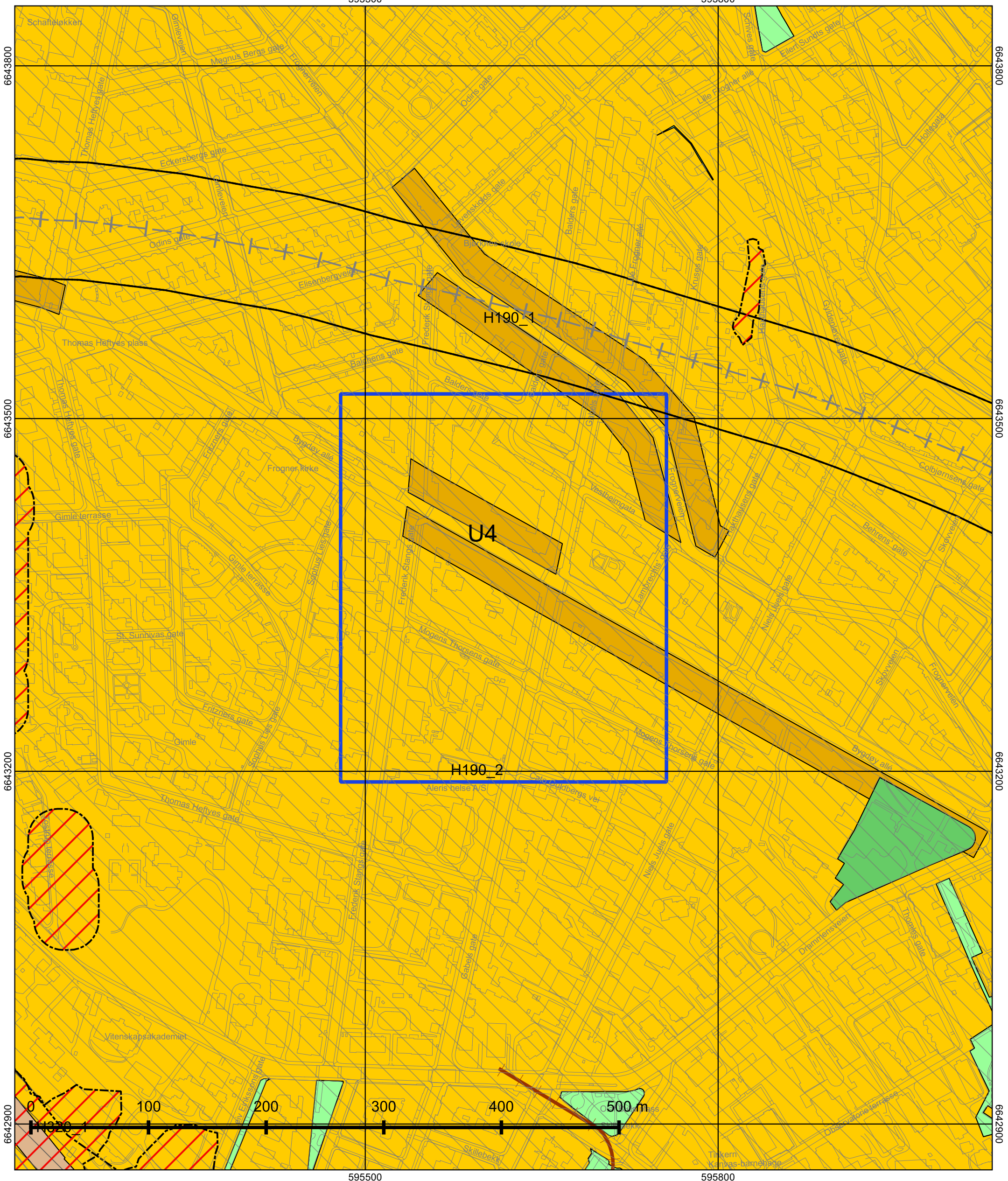
Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	144 - Forr./bolig		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1165 - Forsamlingslokale		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Regulert eiendomsgrense		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Underjordisk anlegg		
	Byggegrense		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

595500

595800



595500

595800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154037/86527967

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)****FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Silje Hoel Nygård  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: silje.nygard@emera.no

Deres ref.: 01260037 .

Vår ref.: 1476-1-79088

Dato: 05.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Se Bygdøy Alle 20  
Organisasjonsnr: 871272662  
Seksjonseier: Holter, Mathilde  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 79088  
Adresse: Bygdøy Allé 20, 0262 OSLO  
Seksjonsnummer: 88  
Gnr. 212  
Bnr. 24

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 80039609.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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 ihht brenselregnskapet 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. 11.11.25: Styret skal i kommende år gjennomføre større vedlikeholdstiltak som vil medføre låneopptak. Økning av felleskostnader må derfor forventes i løpet av 2026. Ta kontakt med styret for mer informasjon

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208520857  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,80%  
Restsaldo 696 838,00  
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: 3 641,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

A konto oppvarming	438,00
Seksjonsutgifter	1 561,00
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](mailto: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:	813,-
Fradragsberettigede kostnader:	101,-
Annen formue:	2 773,-
Gjeld:	4 962,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208520857
Restsaldo:	4 952,38
Kapitalkostnader:	32,79
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 952,38,-, 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](mailto: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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Roheim Justad, e-post: [bygdoyalle20@styrerommet.no](mailto:bygdoyalle20@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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.

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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
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



# 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 fram møteliste 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.

## 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 regresskrav.

### Utleie |

Sameiet Bygdøy Alle 20 eier følgende leiligheter; Leilighet 103 (#79003, U0103), heretter omtalt som «Studioleiligheten» og Leilighet 104 (#79004, U0104), heretter omtalt som «Vaktmesterleiligheten». Studioleiligheten 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 replasering 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 Styrerommet.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-sykkel 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. Anbudsrunde 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 pånbegynt 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 budsjettert, 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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>

### 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 360 729</b>	<b>4 014 775</b>	<b>4 374 000</b>	<b>4 791 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 482 077</b>	<b>-4 429 165</b>	<b>-7 806 250</b>	<b>-8 535 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 121 348</b>	<b>-414 389</b>	<b>-3 432 250</b>	<b>-3 744 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	214 099	223 495	0	0
Finanskostnader	12	-89	-487	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>214 010</b>	<b>223 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 907 338</b>	<b>-191 381</b>	<b>-3 432 250</b>	<b>-3 744 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 907 338	-191 381		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	2	2
Andre varige driftsmidler	14	12 953	22 668
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 955</b>	<b>22 670</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 820 121</b>	<b>7 809 720</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 833 076</b>	<b>7 832 390</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 457 331	7 364 669
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 457 331</b>	<b>7 364 669</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 522	113 401
Leverandørgjeld		263 223	354 285
Annen kortsiktig gjeld		0	35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>375 745</b>	<b>467 721</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 833 076</b>	<b>7 832 390</b>
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.

**INNETEKTER**

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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 258 155</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakt. miljøgebyr	2 000
Opprydding kundereskontro	93
Nøkler	750
Utleie	99 731
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>102 574</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-165 007</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-161 789
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-3 347 266
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 509 055</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 715 029</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-502 677</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	155 989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	717
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 393
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>214 099</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-89
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-89</b>

**NOTE: 13**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	2
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>2</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	48 575	
Avskrevet tidligere	-25 907	
Avskrevet i år	-9 715	
		12 953
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>12 953</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-9 715</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-842 622
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-842 622</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	11 605
Fjernvarme	1 132 807
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 144 411</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>301 789</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt 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: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Informasjon om behov for fremtidig vedlikehold i Sameiet Bygdøy Allé 20



13.11.2025 - [styret@ba20.no](mailto: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 skrivet 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.

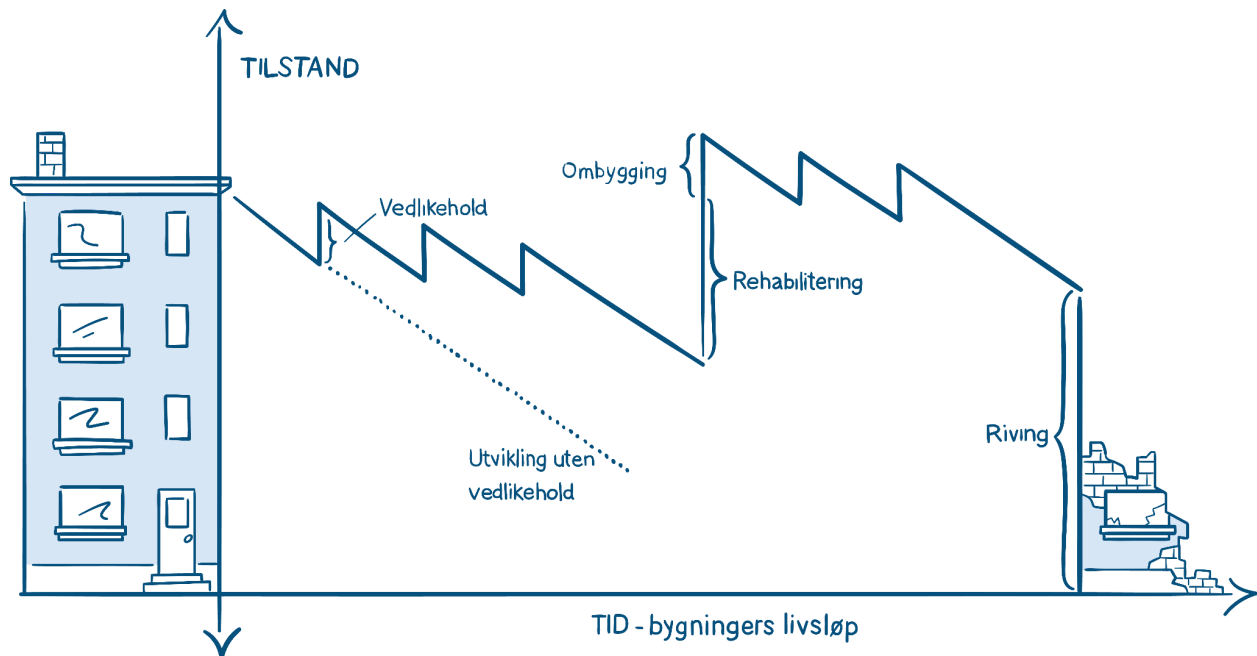
Styret inviterer også til et fysisk informasjonsmøte om vedlikeholdsbehov og veien videre. Styret, WSP, OBOS Prosjekt og prosjektleder vil delta for å presentere funn og svare på spørsmål. **Møtet avholdes 1. desember 2025 kl. 19:00, Hotel Gabelshus, Gabels gate 16.** Påmelding gjøres via følgende lenke: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

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](mailto: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 utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 sikringsskapene, 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 befaring 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, personskaade 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.

- **EI-kontroll og termografering:**

Det er gjennomført en ei-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 reseksjoner til to enheter, vil sameiet kunne selge tre leiligheter totalt, med et forventet salgsproveny 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. tinglysningsgebyr, 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 realiserte 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 statsistikk 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](mailto: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.

## MØTEREFERAT – BEBOERMØTE

---

**Dato:** 12.03.2026

**Tid:** 19:00 – 21:30

**Sted:** Home Hotel Gabels Hus, Skarpsno

### Deltakere

- **Styret:**
  - **Kristoffer:** Styreleder
  - **Adrian:** Styremedlem
  - **Maria:** Styremedlem
- **OPAK:**
  - **Roar Haugholt:** Prosjektleder
  - **Brage Søderholm:** Ass-prosjektleder (bygg ingeniør)
  - **Jon Anders Bakke:** VVS ingeniør
- **Beboere:**
  - **Beboere fra BA 20**
- **Vedlegg til dette referatet:**
  - Presentasjon fra møtet

### 1. Introduksjon fra styret

Styreleder Kristoffer åpnet møtet med en kort introduksjon av styrets medlemmer og deres faglige bakgrunn. Det ble samtidig presisert at møtet var et informasjonsmøte, og at det ikke skulle fattes vedtak eller gjennomføres avstemninger.

Styret redegjorde for bakgrunnen for arbeidet med kartlegging av sameiets bygningsmasse gjennom en tilstandsanalyse. Det var et helt nytt styre som overtok en ukjent bygningsmasse, og styret var også usikker på om felleskostnadene lå på riktig nivå i forhold til bygningsmassens vedlikeholdsbehov. Formålet med å bestille en tilstandsanalyse var dermed å oppnå bedre oversikt over byggets tekniske tilstand, etablere et mer strukturert og langsiktig grunnlag for drift og vedlikehold, og fange opp eventuelle risikoer i bygningsmassen.

Etter en anbudsrunde var det WSP som fikk i oppdrag å utarbeide tilstandsanalysen. Denne rapporten omfatter en grundig teknisk gjennomgang av bygget. Funnene avdekket et større vedlikeholdsbehov enn styret tidligere hadde hatt oversikt over. For å kvalitetssikre vurderingene til WSP, valgte styret derfor å innhente en «Second opinion» fra OBOS Prosjekt. Gjennomgangen fra OBOS bekreftet i stor grad funnene fra WSP-rapporten. Som en ytterligere kvalitetssikring, særlig knyttet til byggets VVS-installasjoner, ble det også innhentet en egen vurdering fra Sans Bygg, som er en av Norges største entreprenører innen rehabilitering av VVS. Dette innebar at styret hadde tre ulike kilder til samme konklusjon på at bygningsmassens tekniske anlegg har stort vedlikeholdsbehov, og at det i realiteten var nødvendig med en større rehabilitering.

Under presentasjonen ble det vist bilder som illustrerte tilstanden på enkelte deler av bygningsmassen, som rustutslag på spillvannsrør og vinduskarmer med råteskader. Det ble også redegjort for hva som anses som normal slitasje, samt hvilke forhold som vurderes som vedlikeholdsbehov eller tekniske avvik som bør utbedres. Styreleder orienterte videre om sameiets forsikringsordning, herunder hvilke typer skader som normalt omfattes av forsikringen, og hvilke forhold som faller utenfor dekningen. En spesiell bekymring styret har, er at dagens forsikringspolise kun dekker “plutselige og uforutsette”

skader. Det betyr at en skadehendelse som skjer på grunn av slitasje eller gradvis forringelse i utgangspunktet ikke vil være dekket. Skjer det derfor en større skadehendelse på grunn av elde og slitasje, eksempelvis en større vannlekkasje, eller noe uheldig knyttet til det elektriske anlegget, vil det kunne innebære at sameiet ikke får refundert tap på forsikringen og kostnaden må videreføres direkte til seksjonseierne. Det betyr at dagens tekniske tilstand innebærer en stor forsikringsmessig risiko.

Avslutningsvis ble det gitt en kort orientering om tilstanden på de to leilighetene som eies av sameiet. Den minste leiligheten er per i dag utleid gjennom en utleiemegler og skaper om lag 10 000 kroner netto i månedlige inntekter til sameiet. Den største vaktmesterleiligheten står for tiden tom. Leiligheten har blitt revet ned til skallet som følge av en vannlekkasje som totalskadet leiligheten. Det er innhentet anslag fra meglere på salgsproveny på salg av disse to leilighetene til omlag 10-12 millioner kroner. Det er anslått at seksjonering av den største leiligheten til to mindre enheter kan øke salgsprovenyet, ettersom mindre leiligheter normalt oppnår høyere kvadratmeterpris. Tidligere styrer har innhentet tilbud på å tilbakeføre leiligheten til beboelig standard, men det knytter seg betydelig usikkerhet til lønnsomheten av et slikt tiltak.

## **2. Anbudsprosess og valg av prosjektleder (PL)**

Styreleder redegjorde deretter for anbudsprosessen knyttet til valg av prosjektleder for det videre arbeidet. Styret sto i den situasjon at bygningsmassen hadde behov for omfattende vedlikehold, og vurderingen ble derfor at dette best ble løst gjennom en større rehabilitering.

Styret utarbeidet derfor et konkurransegrunnlag hvor bygningsmassens vedlikeholdsbehov ble beskrevet i detalj, og sendt ut en som en tilbudsforespørsel til totalt syv aktuelle tilbydere:

- Multiconsult,
- Favn (tidligere Selvaag Prosjekt),
- OBOS Prosjekt,
- OPAK,
- Aase Prosjekt,
- WSP, samt
- USBL.

Det ble deretter gjennomført en rekke evalueringsrunder av innkommende tilbud, og etter den første evalueringsrunden ble to av tilbyderne ikke tatt videre i prosessen, da deres tilbud ikke i tilstrekkelig grad svarte på forespørselen fra styret.

De gjenværende tilbyderne ble deretter vurdert opp mot hverandre i en ny evalueringsrunde basert på blant annet kompetanse, metodikk, kapasitet og pris.

I slutfasen av prosessen sto valget mellom OBOS Prosjekt og OPAK. Etter en samlet vurdering besluttet styret å engasjere OPAK som prosjektleder. Valget ble blant annet begrunnet med at OPAK kunne tilby en konkurransedyktig og helhetlig løsning, både når det gjelder pris, gjennomføringsmodell og faglig kompetanse hos de involverte ressursene, samt gode kontraktsbetingelser.

## **3. OPAK**

Representanter fra OPAK, Roar og Brage, gjennomførte deretter en presentasjon av OPAK, deres kompetanseområder og erfaring fra tilsvarende prosjekter. Roar og Brage redegjorde også for deres respektive roller og ansvarsområder i dette rehabiliteringsprosjektet.

Videre orienterte OPAK om bakgrunnen for og viktigheten av å gjennomføre et helhetlig rehabiliteringsprosjekt, både for å sikre byggets tekniske standard, og for å ivareta seksjonseierens verdier på lang sikt. Det ble i denne sammenheng også redegjort for enkelte økonomiske forhold knyttet til prosjektet, samt forhold rundt tekniske installasjoner, herunder VVS-anlegg,

forsikringsdekning og grensegangen mellom sameiets vedlikeholdsansvar og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

OPAK presenterte videre mulige støtteordninger som sameiet kan søke om gjennom Enova. Det er allerede sendt inn en søknad om støtte for å dekke deler av kostnadene knyttet til planlagte oppgraderinger.

Avslutningsvis gikk OPAK gjennom en foreløpig framdriftsplan for prosjektet og redegjorde for den videre prosessen. Det ble informert at de nå er i gang med tilbudsinnhenting og vil gjøre en vurdering på disse den kommende tiden. Etter at dette er gjort vil det bli presentert både kostnadsbilder og ulike finansieringsmetoder.

#### **4. Spørsmål og svar**

##### **Hvordan er OPAK priset?**

Kristoffer svarer ut hvordan avtalen med OPAK er. Prosjektet er delt inn i ulike faser (0-4). Fase 0-3 er på fastpris, mens fase 4 er på timepris. Fase 4 er oppfølging gjennom garanti- og reklamasjonsperioden. Hvis det er mye oppfølging av reklamasjoner bør kostnadene fra OPAK videreføres til entreprenøren, noe som vil kompliseres hvis kontrakten for dette er inngått på fastpris. Vi er i dag mellom fase 0 og fase 1. Fase 1 er kontraktinnhenting og forprosjekt. Når denne fasen er ferdig, vil OPAK og styret presentere priser for de ulike prosjektene som underlag for når årsmøtet skal ta en beslutning på om rehabilitering skal vedtas eller ikke. Det ble understreket at seksjonseiere vil få fullt innsyn i de økonomiske rammene før det tas en beslutning.

##### **Mange som mener det ikke er nødvendig med så mye rehabilitering?**

Noen stilte spørsmål ved om det er nødvendig å kvittere ut alle avvikene som WSP har identifisert. Blant annet har det blitt påpekt at økt rekkverkshøyde på balkonger fremstår som et lite hensiktsmessig ressursbruk. Styret påpekte at det har blitt gjort lite vedlikehold den siste tiden. Det betyr at det har bygget som opp en vesentlig mengde teknisk gjeld i bygningsmassen, som nå forfaller samtidig. De styrene som har vært i den senere tiden har gjort en god jobb, og har prioritert riktig med bl.a rehabilitering av taket og bunnledninger, og denne retningen må videreføres, men slik at kun de mest kritiske avvikene må prioriteres. Styret bekreftet derfor at det som OPAK har fått i oppdrag å forberede er kritiske avvik WSP har identifisert knyttet til selve bygningsmassen, slik som utbedringer av avvik knyttet til fasade, VVS, elektro, vinduer m.m. Det er derfor ikke lagt opp til utbedring av rekkverkshøyde og mer estetisk begrunnede forhold.

Det ble videre reist spørsmål om fornuftigheten av å legge opp til utskifting av alle vinduer og balkongdører når det finnes vinduer og balkongdører som fortsatt har noe gjenværende restlevetid. Styret anser det som fornuftig å legge opp til utskifting av disse bygningskomponentene for å nullstille dette vedlikeholdsbehovet, og fordi jo større omfanget er jo lavere vil stykkpris pr. vindu og balkongdør bli. Videre er restlevetiden begrenset slik at dette må byttes om ikke så alt for lenge uansett, og da gir det mening å gjøre det i et samlet prosjekt. I tillegg muliggjør total utskifting ENOVA-tilskudd, og nye vinduer har også en positiv økonomisk effekt på energiforbruk slik at i et lønnsomhetsperspektiv vil det være positivt. Styret antar også at beboere vil sette pris på økt bokvalitet som følge av at vinduer ikke trekker på vinteren. Men, styret presiserer at dette er kun styrets forslag til årsmøtet på hva som bør gjennomføres av vedlikehold. Det er da opp til seksjonseiere å bestemme på neste årsmøte omfanget av vedlikehold, og hvis det ikke blir flertall for å bytte vinduer vil antagelig bare de vinduene med mest kritisk tilstand måtte byttes nå, før det antagelig deretter blir en kontinuerlig pågående prosess å hele tiden bytte ut noen vinduer i årene fremover.

Dette er tidligere formidlet gjennom informasjonsbrev til beboere. WSP har også tidligere gått igjennom hva som er nødvendig vedlikehold og hva som er en skjønnsmessig oppgradering.

### **Må vi følge TEK 17?**

OPAK besvarer: Nei, ettersom dette er en rehabilitering vil det være mange begrensninger og andre forhold som gjør at dette ikke er mulig. Prosjektet vil følge de lover og regler som inntreffer denne type rehabilitering.

### **Vil det bli framstilt hva en Opsjon koster?**

OPAK besvarer: Ja, alle opsjoner, priser og mulig tilvalg vil bli opplyst om. Prisene og finansiering vil bli presentert ved neste informasjonsmøte når konkrete tilbud med priser foreligger.

### **Hvor mange tilbydere er dette sendt ut til?**

OPAK besvarer: OPAK jobber nå med siste del av denne prosessen, før den skal sendes til de ulike entreprenørene. OPAK har sett for seg at det vil bli satt i gang en anbudsprosess med 4-5 tilbydere.

### **Vil rør være synlig?**

OPAK besvarer: Nei, dersom leiligheten har skjult installasjon i dag så vil skjulte rørføringer videreføres. Leilighetene skal overleveres i samme stand som før rehabilitering. Det vil si at dersom arbeidere må demontere kjøkken for å komme til avløp, så må kjøkkenet monteres tilbake til tilsvarende stand før overlevering.

### **Kan vi omorganisere badene?**

OPAK besvarer: Ja, badene kan omorganiseres, oppgraderes og tilpasses den enkelte beboer. Dersom dette går ut over den grunnpakken som entreprenørene tilbyr vil slike ting komme som tilvalg på en avtale som seksjonseier inngår direkte med entreprenøren, og faktureringen vil da gå direkte til seksjonseieren.

### **Hvor lang periode er leiligheten ubeboelig?**

OPAK besvarer: Det er normalt at en slik rehabilitering varer rundt 4-5 uker pr leilighet. Det vil si at nedetid for en leilighet er ca 5 uker. Det vil være mulig å bo i leiligheten under rehabiliteringen, men det vil bli satt opp provisorisk dusj og toaletter i perioden.

### **Når er det planlagt at dette starter?**

OPAK besvarer: Dersom alt går etter planen og det ikke oppstår noen forsinkelser så vil det være mulig med oppstart etter sommerferien. Det blir opp til Årsmøte og bestemme.

### **Hvordan skal dette finansieres?**

Styret og OPAK ville komme tilbake til dette når vi har fått konkrete tall. Det jobbes også med å få på plass en best mulig bank finansiering, slik at kapitalinnskudd reduseres til det minimale for de som ønsker det.

### **Styrets videre oppfølging**

Styret ble videre bedt om å følge opp, og i tillegg vil styret også følge opp frem til neste beboermøte:

- Forslag til oppsett av finansieringslønninger som innebærer at man som seksjonseier ikke er ansvarlig for naboens økonomiske forpliktelser.
- Løsninger knyttet til hvordan beboere med begrenset økonomisk bæreevne kan skånes/hensyntas.
- Avklaring i forhold til hvordan leietagere håndteres mens rehabiliteringen pågår.
- Forholdet til forsikringskostnader, særlig i scenarioer med og uten rehabilitering og hvordan det slår ut på kostnadsbildet til sameiet.

Dette, og øvrige forhold, vil bli presentert på neste møte.

**Vedlegg 1:** Powerpoint presentasjon fra møtet.



# Møte om vedlikeholdsbehov i Sameiet Bygdøy Allé 20

12. mars 2026, kl. 19:00  
Hotel Gabelshus

*Ingen beslutning om rehabilitering er tatt - dette er kun et informasjonsmøte*

# Styret: introduksjon

- Kristoffer:
  - Ekstern styreleder, styreledererfaring siden 2017.
  - Utdannet jurist og jobber i advokatfirma med fast eiendom (entrepriserett, borettslag og sameier, og rettsprosesser)
- Adrian
  - Beboer, styremedlem siden mai 2025
  - Utdannet økonom og jobber som konsulent i eiendomsforvaltningsfirma
- Maria
  - Beboer, styremedlem siden mai 2025
  - Universitetslektor, og har forskningspublikasjoner innen pedagogikk. Jobber ved Amalie Skram VGS i Bergen



# Hvorfor rehabilitere?

- Nytt styre overtok ukjent bygningsmasse. Bestilte tilstandsanalyse av bygget fra WSP.
- Tilstandsanalysen avdekket omfattende vedlikeholdsbehov, bl.a behov for totalrehabilitering av VVS, elektro, og vinduer/balkondører, samt fasadeutbedringer.
- Styret innhentet en “second opinion” på WSPs vurderinger fra OBOS Prosjekt. Konklusjon: OBOS var enig med WSP



Store mangler på vinduer i 9 etasje

# Hvorfor rehabiliterer?



Avløpsrør med rustdannelser



Avløpsrør med rustdannelser

# Hvorfor rehabilitere?

- Sameiets bygningsforsikring dekker kun skader som er “plutselig og uforutsette” .
- Er omfattende lekkasjeskader fra avløpsrør før krigen “uforutsett”?
- Fra OBOS sin second opinion:

*Det har vært mange vannlekkasjer som gjør at utskifting av sluk har vært nødvendig. Avløpsrørene viser tydelige tegn til grafittisering (grafittkorrosjon), hvor jernet er tæret bort og rørene står igjen med en svak og porøs struktur. Dette indikerer at materialet nærmer seg total funksjonssvikt.*

- Det er nå et genuint spørsmål om sameiet vil få forsikringsdekning ved en større teknisk svikt .
- Også utfordrende med elektro, vinduer, og fasade.



# Proessen med å følge opp avvikene

- Styret utarbeidet konkurransegrunnlag for prosjektledelsen.
- Ba om pris på prosjektledelse for:
  - Fase 0 - forberedende arbeider (vi er her)
  - Fase 1 - Tilbudsforespørsel
  - Fase 2 - Evaluering og kontrahering
  - Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen
  - Fase 4 - Oppfølging etter endt produksjonsperiode

Invitasjon til anbudskonkurranse – prosjektledelse  
for rehabilitering av elektro, vvs, og utskiftning av  
vinduer i Sameiet Bygdøy Allé 20



23. september 2025

# Tilbydere - runde 1

Multiconsult

aa|se

 **OBOS**  
Prosjekt

**OPAK** 

**FAVN**

 **usb1**

**WSP**

# Tilbydere - runde 2

Mult ~~X~~ result

aa|se

 **OBOS**  
Prosjekt

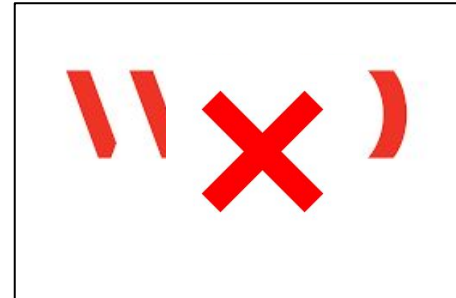
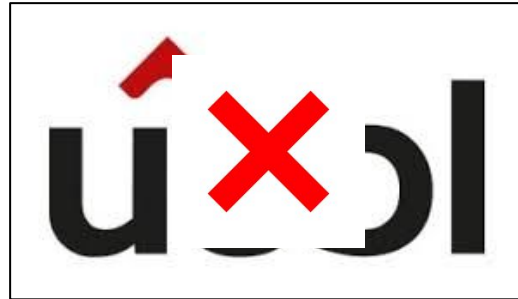
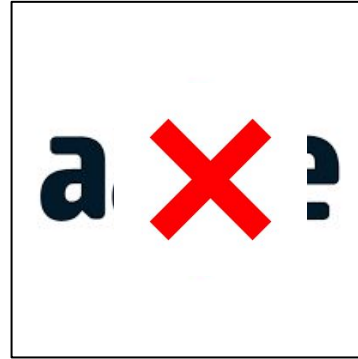
**OPAK**®

~~F X N~~

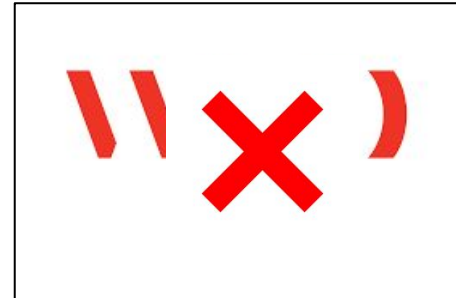
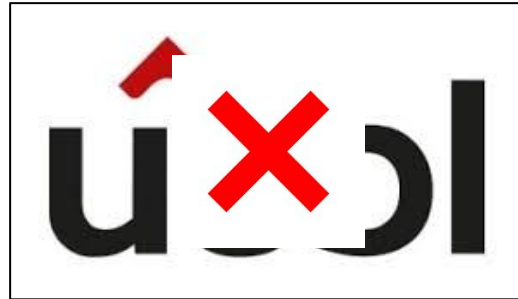
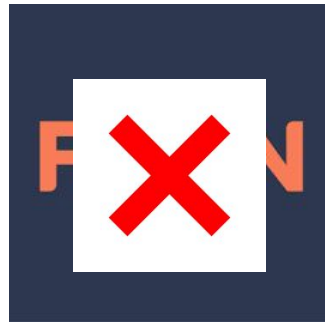
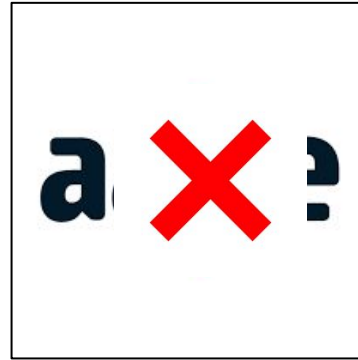
ú ~~X~~ ol

~~V X )~~

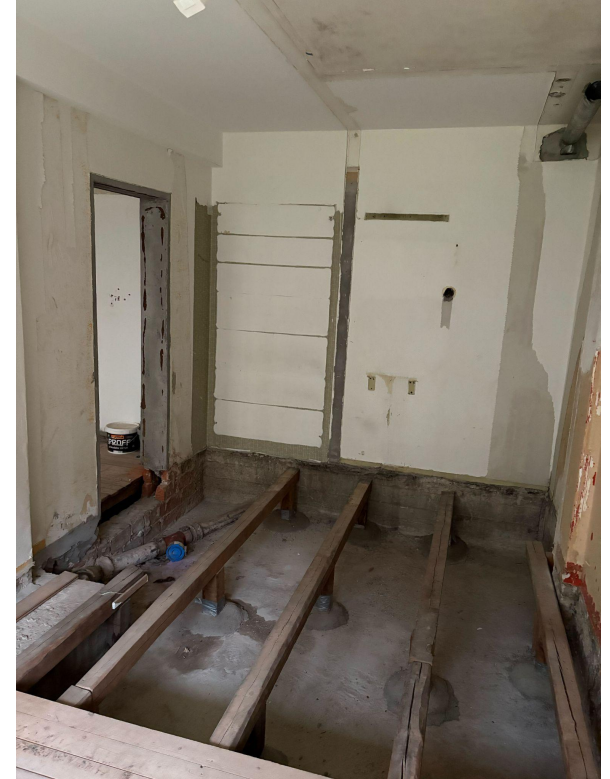
# Tilbydere - runde 3



# Tilbydere - runde 4



# Tilstand til den største felleisleiligheten



# Tilstand til den største felleisleiligheten



# Tilstand til den minste felleisleiligheten



# Tilstand til den minste felleleiligheten



# Tilstand til den minste felleisleiligheten

---





**OPAK<sup>®</sup>**

# Sameiet Bygdøy Allé 20

Oppgradering av våtrom og el-anlegg



# Kort om OPAK

---

## Hvem er vi?

- Kunnskapsbedrift som yter **tverrfaglig rådgiving** til kunder i bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedet
- Et av Norges ledende kunnskapsmiljøer innen prosjekt- og byggeledelse.
- Sterke fagmiljøer med komplimenterende spesialkompetanse for å møte våre kunders krav, forventninger og behov.

## Hva gjør vi her?

- Byggherres representant, tverrfaglig team:
  - PL
  - PL-ass
  - Fag-PL Bygg
  - Fag-PL VVS
  - Fag-PL EL
  - Jurist
- Bakgrunn: tilstandsrapport (WSP)
- Styret har engasjert OPAK for oppfølging av tilstandsrapport
- Vi er nå i slutten av Fase 1 (tilbudsforespørsel)

# Hvorfor må tiltaket iverksettes/gjennomføres?

---

- Prosjektet tar utgangspunkt i tiltak identifisert i WSP sin rapport
- Hva må gjøres når det gjelder bad og kjøkken?
  - Nye avløpsrør
  - Nye vannrør
  - Nye sluk/membran/fliser (nye baderom)
  - Overgang mellom gulv og vegg (oppbrett membran)
- Forsikring
- Sameiet har vedlikeholdsplikt
- Styret er ansvarlig for fellesanlegg
- Seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold

# Anskaffelsens formål og omfang

---

- Vedlikeholdsmessig «nullstilling»

## **VVS:**

- Bad i leiligheter skal rehabiliteres med nye tettesjikt
- Sanitæranlegg skal skiftes ut, herunder avløps- og vannstammer til bad og kjøkken samt sluk

## **EL:**

- EL-anlegg i fellesarealer – mellom inntak fra nettleverandør og forbrukerkurser til leiligheter – skal skiftes ut og oppgraderes til dagens standard
- Lysarmaturer skal skiftes ut med nye kurser

# Tilvalg

---

- Det legges opp til tilvalg for den enkelte seksjonseier
- Dette holdes utenfor kontraktsarbeidene, og vil bli et eget kontraktsforhold mellom den enkelte seksjon og entreprenør.

## **Muligheter:**

- Pakkeløsning for utskifting av elektrisk anlegg i leiligheter
- Tilvalg ut over «grunnpakke» for bad, samt eventuell ombygging

# Opsjoner

---

- Opsjon 1: Varmeanlegg (nye radiatorer og rør)
- Opsjon 2: Nye vinduer/balkongdører og utbedringer av teglfasadene.
  - Det søkes ENOVA-støtte på opsjon 1 og 2 med muligheter for støtte på inntil ca 9 mill.
- Opsjon 3: Overflatebehandling av vinduer/balkongdører inkl utbedring av teglfasader.
  - Vil forlenge levetiden noe, før utskifting er strengt nødvendig.
- Opsjon 4: Delvis utskifting – ca 50% - av vinduer/balkongdører inkludert utbedring av teglfasader.

# Sameiet Bygdøy Allé 20

Oppgradering av våtrom og el-anlegg



**Spørsmål?**



# 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 polstret innvendig med papp eller dekkfilt for å forhindre skade og tilsmussing. Det samme gjelder beskyttelse av gulvbelegg, dører (bygningdeler) i fellesarealer. Seksjonseierne vil bli gjort økonomisk ansvarlig for skader på sameiets bygningdeler 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 lufte 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 toalettpapir.

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 lufte 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 målerens funksjon. Har dette funnet sted vil varmeforbruket fastslås skjønnsmessig, som om radiatoren hadde stått på fullt hele fyringssesongen.

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

## **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

## 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 seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens 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 reseksjonering 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 tilliggende 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, sikringskap 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 oppfylder 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 oppfylder 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, pantesikkerhet 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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, beslutes 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 beslutes, 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 opptrer 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.