aktiv.

Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936
E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 9 000 000,-
Fellesgjeld:	Kr 184 052,-
Omkostn.:	Kr 230 950,-
Total ink omk.:	Kr 9 415 002,-
Felleskostn.:	Kr 8 635,-
Selger:	Anne Lind
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1937
BRA-i/BRA Total	110/121 kvm
Tomtstr.:	3277.8 m²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 212, bnr. 89
Snr.	13
Oppdragsnr.:	1007250068

Lys, lekker leilighet med panoramautsikt. 4 soverom - Balkong - Peis - fyring og V.V inkl

Velkommen til Bygdøy allé 115A!
Boligen har attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner/Skøyen i umiddelbar nærhet til Frognerkilen, Karenslyst Allé, og Bygdøylandet. Fra balkongen kan man se bl.a. ut mot Frognerkilen og utover hyggelige grøntarealer.

Leiligheten kan fremheves med:
- Klassisk funkisgård fra 1937 tegnet av Blakstad & Munthe-Kaas.
- Lekker endeleilighet med vinduer på 3 sider.
- Leiligheten er betydelig påkostet/oppusset i 2019.
- Balkong på ca. 8,5 kvm med flott utsikt utover Frognerkilen.
- HTH kjøkkeninnredning fra 2019.
- Fyring og varmtvann inkl.
-Parkeringsleie etter annsienitet.
- Nye vinduer i 2025, bortsett fra panoramavindu i stuen.

Velkommen til visning.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Nabolagsprofil 64
Meglerbrev 67
Årsberetning 71
Protokoll 98
Husordensregler 101
Vedtekter 120
Kommunale avgifter 127
Formuesverdi 129
Ekspedisjonsdokument 130
Tegninger 135
Reguleringskart 136
Budskjema 147

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 110 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 11 m² Kjellerbod
4. etasje
BRA-i: 110 m² Entré, bad, wc, 4 soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
4. etasje
8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 11 m².

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3277.8 m²

Beliggenhet
Boligen har attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner/Skøyen i umiddelbar nærhet til Frognerkilen, Karenslyst Allé, og Bygdøylandet. Fra balkongen kan man se bl.a. ut mot Frognerkilen og ut over hyggelige grøntarealer.

Den moderne handlegaten Karenslyst Allé ligger rett utenfor leiligheten og tilbyr et rikt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud som blant annet vinmonopol, treningssentre, frisør/velvære, interiørbutikker, kles- og sportsbutikker, hyggelige kaféer, spisesteder og dagligvareforretninger. I handlegaten finner du også velkjente Maschmanns med betjente avdelinger for kjøtt, fisk, ost og andre delikatesser.

Ferskvaremarkedet har også eget brasserie, bakeri, grill og pizzeria.

Nærområdet byr på flotte tur og rekreasjonsområder med umiddelbar nærhet til Frognerkilen og Frognerstranda med fine gang- og sykkelveier som strekker seg fra Sandvika til Aker Brygge og sentrum. Rusleavstand til Bygdøy med sine fine badestrender, hyggelige turstier og kjente muséer. Ferd idrettsbane ligger rett over veien for leiligheten.

Kort vei til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon. Buss 30 fra Karenslyst allé. Ellers buss, trikk og flytog/tog fra Skøyen stasjon, kun noen minutter fra eiendommen, og som tar deg til alle byens og verdens knutepunkter.

Skøyen er et av de områdene i Oslo som har opplevd størst utvikling det siste tiåret og området er fortsatt i vekst. Ambisjonen for nye Skøyen er å utvikle området til en flerfunksjonell, tett 24-timers by som møter fjorden. Skøyen er lett tilgjengelig for alle reisende, med bil, offentlig kommunikasjon og sykkel. Området oppleves som et svært trygt sted å bo med god kvalitet på barnehager, skoler, varer og tjenester.

Adkomst
Adkomst fra bygdøy allé. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid
Frognerkilen barnehage, Vigelandsparken barnehage og Schafteløkken Menighets barnehage.

Skolekrets
Uranienborg skole. Skøyen Skole

Offentlig kommunikasjon
Buss: karenslyst allé med linje 30 ca 200 m

Trikk: Nobels gate med linje 13 ca 600 m

Tog: Skøyen stasjon med linje L1, RE10, R12 og R13 ca 900 m

T-bane: Vækerø (under bygging) med linje Fornebubanen ca 2,9 km

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utført alt rørleggerarbeid ved rehab. av leiligheten våren 2019
Arbeid utført av: Martinsen og Brodahl AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Skiftet sluk og ny membran

Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Arbeidet er byggemeldt etter gjeldende regler

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Skiftet el.anlegget våren 2019. Lagt varmekabler på bad og toalett, lagt downlights i tak Våren 2021 flyttet kjøkken og laget et nytt soverom
Arbeid utført av: Elfag Expert AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Egen ladeboks på parkeringsplass i sameiet

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, 4 soverom, bad, wc samt kjøkken i delvis åpen løsning med stue som også har utgang til balkong. Balkongen er på ca 8 m². Det medfølger også kjellerbod på ca 11 m². Leiligheten har gjennomgående enstavs parkett, flislagte bad med varmekabler, peis i stuen, store vinduer med mye lysinnslipp, og takhøyde målt til 2,57 m i stuen.

Standard
Dører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991. Entrédør i brannklasse EI30 med 35 desibel lydmotstand. Innvendige har leiligheten dør med glass mellom stue/entrè og kjøkken/entrè, for øvrig er det profilerte dører.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Eier vil bytte ut samtlige vinduer, bortsett fra panoramavindu i stuen.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Gulv:
Flislagte overflater i WC og bad. Enstavs parkett for øvrig.

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,57 meter. Himlingshøyde i entrè er målt til 2,59 meter.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe.

Ildsted:
Åpen gruepeis i stuen.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i Wc-rom. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet Avløpsrør i plast og støpejern, delvis skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og inspeksjonsluke. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte i Wc og bad. Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot badet og wc-rom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sprutplate i glass på vegg over platetopp. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, micro, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Komfyrvakt og automatisk vannstoppere er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2019.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8,50 m². Betongdekke. Rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 101 cm.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2019 av tidligere eiere. Hovedsluk i metall. Hjelpesluk i plast montert i nedsenk i dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

WC:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i WC og badet.

Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:
-Vinduer

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:
-Balkongdør
-Etasjeskiller
-Ildsteder
-Vannbåren varme
-Ventilasjon
-Sanitær wc
-Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Fra tilstandsrapport:

2021 Etablering av soverom i deler av stue.
2019 Leiligheten ble pusset opp med nytt HTH-kjøkkeninnredning, nye innvendige overflater (vegg, himling og gulv), pusset opp bad og wc-rom.

Parkering
Fra vedtekter:
Sameiet disponerer 26 faste biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere som selv bruker sine leiligheter. Dersom det er ledige plasser etter at sameiere som selv bruker leiligheten har fått tilbud om å leie en ekstra parkeringsplass, kan styret leie ut parkeringsplass til sameiere som leier ut sine leiligheter. Dette for en begrenset tid og etter fastsatte regler.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
565695

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 11 m².

Indikativ vedlikeholdsplan 2024-2027
Boligsameiet Bygdøy Allè 115/117
Merk: Planen er kun en indikativ anbefaling. Endringer i beløp og prioritering vil sannsynligvis forekomme
Priser er inkl. mva, og er kun grove kostnadsestimat
Planlagt år / Grovt kostnadsestimat
Hovedområde Tiltak 2024 2026 2027
Bygg utvendig Vedlikehold av tak (kontroll/rep./sluk) kr. 30 000, Etterarbeid fasaderehabiliteringen kr. 100 000,

Etterarbeid rørgraving hage 100 000, Bygg innvendig Oppgradere trappeoppganger (vegg, gulv, etc) kr. 100 000, Fuktighet i vaskekjeller 117 kr. 150 000, Gjennomgang av ventilasjonen i byggene kr 100 000
Tiltak 2025: Skifte av tak kr 2 000 000, Oppgradering av utearealer kr 200 000 (el, søppelhåndtering, setninger og oppgradering av dekke), Solcelleanlegg på tak kr 300 000, El Periodisk inspeksjon el-anlegg kr 20 000,-

Tiltak 2026: Ettersyn av fasader 100 000, Maling kjellerganger kr. 70 000, Gårdsplass mot jernbane/uteareal/forskjønning kr 200 000

Tiltak 2027: Oppgradere trappeoppganger (vegg, gulv, etc) kr. 60 000

Periodisk vedlikehold:
Fasader: Ettersyn hvert 6 år, full rehabilitering hvert 25-30 år
Takflater og sluk: Ettersyn hvert 5-6 år. Full oppgradering hvert 30 år.
EL, Rør og VVS: Ettersyn hvert 10 år. Antatt full oppgradering av EL hvert 20 år. Rør etter behov.
Brann: Tilsyn hvert 10 år. Oppgradering ved endrede forskrifter og eller ved pålegg.
Trappeoppganger, felles kjellerarealer: Oppsussing hvert 15-20 år.
Lage en fremtidsplan for når og hvorledes de vertikale vannrør og soilrør skal utbedres

Energi

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Åpen peis i stue. Varmekabler i bad og wc.

Energikarakter
G

Energifarge
Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 9 000 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 594

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten vil utgjøre promille 2,35 % av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Oppgitt eiendomskatte grunnlag fra Oslo kommune er lavere en reel markedsverdi.
Matrikkel: __NA__
Bygdøy Allé 115 A
Formuesgrunnlag: 4 953 070
Fradrag: 4 700 000
Beregningsgrunnlag: 253 069
Promille:2,35
Eiendomskatt: 594

Formuesverdi primær
Kr 1 768 954

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 075 814

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.
.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
128/4630

Felleskostnader inkluderer
Vedlikeholdsfond 300,00,-
Felleskostnader 8 335,00,-

I tillegg dekkes vaktmestertjeneste, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, fyring og varmtvann.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8 635

Andel Fellesgjeld
Kr 184 052

Fellesgjeld pr. dato
15.04.2025

Kommentar fellesgjeld
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207605743
Restsaldo: 189 052,01
Kapitalkostnader: 1 598,85

Andel fellesformue
Kr 41 585

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Organisasjonsnummer
981400038

Om sameiet
Sameiet består av 40 seksjoner. Sameiet Bygdøy Alle 115/117 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981400038, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 212/89

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207605743
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 6 823 879,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Årsresultat for 2023 var kr 533 051,-
Budsjett for 2024 var kr 5 000,-
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 684 989,-.
Planlagt skifte av tak i 2025.

Styregodkjennelse
Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold kan kun skje etter tillatelse av styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 212, bruksnummer 89, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/89/13:
25.03.1988 - Dokumentnr: 21585 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1988 - Dokumentnr: 21585 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128/4630
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

28.10.1999 - Dokumentnr: 61584 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:88
Bestemmelse om garasje/parkering
Bruksrett
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse
Foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1952.

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger. Kjøkken er flyttet ut i spisestue. Det er etablert soverom i spisestue. Se vaglagte tegninger

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål. Boligen ligger på byantikvarens gule liste.

Pågående plansak
Saksnr: 202200337
Saken gjelder: Bygdøylokket - Undergang for fotgjengere og syklister

Saksnr: 201414412
Saken gjelder: Områderegulering for Skøyen

Saksnr: 201005792
Saken gjelder: DRAAMMENSVEIEN 118. GNR. 212 BNR. 196. ØNSKE OM Å OMREGULERE EIENDOMMEN. Planforslag mottatt 12.6.13 Offentlig ettersyn 26.8. - 7.10.13
Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 000 000 (Prisantydning)
---
184 052 (Andel av fellesgjeld)
---
9 184 052 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
229 600 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
230 950 (Omkostninger totalt)
242 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
245 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
9 415 002 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 426 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 429 702 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 230 950

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt 75 000,- fastprovisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler
Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler bistås av
Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

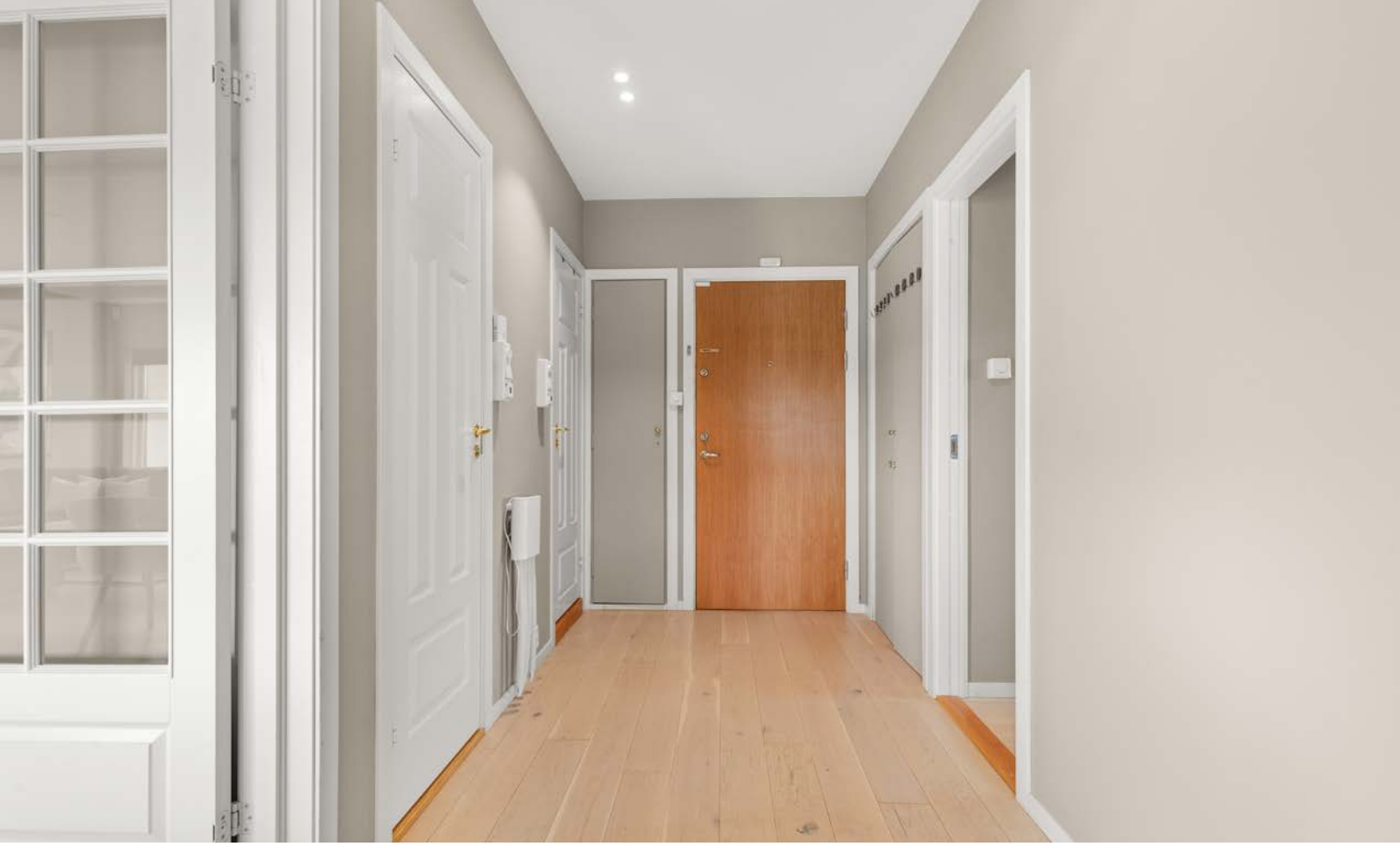
Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato
26.01.2026

2,08 m
2,24 m
3,86 m
Soverom
Soverom
Soverom
4,03 m
2,02 m
3,78 m
Kjøkken
Entré
1,75 m
Bad
WC
1,63 m
Soverom
Stue
Balkong
5,15 m
6,36 m
4,40 m
3,71 m
5,51 m
1,65 m

ColorLine Cruises
Taxi

TEMPTECH
TEMPTECH



E 18
Bygdøy
Museer

Vedlegg

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Bygdøy Allè 115A, 0273 Oslo

Oppdragsnr: 10476

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.
* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører (balkongdør)	Alder og slitasje.
TG 2	Stort vindu i stue	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate og alder.
TG 2	Vannbåren varme (eldre radiatorer)	Alder og slitasje
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Sanitær - wc	Manglende drensspalte fra innebygget sisterne og automatisk vannstopper i rom uten sluk.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	11	0	0
4. etasje	110	0	0	8
Sum	**110**	**11**	**0**	**8**
Totalt bruksareal	**121**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, WC, entrè, stue/kjøkken, fire soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	110	0	Bad, WC, entrè, stue/kjøkken, fire soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1937 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Åpen peis i stue. Varmekabler i bad og wc.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 11 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Byttet ut alle eldre vinduer (unntak av stort vindu i stue)	Håndverker	Fremvist
2021	Etablering av soverom i deler av stue	Håndverker	Fremvist
2019	Leiligheten ble pusset opp med nytt HTH-kjøkkeninnredning, nye innvendige overflater (vegg, himling og gulv), pusset opp bad og wc-rom.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Eier opplyser om at det er planlagt å bytte enkelte vinduer før salg, på grunn av vinduene bærer preg av sterk slitasje.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Godkjente byggetegninger er ikke fremvist og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Planløsningen er beskrevet i denne rapporten slik at rommene var innredet under befaringstidspunktet. Det anbefales at godkjente plantegninger innhentes og kontrolleres opp mot dagens planløsning. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.
* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 35 desibel lydmotstand.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Ett vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 1991.

Vurdering
Vindu er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2025.

Vurdering
Faktura på installasjon av vinduer er fremvist.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 1

Innvendige har leiligheten dør med glass mellom stue/entrè og kjøkken/entrè, for øvrig er det profilerte dører.

Vurdering
Det er registrert antydning til svelling i underkant av dørbladet mot badet, etter en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 11 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til ca. 14 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt “bom”.

Gulv TG 1

Flislagte overflater i WC. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,57 meter.
Himlingshøyde i entrè er målt til 2,59 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder

TG 2

Åpen gruepeis i stuen.

Vurdering
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringstidspunktet.
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder og fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i Wc-rom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast og støpejern, delvis skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og inspeksjonsluke.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei. Det er kun fremvist faktura tilknyttet rørarbeid i 2021 av flytting av kjøkken og montering av 2 nye radiatorer.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiator i ett soverom og kjøkken med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Faktura på montering av nytt opplegg til radiatorene og montering av radiatorene er fremvist.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer for øvrig med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder i henhold til forventet levetid på radiatorene og alder på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon TG 2

Elektrisk avtrekksvifte i Wc og bad.
Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot badet og wc-rom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sprutplate i glass på vegg over platetopp. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, micro, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt og automatisk vannstoppere er montert.
HTH kjøkkeninnredning fra 2019.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong TG 1

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8,50 m^2.
Betongdekke.
Rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 101 cm.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019 av tidligere eiere.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Hovedsluk i metall. Hjelpesluk i plast montert i nedsenk i dusjsonen.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne og mangle sensor tilknyttet automatisk vannstopper, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i WC og badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2019.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring signert av Elfag Expert AS, datert 16.03.2021 på følgende opplyste arbeider:

- Arbeid tilknyttet etablering av soverom og omgjøring el.anlegg i kjøkkenet (se samsvarserklæring for mer detaljert beskrivelse)

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold

til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon tilknyttet utførende arbeid på el.anlegget i 2019.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	16. apr. 2025 Kontroll av utskiftning av vinduer 13.11.2025
Selger/eier til stede	Ja, Anne Lind
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ikke fremvist.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Bygdøy allé 115 A, 0273 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/89/0/13
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	3277.8 m^2
Hjemmelshaver	Anne Lind
Sameiebrøk	128 / 4630

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Frogner

Oppdragsnr.
1007250068

Selger 1 navn
Anne Lind

Gateadresse
Bygdøy allé 115A

Poststed	Postnr
OSLO	0273

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand forsikring

Polise/avtalenr.: 1347282

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250068

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført alt rørleggerarbeid ved rehab. av leiligheten våren 2019
Arbeid utført av	Martinsen og Brodahl AS

Filer

Doc - 18-04-2025 - 07-25.pdf | Doc - 18-04-2025 - 07-26.pdf | Doc - 18-04-2025 - 07-27.pdf | Doc - 18-04-2025 - 07-28.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skiftet sluk og ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet er byggemeldt etter gjeldende regler

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet el.anlegget våren 2019. Lagt varmekabler på bad og toalett, lagt downlights i tak Våren 2021 flyttet kjøkken og laget et nytt soverom Skiftet alle vinduer (ikke panoramavindu) sommeren 2025. Glassmester 1
Arbeid utført av	Elfag Expert AS

Filer

Doc - 18-04-2025 - 07-25.pdf | Doc - 18-04-2025 - 07-26.pdf | Doc - 18-04-2025 - 07-27.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250068

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks på parkeringsplass i sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lind	f290fed9b2a17e87bb6119 7a426179efe785acfa	08.01.2026 10:03:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 100750068

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

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 115A - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Karenslyst allé Linje 30	2 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	8 min 0.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	10 min 0.9 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.2 km

Skoler

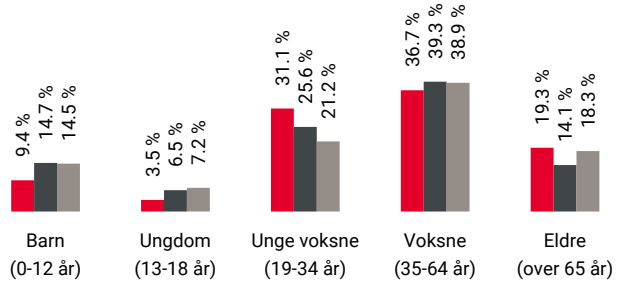
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	23 min 1.9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	4 min 2.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.9 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Skøyen	3 min
Meny Skøyen	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

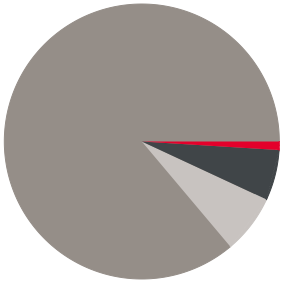
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

Sport

Ferd stadion Fotball	9 min 0.7 km
Oslo Tennisklubb Tennis	17 min 1.1 km
EVO Sjølyst	4 min
SATS Sjølyst	4 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 6% rekkehus
- 87% blokk
- 7% annet

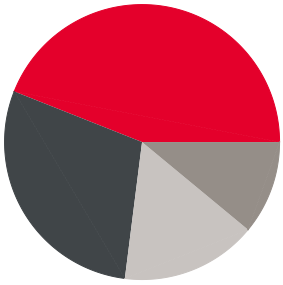
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Tårnhuset	5 min
Boots apotek Skøyen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

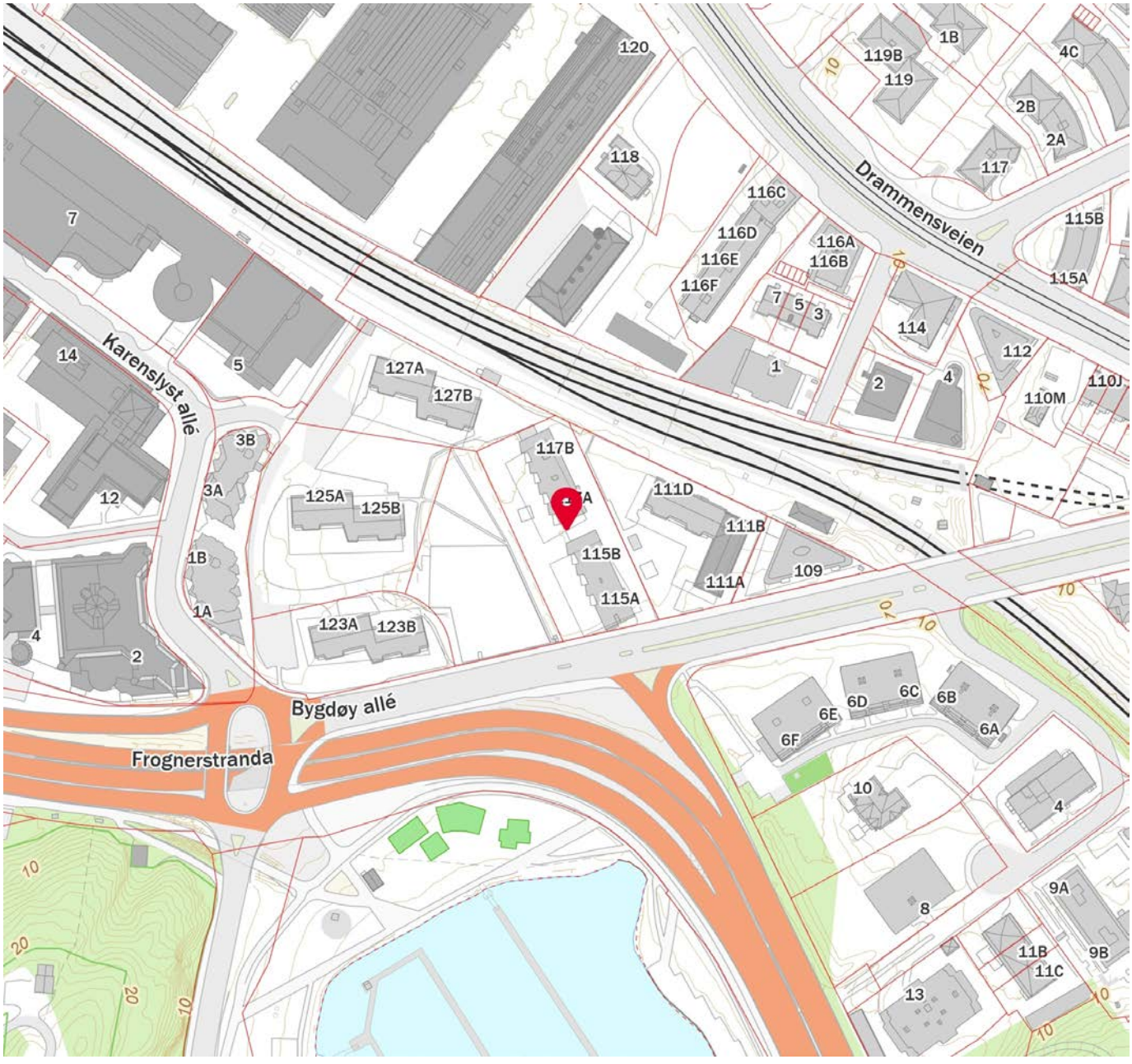
0% 58%

- Thune/Vigelandmuseet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Tommy Johansson
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Deres ref.: 1007250068 . Vår ref.: 1179-1-13 Dato: 15.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdøy Alle 115/117
Organisasjonsnr:	981400038
Seksjonseier:	Lind, Anne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Bygdøy Alle 115 A, 0273 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	212
Bnr.	89

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565695.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger ikke leiligheten ved salg men skal føres tilbake til sameiet. Merk: Sameiet har 20 plasser som leies ut etter ansiennitet. Søknad om plass skal sendes styret. Det finnes dessuten 4 private plasser på sameiets eiendom, og til disse plassene har sameiet førsteretten. Overdragelsesgebyr for garasjer faktureres etter gjeldende satser.
Se husordensregler, sjekkliste for søknad til styret sendes med til megler. Styregodkjennelse til bygdoyalle115og117@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207605743
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	6 823 879,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 8 238,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	300,00	
Felleskostnader	7 938,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 507,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 105,-
Annen formue:	41 585,-
Gjeld:	190 459,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207605743
Restsaldo:	189 052,01
Kapitalkostnader:	1 598,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 189 052,01,-, 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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Haagaas, e-post: bygdoyalle115og117@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1179
Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

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:

(mangler dato), .

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. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1179 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

Valg av 3 valgkomite' Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

Sak 8

Forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vedlegg

3. Ny oppmerking av p-plassene (forslag).pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Haagaas **(på valg)**	Bygdøy Alle 117 A
Styremedlem	Lars Amble **(på valg)**	Bygdøy Alle 115 A
Styremedlem	Dag Henning Edvardsen	Bygdøy Alle 117 A
Styremedlem	Emelie Karin Knaving	Bygdøy Alle 115 B
Styremedlem	Thor Kråkenes **(på valg)**	Bygdøy Alle 115 B

Valgkomiteen

Turid Bongard Haagaas	Bygdøy Alle 117 A
Christian Peter Molin	Bygdøy Alle 115 B
Ola Valen-Sendstad	Herremyrvegen 49

Kontaktinformasjon

Styret; medlemmer - og oppgavefordeling
Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 115/117
Sameiet består av 40 seksjoner.
Sameiet Bygdøy Alle 115/117 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981400038, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 89

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO Oslo.

Styrets arbeid

Styremøter i 2023

I løpet av 2023 ble det avholdt 8 styremøter. Alle møtene har blitt holdt fysisk. Mange av arbeidsprosessene er gjort via kontakt digitalt. Styret har i året som har gått hatt et velfungerende samarbeid. Alle vedtak er fattet med enstemmighet blant styremedlemmene.

Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med sameiere og ønsker at Vibbo kan være en mulighet for dette. Informasjon fra styret til alle sameiere og beboere skjer gjennom e-post, bruk av Vibbo, informasjonsskriv, fysisk kontakt for de som ikke har mulighet for digital kontakt og egne sammenkomster.
Det ble i 2023 gjennomført 2 dugnader – en på våren og en på høsten. På grunn av gravearbeid i hagen ble dugnaden på høsten begrenset.

Kort oversikt over de viktigste sakene som det sittende styret har behandlet i perioden

Løpende vedlikehold

- Løpende tiltak knyttet til vedlikehold og drift av bygningsmassen og lignende hasteoppgaver av forskjellig karakter
- Arbeid i forbindelse med strømbrudd/vannlekkasjer.
- Etterarbeid og kontroll med bergvarmeanlegget
- Arrangert dugnad vår 2023 og høst 2023.
- Etterarbeid med soilrør kjøkken 117B høyre side. Arbeidet fullført i 2023.
- Arbeid med oppfølging av sameiere i forbindelse med fyring og røyk i leilighetene. Viktig med tilluft ved fyring i peis.
- Oppfølging av fasaderehabilitering
- Graving i hagen for å skifte ut vannrør, spillvannsrør og overvannsrør. Se mer om dette senere i innkallingen.

Vaskeriene

- Leasingen av betalingssystemet ble avsluttet i 2022. Selve opplegget i vaskeriene vil fortsette som før. På grunn av svært få brukere av vaskeriene vil styret, måtte gjøre endringer i bruken av lokalitetene.

Ladeanlegg for biler

- Infrastruktur for elbillading ble etablert i 2020. Nytt driftsselskap (Movel) ble etablert i desember måned. Fortsatt noen problemer.

Nye sameiere

- Oppfølging av nye medeiere
- Tilsyn med oppussingsarbeider i ulike leiligheter
- Bearbeiding av søkerutiner ved oppussing og ombygging

Langsiktig drift

- Vedlikeholdsplanen er oppjustert. Viktige oppgaver i de neste årene vil være rehabilitering av tak.

Indikativ vedlikeholdsplan 2024-2027					
Boligsameiet Bygdøy Allè 115/117					
Merk: Planen er kun en indikativ anbefaling. Endringer i beløp og prioritering vil sannsynligvis forekomme					
Priser er inkl. mva, og er kun grove kostnadsestimat					
		Planlagt år / Grovt kostnadsestimat			
Hovedområde	*Tiltak*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Bygg utvendig	Vedlikehold av tak (kontroll/rep./sluk)	30 000			
	Skifte av tak		2 000 000		
	Ettersyn av fasader			100 000	
	Oppgradering av utearealer		200 000		
	(el, søppelhåndtering, setninger og oppgradering av dekke)				
	Solcelleanlegg på tak		300 000		
	Etterarbeid fasaderehabiliteringen	100 000			
	Etterarbeid rørgraving hage	100 000			
Bygg innvendig	Oppgradere trappeoppganger (vegg, gulv, etc)	100 000			60 000
	Sikre adkomst til tak				
	Maling kjellerganger			70 000	
	Gjennomgang av fyren og nødvendige utbedringer i anlegget				
	Fuktighet i vaskekjeller 117	150 000			
	Gjennomgang av ventilasjonen i byggene	100 000			
VVS	VVS rehabilitering av vertikale rør vann og avløp				
	Vedlikeholdsspyling				
El	Periodisk inspeksjon el-anlegg		20 000		
Øvrig	Vaskeriene				
	Gårdsplass mot jernbane/uteareal/forskjønning			200 000	
Sum		580 000	2 520 000	370 000	60 000
Andre kommentarer					
Periodisk vedlikehold:					
Fasader: Ettersyn hvert 6 år, full rehabilitering hvert 25-30 år					
Takflater og sluk: Ettersyn hvert 5-6 år. Full oppgradering hvert 30 år.					
EL, Rør og VVS: Ettersyn hvert 10 år. Antatt full oppgradering av EL hvert 20 år. Rør etter behov.					
Brann: Tilsyn hvert 10 år. Oppgradering ved endrede forskrifter og eller ved pålegg.					
Trappeoppganger, felles kjellerarealer: Oppsussing hvert 15-20 år.					
Lage en fremtidsplan for når og hvorledes de vertikale vannrør og soilrør skal utbedres					

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at ladeinntekter og kostnader vaskeri er inkludert i budsjettet kr 3 360 000, men kommet på egne varelinjer i regnskapet.
Andre inntekter, kr 1 693 009,- er hovedsakelig kapitalinnkalling. Se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader tilhørende prosjektet med Viken og Oslo Anlegg AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat
Årets resultat, kr 533 051,-, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 684 989,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 803 000,- til normal drift og generelt vedlikehold. Det gjenstår noe arbeid på prosjektet i hagen med vannrør, drensrør og spillvannsrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Det har vært vesentlig kaldere i 2023 enn året før.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det må påregner noe vedlikehold i vårt fyringssystem i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 115/117.

Lån
Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har lån i OBOS-banken AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene på 5% for året 2024. Rørprosjektet i hagen (nevnt tidligere i dette avsnittet og under «andre bygningsmessige forhold») er nå avsluttet og kun etterarbeid gjenstår. Styret vil i 2024 begynne arbeidet med å planlegge rehabilitering av taket i 2025.

Inntektsposten fra vaskeriene er budsjettert for høyt. Forventet inntekt fra vaskeriene er ca. 7.000 kroner.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: E8Q5S-J04W2-E6LBN-3HVN8-C1QQB-LUC4H

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

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8Q5S-J04W2-E6LBN-3HVN8-C1QQB-LUC4H

SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117
ORG.NR. 981 400 038, KUNDENR. 1179

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 309 628	3 274 656	3 360 000	3 472 000
Vaskeri		9 340	15 630	0	20 000
Ladeinntekter EL-bil		43 332	15 838	0	0
Andre inntekter	3	1 693 009	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 055 309**	**3 306 124**	**3 360 000**	**3761 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 202	-7 530	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 913	-96 070	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-224 435	-3 702	-30 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-1 550 266	-257 376	-493 000	-803 000
Forsikringer		-230 679	-210 112	-231 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-499 367	-423 046	-483 000	-588 000
Ladekostnader EL-bil		-1 329	0	0	0
Energi/fyring	10	-826 940	-574 240	-600 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 093	-189 921	-200 000	-232 000
Andre driftskostnader	11	-280 585	-227 576	-253 000	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 108 957**	**-2 160 722**	**-2 571 000**	**-3 257 000**
DRIFTSRESULTAT		**946 352**	**1 145 402**	**789 000**	**504 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 905	8 745	0	0
Finanskostnader	13	-453 206	-300 587	-369 000	-499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-413 301**	**-291 842**	**0**	**-499 000**
ÅRSRESULTAT		**533 051**	**853 560**	**420 000**	**5 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		533 051	853 560		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 299	15 776
Forskuddsbetalte kostnader		327 146	333 461
Driftskonto OBOS-banken		279 618	585 786
Sparekonto OBOS-banken		614 693	103 034
Sparekonto OBOS-banken II		909 173	730 940
SUM OMLØPSMIDLER		**2 151 929**	**1 768 997**
SUM EIENDELER		**2 151 929**	**1 768 997**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 393 404	-5 926 455
SUM EGENKAPITAL		**-5 393 404**	**-5 926 455**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 078 393	7 260 564
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 078 393**	**7 260 564**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 902	12 943
Leverandørgjeld		402 673	311 204
Påløpte renter		44 365	2 149
Annen kortsiktig gjeld		0	108 592
SUM KORTSIKTIG GJELD		**466 940**	**434 887**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 151 929**	**1 768 997**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Hans Haagaas /s/ Dag Henning Edvardsen /s/ Thor Kråkenes /s/

Lars Amble /s/ Emelie Karin Knaving /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 032 628
Parkering	133 000
Vedlikeholdsfond	144 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 309 628**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter	9
Skilt	1 500
Parkering	11 500
Kapitalinnkalling	1 680 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 693 009**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 99, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 606
OBOS Prosjekt	-217 829
SUM KONSULENTHONORAR	**-224 435**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

VIKEN OG OSLO ANLEGG AS	-1 395 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 395 800**
Drift/vedlikehold bygninger	-47 061
Drift/vedlikehold VVS	-74 871
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 039
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 495
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 550 266**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-309 172
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-185 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-499 367**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-826 940
SUM ENERGI / FYRING	**-826 940**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 140
Container	-8 763
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 877
Annet driftsmateriale	-120
Vaktmestertjenester	-71 642
Renhold ved firmaer	-81 226
Snørydding	-100 508
Andre fremmede tjenester	-556
Trykksaker	-1 854
Andre kostnader tillitsvalgte	-99
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-2 928
Øreavrunding	35
Tap på fordringer,	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-280 585**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av konto i OBOS-banken	36 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 458
Andre renteinntekter	623
SUM FINANSINNTEKTER	**39 905**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-453 206
SUM FINANSKOSTNADER	**-453 206**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
OBOS01
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 239 436	
Nedbetalt i år	182 171	
		-7 078 393
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 078 393**

Annen informasjon om sameiet

Styret; medlemmer - og oppgavefordeling
Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Styret kontaktes enten via epost: bygdoyalle115og117@styrerommet.net eller brev/lapp i postkassen til en av styrets medlemmer. Ved akutte problemer kontaktes styret direkte.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forretningsfører.
Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Asgeir Tannum. Styret er godt fornøyd med samarbeidet med Asgeir Tannum. OBOS har kunnet bidra i positiv retning for sameiet med de samarbeidsavtaler som sameiet har kunnet benytte seg av.

Styret håper gjennom det nye året også å kunne benytte oss av flere av mulighetene som ligger i avtalen med OBOS. Både for å bedre sameiets økonomi, men også for at vi som et styre mest mulig effektivt skal kunne løse utfordringene som møter oss i vårt arbeid.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565695. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Utskiftning av vannrør fra det offentlige, skiftet alle overvannsrør og avløpsrør i hage	Gjennomført av Viken og Oslo Anlegg AS
2021 - 2021	Skiftet Calling-anlegg	
2019 - 2019	Skiftet bunnledninger	
2017 - 2017	Betongrehabilitering	Oslo Murmesterbedrift utfører betongrehabilitering på byggene, inklusiv ballkongene. Det vil også bli

		laget noen ekstra lufteventiler til noen av leilighetene.
2017 - 2017	Utskifting av viduer/ballkongdører	I forbindelse med betongrehabilitering, og fordi stillaser er satt opp, får beboere tilbud om utskifting av vinduer og ballkongdører. Seksjonseier må bekoste dette selv.
2015	Bytte av tur-retur avtappingskraner 115	
2015	Utbedring avløpsrør kum 115	
2015	Vedlikeholds spyling avløpsrør	
2014	Oppussing av utleieleielighet	
2013	Maling av oppganger + brannsikring	
2012	Utbedring av tak	
2012	Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser	
2010	Utskifting av 15 dører	
2009	Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet	
2009	Oppgradering av utearealene	
2009	Oppussing av utleieleiligheten	
2008	Oppussing fasade (117)	

Overdragelser
Styret har registrert følgende eierskifter i 2023

S.nr.	SELGER	KJØPER	ADRESSE	OVERTAGELSE
15	Bernt Blankholm	Prasanna Kumar og Sailaja Ganasala	115B	20.02.2023
40	Håvard Fagernes Imola Kinga	Frøy Heggtveit	117B	02.10.2023

Pr. 31.12.2023 var det i henhold til den oversikt som foreligger, 6 fremleide seksjoner i eiendommen: S.nr: 1, 3, 4, 7, 12 og 34.

Vaktmester
Sameiet har en avtale med selskapet Vaktmester Andersen AS.
Avtalen omfatter generelle vaktmestertjenester og renhold.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Husk at gården har bergvarme.

Kabel-TV
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Andre bygningsmessige forhold.

Ventilasjon og fyring.
I de to siste tiårene har det vært et problem med at røyklukt er blitt trukket inn i leilighetene via pipen. Dette skyldes undertrykk i leilighetene som igjen skyldes at lufteinntak over radiatorene i tidligere tider er blitt stengt mest sannsynlig pga støy. Når det er undertrykk vil det trekkes luft der luft får tilgang, blant annet pipen. Under renovering av fasadene i 2017/2018 fikk hver leilighet mulighet for å installere 2 nye lufteventiler med støyreduserende egenskaper. Men fortsatt er det problemer. Undertrykk skapes ved at det tilføres mindre luft inn i leiligheten enn det trekkes ut. Sameiet har mekanisk ventilasjon som gjør at luft fra kjøkken og bad trekkes opp og ut – dette for å hindre fuktighet på bad og lukt fra kjøkken. Viftene er innstilt på laveste nivå og vil for mange fortsatt føles som lite utsug. Når det fyres på peisen (åpen ild) er det derfor viktig at det tilføres nok luft (peisen trekker mye oksygen for å brenne godt) og at det brukes god og tørr ved. Det er som sagt viktig å tilføre nok luft. Åpne opp et vindu på gløtt ved oppstart og husk å holde ventilene som åpne som mulig. Når det brenner godt, kan vinduet lukkes. Strup gjerne også ventilene for utlufting på kjøkken og bad når det fyres. I det siste året har vi oppdaget at noen har funnet ventilene tettet igjen av vepsebol. Sjekk derfor om ventilene dine er åpne. Likeledes dersom det er problemer med at røyk trekkes inn i leiligheten er det igjen for lite luft inn i leiligheten. Sjekk at alle ventiler er åpne.

Oppgangene
Gulvene er av kalkstein (et mykt materiale) og krever en bestemt type rengjøringsmiddel. For å holde trappene så fine som mulig ønsket vi i 2016 å gjennomføre en skikkelig rengjøring, dette ble bestemt utsatt til etter fasaderenovering. Etter brannen i 115A ble gulvene på nytt pusset opp i tillegg til resten av oppgangen. Etter et utleieforhold i 117A er vil det være behov for å pusse opp vegger og gulv.
Det er viktig at alle tørker seg godt av på føttene før de går inn i oppgangen. Det er også viktig at alle som bærer ut sin søppel er nøye med å pakke inn dette på en slik måte at det ikke drypper gjennom posen. Kalkstein er mykt og absorberer fort fuktighet noe som fort medfører stygge flekker på gulvet.

VVS
Våre gårder er fra 1935-37, og røropplegget er like gammelt. Vi har i løpet av de siste årene hatt gjentatte fortetninger av soilrørene og det er blitt funnet ting som ikke må kastes i toalettet (som f.eks. tamponger).

Vedlikehold av anlegg for overvann og avløp
I andre halvår av 2023 ble det gjennomført utskiftning av vannrør, spillvannsrør og overvannsrør. Viken og Oslo Anlegg AS ble valgt til å gjennomføre dette arbeidet. Se tidligere informasjonsskriv om dette. Arbeidet er ikke fullført og vil fortsette til våren. Det vil legges nytt gress og hellene på plattingen vil bli reparert. Det vurderes også å supplere sittegruppen med noe nytt. Alle gamle kummer er tettet igjen og 2 nye kummer er etablert ved inngangspartiet til hagen. Vi har ikke møtt på noen spesielle problemer og kostnadsmessig har vi holdt oss innenfor avtalte summer med våre leverandører. Det vil si at vedlikeholdsfondet ikke er brukt og vil derfor være en buffer vi har til neste prosjekt (nytt tak planlagt neste år).

Retningslinjer ved endringer i eierseksjoner.
Det er utarbeidet retningslinjer for oppussingsarbeider som er inntatt i ordensreglene og i informasjonsmappen til nye beboere. I henhold til disse retningslinjene skal sameierne sende en søknad om sine planer for oppussing til styret.
Målet med disse retningslinjer er ikke å frata den enkelte sameiers rettigheter mht. hva han/hun kan gjøre, men for å unngå at man gjør ting som kan skade felles bygningsmasse og installasjoner, samt å kunne yte en viss service til sameierne herunder gi informasjon som kan lette arbeidet og gi et bedre resultat.

Intensjonen er med andre ord ikke å motarbeide, men for at styret skal kunne gi tilbakespill så må alle sameiere søke. Styret vil be om assistanse av OBOS Prosjekt når omfanget av arbeidet tilsier dette. Det er imidlertid viktig å beskrive så detaljert som mulig hva dine planer er.

Utskifting av radiatorer.
Utskifting av radiatorer gjør at sentralvarmen må stenges ned. Dette er en ulempe for naboene og bør helst skje utenom fyringssesongen. I månedene september til og med mai må uskifting forhåndsavklares med styret.

Parkering på eiendommen
Vi har i dag 26 faste plasser. Vi oppfordrer alle sameiere til å overholde de parkeringsbestemmelsene som er omtalt i ordensreglene. Spesielt er det viktig når man får besøk å gjøre seg kjent med hvor gjestene har parkert slik at dette ikke skaper problemer for andre sameiere.

Måking/brøyting av gårdsplass.
Vaktmester Andersen har foretatt måking og strøing også denne vinteren. Det er plassert en kasse med strøsingel ved sykkelskuret. Denne singelen benyttes av vaktmester, men kan også benyttes av sameierne i tilfellet det skulle oppstå svært glatte situasjoner utenom tidspunktene vaktmesteren har sine runder i vårt sameie. Vinteren 2023/2024 har vært streng med mye kulde og mye snø. Dette har medført to biler har blitt flyttet på slik at snø kunne bli deponert i hagen.

Søppelhåndtering og spesialavfall.
Fortsatt setter enkelte fra seg søppel ved siden av miljøhusene. Styret ber innstendig om at slikt ikke skjer, og at folk som har en større mengde søppel ikke fyller vår felles avfallscontainer med dette. Renholdsverket tar ikke med søppel som står ved siden av beholderne. Alt slikt avfall kan for privathusholdninger leveres gratis på Smestad – en kort kjøretur unna! Spesialavfall som elektriske artikler, glass, lyspærer, batterier, oljeavfall osv.

skal ikke plasseres i våre miljøhus. Denne type avfall skal den enkelte sameier deponere på plasser tilegnet for denne type avfall. De fleste deponier finnes i nærområdet.

Avfall som plasseres utenfor miljøhusene eller spesialavfall som kastes som vanlig søppel koster sameiet ekstra i form av kostnader for bortkjøring og bøter.
Den som plasserer søppel på utsiden vil bli belastet for bortkjøring.

Det er krav om kildesortering. Renholdsverket har foretatt stikkprøver hos oss. Vi har fått beskjed om å forbedre oss. Hvis ikke vil vi få bøter. Vi ber derfor alle om å følge opp den informasjon tidligere er gitt hver sameier.

Oppgradering av adkomstområdet øst for de to bygningene.
Styret har i flere år vurdert oppgradering av utearealene øst for bygningene. Det dreier seg om store terrengsetninger nord mot jernbanen, skifte av asfalt, oppfriskning av et grått og trist inntrykk og utskiftninger av asfalt og oppgradering av området rundt søppelkassene. På grunn av større prosjekter som må gjennomføres vil derfor dette skyves ut i tid.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Hans Haagaas

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Amble

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Martin Skramstad

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Emelie Knaving

Dag Henning Edvardsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Christian Molin

Turid Bongard Haagaas

Ola Valen-Sendstad

I valgkomiteen for Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Turid Bongard Haagaas
Emelie Karin Knaving
Ola Valen-Sendstad

Ny oppmerking av p-plasser

Forslag fremmet av: Georg Sibbern 12. februar
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med erfaring fra graving i hagen og tilgang langs husveggen, måtte alle biler skråstilles mer for å gi tilgang til større maskineri. Dette ga også mer plass og oversikt for alle oss andre, når vi også skulle passere innover. Nå som strekene mellom bilene er ganske så svake, er det vel på tide å tydeliggjøre disse mer. Når dette skal gjøres, foreslår vi at disse merkene skråstiller mer slik at veien bak / tilgangen bak er bredere enn i dag. Det er mange store biler bortover og når en av dem parkerer ujevnt, hindrer denne tilgangen på veien bak. Det blir vanskeligere for oss andre å passere.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget. Skråstilling av bilene ble prøvd ut i forbindelse med fjorårets arbeid med rørgraving i hagen. Det vi fant ut var at vi må finne ut hvor mye vi kan skråstille alle plassene for ikke å miste en av plassene. Det er viktig at plassene ikke blir trangere enn de er i dag. En skråstilt plass krever litt mer plass i front, men vi har litt plass å gå på i hver ende. Vi må også ta hensyn til plasseringen av ladestolpene.

Forslag til vedtak

Parkeringsplassene må oppmerkes på nytt. Når dette gjøres, bør det søkes å skråstille plassene langsmed hekk/tregjerde. Hvor mye plassene blir skråstilt avhenger av om vi beholder alle plassene. Bredden på plassene bør opprettholdes.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes
Selskapsnummer: 1179 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdøy Alle 115/117

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Møtedato: 19.03.2024
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Rodeløkken Kafe

Til stede: 11 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Hans Haagaas.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Asgeir Tannum foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Ola Valen-Senstad foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Vedtatt

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent*
Kortsiktig gjeld påløpte renter 2022/2023 – se forklaring nederst på side 2.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Ny oppmerking av p-plasser Georg Sibbern

Saksframstilling: Med erfaring fra graving i hagen og tilgang langs husveggen, måtte alle biler skråstilles mer for å gi tilgang til større maskineri. Dette ga også mer plass og oversikt for alle oss andre, når vi også skulle passere innover. Nå som strekene mellom bilene er ganske så svake, er det vel på tide å tydeliggjøre disse mer. Når dette skal gjøres, foreslår vi at disse merkene skråstiller mer slik at veien bak / tilgangen bak er bredere enn i dag. Det er mange store biler bortover og når en av dem parkerer ujevnt, hindrer denne tilgangen på veien bak. Det blir vanskeligere for oss andre å passere.

Forslag til vedtak:
Vedtak: Parkeringsplassene må oppmerkes på nytt. Når dette gjøres, bør det søkes å skråstille plassene langsmed hekk/tre-gjerde. Hvor mye plassene blir skråstilt avhenger av om vi beholder alle plassene. Bredden på plassene bør opprettholdes.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Hans Haagaas foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Amble foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Martin Skramstad foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Turid Bongard Haagaas, Christian Molin og Ola Valen-Sendstad
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Asgeir Tannum /s/

Fører av protokollen
Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne
Navn: Ola Valen-Senstad /s/

***) Kortsiktig gjeld – påløpte renter 2022/2023**
Lånetrekk desember skjedde i januar. Alle renter for desember er dermed «påløpt».
Tallene står på årsoppgaven fra banken.
Rentebeløpet som skal betales er fastsatt. Det er bare spørsmål om «på hvilken side av nyttårsaften banken trekker».

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Hans Haagaas	Bygdøy Alle 117 A	2 år (2024-2026)
Styremedlem	Emelie Knaving	Bygdøy Alle 115 B	2 år (2023-2025)
Styremedlem	Dag Henning Edvardsen	Bygdøy Alle 117 A	2 år (2023-2025)
Styremedlem	Lars Amble	Bygdøy Alle 115 A	2 år (2024-2026)
Styremedlem	Martin Skramstad	Bygdøy Alle 115 B	1 år (2024-2025)
Valgkomite	Ola Valen-Senstad	Bygdøy Alle 117 B	1 år (2024-2025)
Valgkomite	Turid Bongard Haagaas	Bygdøy Alle 117 A	1 år (2024-2025)
Valgkomite	Christian Molin	Bygdøy Alle 115 B	1 år (2024-2025)

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Ordensregler for Sameiet Bygdøy Allé 115/117

Sist endret på sameiermøtet 20.04.2021

1. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.
Det skal være ro mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager. På søn- og helligdager skal det være ro hele døgnet (helligdagsfred!) Større oppussingsarbeider skal avklares med styret og nærmeste naboer. Varsel med angivelse av start og varighet må settes opp i de berørte oppganger i god tid – senest en uke på forhånd. Arbeider som medfører sterk støy for eksempel langvarig bruk av pressbor i mur/betong, banking, med mer., skal utføres i "normalarbeidstiden", dvs. mellom kl. 0800 og 17.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 1400 på lørdager."

2. Dører

Ytterdør og dører til indre fellesrom skal holdes låst.

3. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke og postkasse. Postkasser og ringeklokker skal ha forskriftsmessige skilter. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet. Dette skal gjøres straks etter innflytting. Informasjon om postkasseskilt står på en lapp inne i postkassen. Skilt til ringeklokke fås ved å henvende seg til Norsk Skiltgravering AS, tlf.: 22 11 13 90 eller e-post: post@skiltgravering.no. Skiltene til ringetablå skal være sort plastfolie med hvit skrift (store og små bokstaver), størrelse: 69 x 13 mm, brutto = netto.

4. Endring av eierseksjon

4.1. Fasadeendring

Seksjonseiere kan ikke, uten samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong.
Seksjonseier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes.
Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

4.2. Byggtekniske endringer

Seksjonseier kan ikke utføre følgende inngrep i egen leilighet uten forutgående skriftlig samtykke, samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn:

a) Flytte utvide bad eller kjøkken
b) Foreta endringer/inngrep/hulltaking i leilighetens betong-/bærende konstruksjon i vegger/tak eller gulv. Samme gjelder brudd på branncellebegrensende konstruksjon.
c) Tiltak som påvirker sameiets felles ventilasjonsanlegg, eller vann-, radiator- eller avløpsrør.

4.3. Grunnlag for samtykke

Sjekkliste for gjennomføring av ulike tiltak utleveres av styret. Seksjonseier må levere sjekklisten med underlagsdokumentasjon på ønsket endring til styret for godkjenning.
Styret oversender søknaden til eksternt konsulentfirma, valgt av sameiermøtet, for kontroll og uttalelse. Det gis samtykke til søknaden hvis det er dokumentert at endringen vil komme til å tilfredstille off. regler og forskrifter. I motsatt fall, eller hvis konsulenten fraråder det, gis det ikke samtykke. Avslag skal begrunnes skriftlig.
Dokumenterbare kostnader som sameiet har hatt i forbindelse med vurdering av søknaden viderebelastes søkeren uansett utfallet.

4.4.

For mindre vesentlige arbeider som nevnt i 4.2.c) kan styret dispensere fra 4.3. og gi samtykke.

5. Lufting

Lufting må ikke skje til sjenanse for sameiet. Det er forbudt å banke teppe, riste klær o.l. fra balkong eller vindu. Dette kan foretas på plassen mellom gårdene.
Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong.

6. Klesvask

Klesvask kan skje i vaskeriene etter å ha ført seg opp på vaskeliste. Som regel bør det være minimum 14 dager mellom hver seksjons vaskedag. Blir det ledig tid oftere kan man føre seg opp, høyst 3 dager framover. Vaskeriet skal ikke benyttes på søn- og helligdager, julaften (24/12), nyttårsaften (31/12) og påskeaften. Bruker av vaskeriene plikter å forlate dem i ryddig og rengjort stand.

7. Kjellere

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted. I kjeller er bruk av åpen ild og røking forbudt.
I vintertiden skal kjellervinduene holdes lukket.

8. Fellesarealene

På gårdsplass, i oppgang, kjellergang o.l. steder må det ikke plasseres motorsykler, mopeder, vogner, sykler, kjelker, ski mv., uten etter nærmere anvisning fra styret.
Til hver oppgang er det en egen sportsbod for sykler, ski, kjelker mm.

9. Søppel

Søppelsjakten i oppgangene er stengt. Avfall skal pakkes inn og kastes i miljøhusene ved innkjøringen til eiendommen. Avfall skal sorteres og avhendes i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Avfall skal aldri hensettes ved siden av miljøhusene eller andre steder ute på sameiets eiendom.

10. Haven

Haven skal bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00
Støy skal unngås og bruk skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

11. Dyrehold

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse av styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Sameier har anledning til å lufte dyr på eiendommen i kontrollerte former. Evt. avføring fra dyret må fjernes umiddelbart.
Ved gjentatte klager på dyreholdet eller ved brudd på forutsetningene, kan styret inndra tillatelsen.

12. Parkering

A.

Sameiet disponerer 26 faste biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere som selv bruker sine leiligheter. Dersom det er ledige plasser etter at sameiere som selv bruker leiligheten har fått tilbud om å leie en ekstra parkeringsplass, kan styret leie ut parkeringsplass til sameiere som leier ut sine leiligheter. Dette for en begrenset tid og etter fastsatte regler.

B.

Tildeling av fast parkeringsplass skjer etter ansiennitet. Ansiennitet regnes som tidspunktet sameier har søkt om plass etter innflytting. Bruksretten bortfaller i alminnelighet senest 3-tre måneder etter at sameier ikke lenger har bil eller når en sameier leier ut sin seksjon. Sameier som fristiller sin plass, stiller automatisk øverst på ansiennitetslisten og vil bli tildelt første ledige plass.

C.

Hver seksjon kan bare benytte plass for en bil.
Eventuelt bil nr. 2, kan parkeres på sameiets eiendom hvis kortvarig leierett er gitt fra styret pga. ledige plasser.

D.

Utleide plasser følger ikke med når en seksjon selges. Fremleie er ikke tillatt. Styret har adgang til å dispensere fra tildelingsreglene. Eksempelvis handikapparkering.

E.
Sameiere som ikke benytter sin plass over lengre tid, eks. om vinteren, anmodes om å stille plassen til disposisjon for annen sameier som ikke har fått plass.

F.
Biler må ikke plasseres utenfor oppmerkede parkeringsfelt.
Seksjonseiere plikter å påse at deres gjester/håndverkere parkerer ihht. reglene.
Ved gjentatt eller grov overtredelse av parkeringsbestemmelsene, eller at kjøretøy er til ulempe for framkommelighet på sameiets eiendom, kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

13. Utleie av seksjon
Sameier som leier ut sin leilighet for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. til bruk av sameiets fellesarealer. Ved inngåelse av leieavtale skal utleier sørge for at leietaker signerer på at de har lest og forstått de regler som gjelder for bruk av sameiets fellesareal. En slik signering skal oversendes styret.

14. Skade
Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.

Foto: Henriette Aspen

INFORMASJONS-MAPPE

SAMEIET
BYGDØY ALLÉ 115-117

Generell informasjon til nye beboere i Sameiet Bygdøy Allé 115-117.
Regler for utførelse av endringer på leilighetene

Hilsen Styret

bygdoyalle115og117@styrerommet.net

Sameiet Bygdøy allé 115/117

Oppdatert 29.04.2021

Til nye beboere

Styret ønsker deg/dere hjertelig velkommen til Sameiet BA 115/117, og håper at du/dere vil trives her, innerst i Frognerkilen med Kongsgården som nærmeste nabo. Funkishusene våre er fra 1937, og ble tegnet av arkitektparet G. Blakstad og H. Munthe-Kaas som ble tildelt priser for sin elegante gjennomføring av den funksjonalistiske stil. Andre av deres arbeider her i Oslo er Odd-Fellow bygningen, Kunstnernes Hus og Handelsgymnasiet.

Vi søker å bevare og vedlikeholde bygningene og hagen i sin opprinnelighet, så mye som mulig. Hver vår og høst møtes vi til dugnader og sosialt samvær og lærer hverandre litt å kjenne.

I forbindelse med kontraktsmøtet skal sameiets vedtekter og ordensregler, samt innkalling og protokoll fra siste sameiermøte være overlevert av eiendomsmegler. Hvis papirene ikke er mottatt, ber vi deg ta kontakt med eiendomsmegler, da disse dokumentene inneholder nyttig og viktig informasjon.

1. Vedtekter og ordensregler

Vi ønsker å skape et bomiljø der alle skal trives. Vi ønsker ikke å ha strenge og firkantede regler, men noen retningslinjer må vi ha. Vi ber deg/dere derfor om å lese nøye gjennom vedtektene og ordensreglene.

2. Fremleie

Dersom du/dere leier ut seksjonen, skal leietakers navn/personalia/telefon opplyses skriftlig til styret v/forretningsførers kontor.

3. Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er:
OBOS Eiendomsforvaltning as, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo.
Kontaktperson: Asgeir Tannum, tlf. 22 86 82 06

4. Fellesutgifter

Blanketter for innbetaling av felleskostnader blir sendt deg i separat post til leilighetens adresse. Forfall på første innbetaling er utsatt i 14 dager. Vi forutsetter at felleskostnader frem til overtagelse blir betalt av selger og at meglers oppgjørsavdeling foretar pro/contra-oppgjøret. Eventuelle spørsmål vedrørende betaling av felleskostnader kan rettes til OBOS, telefon 02333.

5. Vaktmestertjeneste

Sameiet leier vaktmestertjenester av Vaktmester Andersen. Hvis ikke akutte behov, som ved lekkasjer o.l. skal oppdrag for sameiet kanaliseres gjennom styret.

Vi vil samtidig benytte anledningen til å påpeke noen punkter som erfaringsmessig viser seg å være problemfylte.

6. Merking av postkasser og ringeklokker

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke og postkasse. Postkasser og ringeklokker skal ha forskriftsmessige skilter. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet. Dette skal gjøres straks etter innflytting. Informasjon om postkasseskilt står på en lapp inne i postkassen. Skilt til ringeklokke fås ved å henvende seg til Norsk Skiltgravering AS, tlf.: 22 11 13 90 eller e-post: post@skiltgravering.no. Skiltene til ringetablå skal være sort plastfolie med hvit skrift (store og små bokstaver), størrelse: 69 x 13 mm, brutto = netto.

7. Håndtering av avfall

Søppelsjakten i oppgangene er stengt. Avfall skal pakkes inn og kastes i miljøhusene ved innkjøringen til eiendommen. Avfall skal sorteres i henhold til de regler som gjelder for avfall i Oslo kommune. Restavfall og papiravfall legges i sine respektive merkede containere. Pappesker skal brettes flate og/eller rives opp før de legges i papiravfallet. Nærmeste returpunkt for glass- og metallemballasje er ved Olav Kyrres gate 7.

Ekstraordinært avfall ved oppussing eller lignende er den enkelte beboers ansvar. Slikt avfall må kjøres bort av den enkelte sameier. Avfall skal aldri hensettes ved siden av miljøhusene eller andre steder ute på sameiets eiendom.

8. Parkeringsbestemmelser

Ingen kan parkere biler utenfor de oppmerkede plassene. Parkering av biler langs husveggene eller foran hageporten kan få katastrofale følger ved en brann eller ved behov for ambulanse.

Det er viktig at vi alle føler et like stort ansvar for våre egne gjesters parkeringsadferd. Spør alltid dine gjester hvor de har parkert.

Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko uten forvarsel, ifølge skilt ved innkjøringen.

Tildeling av parkeringsplasser skjer etter søknad til styret og etter ansiennitet.

9. Fasadeendringer

Alle planer for utskifting av vinduer skal forelegges styret til godkjenning. Det samme gjelder for parabolantenner, markiser og annet som preger fasadebildet.

Vi er alle tjent med at husene våre fremstår som ensartet og tiltalende. Opplysninger om riktig maling og fargekoder (se side 13) fås ved henvendelse til styret.

Ikke godkjente endringer risikerer å måtte reverseres.

10. Oppussing

Vi må alle finne oss i at det pusses opp i leilighetene med jevne mellomrom.

Imidlertid, alle planer om fjerning av vegger i leilighetene skal forelegges styret til godkjenning, jfr. Vedtektenes § 18 og ordensreglenes pkt. 4. Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten har tegninger som viser hvilke vegger som er bærende.

Mindre reparasjoner gjøres i henhold til gjeldende vedtekter og ordensregler. Reparasjoner/endringer som vil medføre sjenerende støy og av lengre varighet, skal informeres styret på forhånd. Nærmeste naboer skal også varsles og opplyses om når det vil bli støy og hvor lenge det vil pågå. I tillegg skal det settes opp oppslag på tavlene i begge oppgangene. Ingen tillates å forstyrre sine naboer hver ettermiddag i ukevis eller flere helger på rad.

11. Varmeanlegget

Gården har installert bergvarme som grunnlag for fyring og varmt vann. Dette gir både store besparelser og er en miljøvennlig måte å fyre på. Det er imidlertid av stor betydning at alle arbeider som gjøres på røropplegget på varm side må meddeles styret, eller Elektropluss. I og med at dette er et anlegg som krever at den som utfører arbeider på anlegget har god innsikt i denne type fyringsregime, vil styret at alle arbeider som gjennomføres skal gjøres av Elektropluss for den enkelte sameiers regning.

Om det er planer for å skifte ut radiatorer bør man erstatte de gamle radiatorer med radiatorer som er tilpasset et slikt anlegg dvs. radiatorer som er tilpasset lave temperaturer. Elektropluss kan gi informasjon om slike alternativer.

Med vennlig hilsen
Styret

E-postadresse til Styret: bygdoyalle115og117@styrerommet.net

Vedlegg:
Regler for utførelse av arbeider/endringer på leilighetene i Sameiet Bygdøy allé 115/117 (31.08.06).
Sjekkliste for søknad til styret i Sameiet Bygdøy allé 115/117 om tillatelse til tiltak.

REGLER FOR UTFØRELSE AV ARBEIDER/ENDRINGER PÅ LEILIGHETENE I SAMEIET BYGDØY ALLÉ' 115/117:

31.08.2006

FORMÅL:

Dette dokumentet er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS på oppdrag for styret i sameiet, i henhold til beslutning tatt av/på ekstraordinært årsmøte den 20.06.06, og skal benyttes av den enkelte seksjonseier, og dennes eventuelle konsulenter og håndverkere, når seksjonseier ønsker å foreta endringer, ombygginger, tilpasninger etc. i egen leilighet.

Sameiets vedtekter §18 og ordensreglenes pkt. 4 krever at seksjonseier innhenter styrets samtykke før en del arbeider påbegynnes.

Nedenstående er ment å avklare hva som skal til for at slikt samtykke skal kunne gis, og til en viss grad hvorledes arbeidene skal utføres.

For mindre oppgaver skal styret i løpet av få dager kunne avgi et samtykke, mens det i andre tilfeller fordres fremlegging av teknisk dokumentasjon og i noen tilfeller også en søknadsplikt til offentlig myndighet.

Under enhver omstendighet kan IKKE arbeidene påbegynnes FØR styrets samtykke er gitt. Hensikten med disse reglene er å sikre kvaliteten på arbeidene som utføres, at regler og forskrifter følges, og at man i størst mulig grad unngår fremtidige negative konsekvenser for fremtidige eiere av leiligheten og de øvrige sameierne.

PROSESSEN:

1) Den enkelte seksjonseier sender inn søknad med nødvendig dokumentasjon og ev. søknad til off myndighet, til styret.

2) Styret foretar omgående en grovvurdering og gir søker beskjed hvis det åpenbart mangler noen underlag. For mindre og klare saker, kan styret innvilge søknaden direkte. Dette bør i så fall gjøres uten ubegrunnet opphold.

I øvrige saker videresendes søknaden til sameiets konsulent for uttalelse.

3) Når uttalelsen fra konsulenten foreligger, kan formannen i helt klare saker innvilge søknaden i tråd med anbefalingen fra konsulenten. I alle øvrige saker skal saken behandles på førstkommende styremøte. Seksjonseieren skal i alle tilfeller sendes skriftlig svar.

4) I de tilfeller som innebærer melde-/søknadsplikt hos det offentlige, returneres den delen til seksjonseieren, slik at han selv kan sende den til off. myndighet. Resultatet skal fra myndighetene oversendes styret **FØR** arbeidet påbegynnes, inkl. kopi av søknaden.

5) Når arbeidene er ferdig utført, skal seksjonseieren gi styret beskjed om dette, slik at styret eller deres bemyndigede, kan foreta inspeksjon om ønskelig.

6) Kopi av søknaden med eventuelle tegninger, beregninger, off. godkjenninger eller lignende, skal oppbevares i sameiets fellesarkiv.

7) Alle kostnader til sameiets konsulent i forbindelse med søknaden, viderebelastes søkeren.

8) Det skal tilstrebes så rask saksbehandling som mulig.

GENERELLE VILKÅR FOR GODKJENNING:

Vilkår for styrets aksept av søknaden vil basere seg på at styret/styrets fagmann, med bakgrunn i søknad og ev. supplerende opplysninger fra seksjonseier, føler seg trygge på om at de planlagte arbeidene ikke vil være i strid med noen lover, regler eller forskrifter. Videre at arbeidene ikke vil medføre vesentlig ulempe for de øvrige sameierne.

ANSVAR:

Et samtykke fra styret er en bekreftelse på at styret ikke har noen innvendinger, men på ingen måte at styret eller sameiet går god for arbeidet som utføres eller at de påtar seg noe ansvar.

Ansvaret for de arbeider som utføres, vil alltid ligge på seksjonseierens side, både når det gjelder selve utførelsen, overholdelse av lover, regler og forskrifter, samt eventuelle fremtidige konsekvenser.

Hvis sameiet på et senere tidspunkt skulle beslutte å utføre arbeider som blir vanskeliggjort på grunn av endringer som er utført av tidligere eiere av en leilighet, så er det den til enhver tid eier av leiligheten som bærer ansvaret for eventuelle merkostnader.

DOKUMENTET OMHANDLER FØLGENDE TYPE ARBEIDER:

A) **Bad og kjøkken** Side: 6

B) **Ventilasjonsanlegg** Side: 10

C) **Radiatorer** Side: 11

D) **Peis** Side: 11

E) **Elektrisk anlegg** Side: 12

F) **Vegger** Side: 12

G) **Utvendige ting** Side: 13

Listen er ikke uttømmende og seksjonseier må utvise godt skjønn om det oppstår et forhold som ikke er nevnt over, men som opplagt vil ha konsekvens for nabo eller fellesskap.

A) BAD OG KJØKKEN:

Arbeider med bad/våtrom og kjøkken som medfører utvidelse, flytting, inngripen i bærende og/eller branncellebegrensende konstruksjon, og endringer/inngripen i fellesanlegg for vann, avløp, radiatorer og ventilasjon.

SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse.
- Oppgave med alle formalia over valgt konsulent og/eller entreprenør.
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om badet/kjøkkenet ønskes utvidet eller flyttet, eller det ønskes å flytte vegger.
- Kopi av komplett byggesøknad med underlag, dersom tiltaket er søknadspliktig til off. myndighet.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Søknadspliktige arbeider skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeider som medfører åpninger i / brudd på branncelle og arbeider som medfører inngripen i bærende dekker og vegger, er søknadspliktige og skal meldes til offentlig myndighet. Igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 3 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres i tråd med ordensregler for sameiet (Spesielt gjelder her støyende arbeider og når på døgnet det er akseptabelt å utføre slike).
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullførelse av omsøkt arbeid.

ARBEIDSVEILEDNING:

Byggenes soilrør er gamle, og etter hvert i dårlig forfatning. Av den grunn vil sameiet i hvert enkelt tilfelle vurdere utskifting av disse i forbindelse med renovering av bad og kjøkken. Sameiet dekker da kostnaden til vertikale felles avløpsrør inkl. avgreningsledd, mens seksjonseier må dekke rørene derfra og inn i leiligheten. Tilsvarende gjelder utskifting av vertikale vannrør inkl. avgreningsledd. Seksjonseier dekker kostnaden derfra og videre inn i leiligheten. Arbeidet vil bli utført av sameiets håndverker, for sameiets regning og etter sameiets normer. Hvis sameiet ikke gis mulighet til dette, vil seksjonseier selv måtte bære alle ekstraomkostninger ved senere behov for utskifting.

Som en veiledning og hjelp til den enkelte, er det nedenfor overordnet beskrevet hvilke krav og anbefalinger som den enkelte seksjonseier må følge, for at sluttproduktet på eget arbeide skal bli bra, og for at seksjonseier eventuelt skal unngå omfattende inngripen i badet på nytt ved en fremtidig felles utskifting av røranlegg i sameiet.

Seksjonseiere med nyrehabiliterte bad kan vanskelig unngå å bli noe berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering, men ved å følge nedenstående vil omfanget bli minimert.

En fremtidig utskifting av røranlegget vil kunne omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje inkludert alle horisontalførte

grenrør for avløp frem til klosett, sluk og forgrening til kjøkkenbenk. (inkl. selve sluket) og kjøkkenbenk, og alle vannrør frem til stengeventiler eller armatur/utstyr i alle leiligheter.

Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av bad og et visst inngrep i kjøkken. Den enkelte seksjonseier kan altså unngå slik uønsket sanering, om hun/han selv har gjort nødvendige utskiftninger i forkant.

Det er derfor svært viktig at alle seksjonseiere som har planer om å modernisere/rehabilitere bad/kjøkken, setter seg inn i nedenstående tekst før man igangsetter arbeid i disse rom. Bad/kjøkken i sameiet har flere ulike løsninger og nedenstående beskrivelse er på generelt grunnlag.

Teknisk kvalitet:

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør at BVN er umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at seksjonseier skal kunne benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

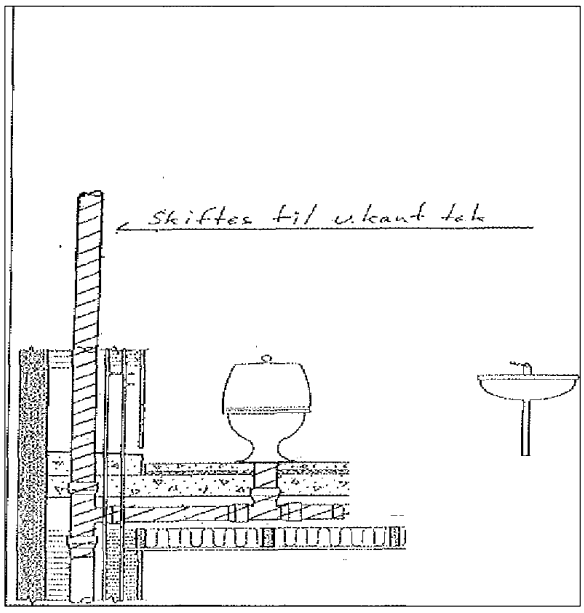
Fremføring av nye rør til, og mellom leiligheter:

I våre leiligheter er det egne rørstammer for bad, ført gjennom badene, og egne rørstammer for kjøkken, ført gjennom kjøkken. Disse er dels skjult i bygningmessige sjakter.

Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at seksjonseier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett og sluk, samt skifte av sluk. Samme prosedyre for skifte av kjøkkenstrammer, herunder grenrør/avstikkere til opp- og utslagsvask
- Nye horisontalførte avløpsrør (fra klosett og sluk) vil bli liggende ved tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Montering av klosett med p-lås anbefales der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad hadde fra før. Tilsvarende på kjøkken i det omfang rørutskifting medfører påkrevde bygningsmessige arbeider her.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man ved dette alternativet bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

  Se skisse nedenfor for omfang av nødvendig rørutskifting.



De skraverte delene av avløpsrørene på skissen til venstre må være skiftet ut av seksjonseier, dersom inngripen i dennes bad skal unngås i en fremtidig rørutskifting i regi av sameiet.

De vertikalførte vannrørene som vises på skissen må også skiftes.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg:

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Utløpsdimensjon skal være ø 75mm.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i dekket (gulv) kobles ut / skiftes i størst mulig utstrekning.
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som rør-i-rør-system.
- Sluk og avløpsrør større enn 32mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i kobber og isoleres frem til stengekran med minimum 13mm cellegummiisolasjon.

Elektrisk anlegg:

- Nye bad skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.

- Alle nye elektriske installasjoner skal tilfredsstille krav i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med FEL. Ved installasjon av varmekabel eller stikkkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad:

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges membran på gulv, fortrinnsvis helsveiset banemembran. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

Vegger på bad:

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger i våte soner som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstattes fliser/vinyl i "tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

Tak, bad og kjøkken

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad/kjøkken i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den seksjon som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av seksjonseieres modernisering/endring av bad/kjøkken.
- Det må ikke føres luft fra kjøkken med mekanisk vifte, gjennom yttervegg.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken. Dette fordi separate avtrekksvifter vil føre til ubalanse og lokalt overtrykk i ventilasjonsanlegget, noe som igjen kan føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/

innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

Utstyr, innredning design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke involverer seg i. Seksjonseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte seksjonseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at de til enhver tid gjeldende normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige seksjonseiere og sameiet.

B) VENTILASJONSANLEGG:

Inngripen i ventilasjonsanlegget i form av flytting av kanal/sjakt, innskrenkning/utvidelse av kanaltverrsnitt, montering av mekaniske vifter og andre forhold som varig endrer vilkår for ventilasjonsfunksjon både i egen leilighet og hos andre seksjonseiere eller i fellesarealer.

SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om ventilasjonskanal skal forlenges/omlegges.
- Kopi av komplett byggesøknad med underlag, dersom tiltaket er søknadspliktig til off. myndighet. Dvs. dersom tiltaket endrer på dimensjoneringsforholdene for gårdens ventilasjonsanlegg eller ventilasjonen reduseres i rommet.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Det tillates ikke å montere mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler.
- Arbeider som gir redusert ventilasjon i et rom i forhold til byggenes opprinnelige, utløser søknadsplikt overfor Plan- og bygningsetaten.
- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får negative konsekvenser for leilighetens og/eller sameiets ventilasjonssystem.
- Hvis arbeidene medfører hulltaking i vegg, må reglene for dette følges. Se under pkt. A og F)
- Det tillates ikke å føre luft fra kjøkken ut gjennom yttervegg, med mekanisk vifte.

ARBEIDSVEILEDNING:

Det tillates ikke å montere mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler.
Styret ønsker å presisere at det er vanskelig, slik sameiets ventilasjonsanlegg er utført, å forta endringer på anlegget uten at dette gir negative konsekvenser både for egen leilighet og for fellesskapet. Lukt- og lydoverføring mellom leiligheter samt opphoping av fuktighet i egen leilighet er typiske problemer når ventilasjonssystemer forstyrres.

C) RADIATORER:

Inngripen i varmeanlegget i form av utskifting eller fjerning av varmerør, radiator og radiatorarmatur (stengekran/termostatventil).

SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om plassering av radiator, og eventuell ny radiators effekt.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får vesentlig konsekvens for leilighetens og/eller sameiets varmeanlegg. Komplett dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos seksjonseier og kunne utleveres til styret ved behov.
- Se også ovenstående under pkt. A), om krav dersom brannceller brytes (offentlig søknadsplikt er utløst.)
- At eventuell ny radiator ikke har større effekt enn den gamle.
- Arbeidet må utføres på et tidspunkt som ikke skaper urimelig ulempe for de øvrige beboerne

ARBEIDSVEILEDNING:

Styret presiserer at inngripen i varmeanlegg som medfører behov for nedtapping, bør gjøres utenfor fyringssesongen.
Moderne varmeanlegg benytter langt mindre dimensjoner på rør og radiatorer enn eldre anlegg. Nye anlegg har derfor større trykkfall. Endringer i anlegget kan derfor føre til trykkvariasjon og manglende varmegjennomstrømning i nye deler. Sus/støy fra anlegget kan også oppstå. Det er viktig at det står fagfolk bak utførende arbeider.

D) PEIS:

Endring, flytting eller skifte av ildested (peis, ovn).

SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse.
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om ildsted skal flyttes, dvs. om selve ildstedet endrer plassering eller om anbringer (røykrør) føres inn på pipe på annet sted enn opprinnelig.
- Kopi av komplett byggesøknad med underlag, dersom tiltaket er søknadspliktig til offentlig myndighet, det vil si dersom tiltaket medfører endringer som nevnt ovenfor.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får vesentlig konsekvens for leilighetens og/eller sameiets ventilasjonssystem.
- Flytting av røykløp utløser offentlig søknadsplikt.
- Ved hulltaking i bærevegg, følges også regler for dette.

ARBEIDSVEILEDNING:
Styret ønsker å presisere at ildsteder trenger mye tilførsel av luft for optimal forbrenning og at manglende lufttilførsel i fasade kan medføre at nødvendig luft trekkes motsatt vei i byggets avtrekkskanaler. Videre påpekes det alvorlige rundt brannfare, om ikke et ildsted oppfyller alle forskriftskrav. Brannmur/pipe må ikke tildekkes/kles inn.

E) ELEKTRISK ANLEGG:

Inngripen i elektrisk anlegg som krever utvidelse av leilighetens hovedsikringer.

SØKNAD:
Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg. Oppgave over valgt elektriker.
- Komplett dokumentasjon inkl. ev. Samsvarserklæring.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får konsekvens for sameiets elektriske anlegg.

ARBEIDSVEILEDNING:
Styret presiserer at inngripen i elektrisk anlegg som medfører behov for utkobling av strøm på stigeledninger/fellesanlegg ikke skal gjøres uten at samtlige seksjonseiere som blir berørt har mottatt varsel om dette og bekreftet mottaket. Alt arbeid skal utføres av autorisert elektriker.

F) VEGGER:

Fjerning eller hulltaking i vegger av mur eller betong.

SØKNAD:
Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Tegninger som viser hvilke vegger som berøres og hva som skal gjøres.
- For bærevegger vedlegges søknad til det offentlige med ev. styrkeberegninger.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Hulltaking i bærevegger utløser offentlig søknadsplikt.
- Inspeksjonsluker må ikke fjernes uten at nye lages.

ARBEIDSVEILEDNING:
Styret har tegninger som viser hvilke vegger som er bærende og hvilke som er lettvegger.
I utgangspunktet skal det ikke være noe til hinder for å endre på lettvegger (bestående av pusset murstein) så lenge arbeidet ikke påvirker byggenes ventilasjonskanaler, rør føringer e1. og søknad kan innvilges av formannen i klare saker.
Når det gjelder bærende vegger (laget av armert betong) vil enhver hulltaking og endring utløse offentlig søknadsplikt.
Hulltaking og endring på bærevegger fordrer som regel styrkeberegning og eventuell forsterking/utveksling av last.

G) UTVENDIGE TING:

Endringer som berører fasader og andre arealer synlig fra leilighetens utside eller fellesarealer, herunder maling av flater, skifte av dører (entre og balkong) og vinduer, endring/ombygging på balkong, montering av antenner, solskjerming, blomsterkasser eller andre innretninger.

SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse.
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg.
- Produkt og fargevalg.

SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Produkt og fargevalg må stemme overens med de normer som er fastlagt for sameiet.
- Arbeidene må ikke skjemme eller endre fasadebildet vesentlig.
- Arbeidet må ikke redusere byggenes kvalitet på kort eller lang sikt. Spesielt påpekes at arbeidet ikke må medføre at fuktighet kan trenge inn i bygningskonstruksjonen

ARBEIDSVEILEDNING:

I utgangspunktet står den enkelte relativt fritt når det gjelder utførelse av arbeider på egen veranda, det er imidlertid viktig at material- produkt- og fargevalg blir i henhold til sameiets standarder. Styret har informasjon vedrørende malingstype og farvekoder, og en del erfaring vedrørende utskifting av vinduer og dører.

Styret presiserer at ved ønske om nytt dekke på balkong, må det velges løsninger som forhindrer vann fra å trenge inn i bygget via balkongen. Eksisterende overflater må renskes bort til et tørt og rent underlag. Ønskes det å legge fliser skal det først legges underliggende membran. Fliser legges i støp på membran. I stedet for fliser og membran kan man legge et heldekkende polyuretanbelegg. Sistnevnte kan bare utføres av faglærte på området.

Fargekode fasade:

Fargekode vinduer og balkongrekkverk: 5020-B10G

Sjekkliste for søknad til styret i SE Bygdøy allé 115/117 om tillatelse til tiltak:

A. BADEROM/KJØKKEN

		Huk av	Kommentar
1.	Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2.	Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3.	Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4.	Byggesøknad med kontrollplan/sjekklister	____	
5.	Tegning(er) av endrede løsninger	____	
6.	Varsling av nabo	____	
7.	Fremdriftsplan	____	
8.	Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	____	
9.	Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet Medfører brudd på branncelle eller endring i bærende konstruksjoner)	____	

B. VENTILASJONSANLEGG

			Kommentar
1.	Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2.	Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3.	Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4.	Byggesøknad med kontrollplan/sjekklister	____	
5.	Tegning(er) av endrede løsninger	____	
6.	Fremdriftsplan	____	
7.	Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	____	
8.	Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet Medfører endring av ventilasjonsanleggets kapasitet)	____	

C. RADIATORER

			Kommentarer
1.	Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2.	Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3.	Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4.	Tegning(er) av endrede løsninger	____	
5.	Varsling av nabo (Dersom nedtapping av røranlegg er nødvendig)	____	
6.	Fremdriftsplan	____	

D. PEIS/ILDSTED

			Kommentarer
1.	Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2.	Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3.	Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4.	Byggesøknad med kontrollplan/sjekklister	____	
5.	Tegning(er) av endrede løsninger	____	
6.	Fremdriftsplan	____	
7.	Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	____	
8.	Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet medfører endret plassering av peis/ildsted)	____	

E. ELEKTRISK ANLEGG

	Huk av	Kommentarer
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4. Varsling av nabo (Dersom felles strøm kobles ut for dette arbeidet)	____	
5. Fremdriftsplan	____	

F. VEGGER

		Kommentarer
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4. Byggesøknad med kontrollplan/sjekklister	____	
5. Tegning(er) av endrede løsninger	____	
6. Varsling av nabo (Dersom dekke/vegg til nabo berøres)	____	
7. Fremdriftsplan	____	
8. Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	____	
9. Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet medfører brudd på branncelle eller endring i bærende konstruksjoner)	____	

G. UTVENDIGE TING

		Kommentarer
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	____	
4. Fremdriftsplan	____	

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÈ 115/117, OSLO

Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2021

Disse vedtekter er ment å utfylle Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende er det loven som gjelder.

§ 1. Eiendommen

Eiendommene Bygdøy Allè 115/117, gnr. 212 bnr. 89 i Oslo er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 3. Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 4. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende kjellerbod – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler.
Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

§ 5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesutgiftene) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. offentlige avgifter, forsikringspremie, strøm til fellesområdene, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer.

Den enkelte seksjonseier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

§ 7. Årsmøtet
§ 7-1. Årsmøtets myndighet Årsmøtet er sameiets øverste organ.

§ 7-2. Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 7-3. Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

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.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7-4. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7-5. Hvem kan delta på årsmøtet

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.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 7-6. Møteledelse og protokoll

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en tilstedeværende seksjonseier utpekt av årsmøtet skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7-7. Saker årsmøtet skal behandle

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- Valg av styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret
- Andre saker som er angitt i innkallingen.

Et ekstraordinært årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 7-8. Beregning av flertall. Flertallskrav.

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

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter 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. Eierseksjons- lovens §32 åttende ledd.
G. Endring av vedtektene.
H. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo - eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, hvis tiltaket årlig fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 8. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet.
Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.
Styret skal bestå av fem medlemmer inklusiv styrets leder.
Styremedlem tjenestegjør i to år. Det femte styremedlemmet velges for 1 år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
Gjenvalg kan skje.

§ 9. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Denne bestemmelsen (hele § 11) erstatter alle tidligere vedtak, bestemmelser og praksis knyttet til styrets kompetanse og arbeid.

§ 12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13. Vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret.

Unnlater seksjonseier å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper eller skader, kan styret sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for vedkommendes regning.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

§ 14. Ettersyn m.v.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

§ 15. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§16. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende

Seksjonseier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg og gulv, endre vindustype eller lignende. Skjer dette kan styret, uten begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for seksjonseiers regning.

Det kan heller ikke uten slikt samtykke settes opp parabol-/TV- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til felles signalanlegg må skje med forskriftsmessig utstyr.

Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Seksjonseier plikter straks og uten opphold å melde fra om enhver skade som må utbedres. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Dersom det unnlates å gi pliktig melding, taper seksjonseier sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 17. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 18. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom seksjonseiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

§ 19. Generelt

For øvrig gjelder lov av 16. juni 2017 nr.65 om eierseksjoner.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 19.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/89/0/13	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bygdøy allé 115A 0273 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 594,00
Fakturamottaker:	Lind Anne Bygdøy Allé 115a 0273 OSLO		
Eiernavn:	Lind Anne	Totalt	NOK 594,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	594,00
Totale avgifter	**594,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
19.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 89 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 768 954
Som sekundærbolig:	kr 7 075 814

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Anmeldelse.
12 bl. tegn.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-No. 152/35.
OSLO

1

Dupl. sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 89, 91 m.v. Bygdø Alle - Blokk 1 -

Innlevert 26 jan. 1935. Attestert 27 NOV. 1952

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter 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 28 januar 1935

Opmålingsch. jr. ___
Ekspedert 30 JAN. 1935

Oversenden hr. reguleringschefen.

Det anmeldte bygg blir liggende dels på unmatrikulert grunn og dels på grunnen nr. 89 Bygdø allé, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.

Til nr. 89 Bygdø allé bør der reguleres for ekspropriasjon av grunn til Bygdø allé med Kr. 408.20

Oslo 31/1 35

Innbrukt 25/1 38

Bygdø allé 89

2

M/B

Bygdø alle 89, 91 m.v., blesk 1
Opm.chefens eksp. av 31/1 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringes- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rødt.

Bygdø alle er regulert 22 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden.

Gatens regulerte høide ligger på kote 7,o med stigning 1:∞.

Fortågstigningen er 13 cm.

Den ovenfor nevnte regulering av Bygdø alle er vedtatt ved 1ste gangs behandling av Oslo reguleringsråd i møte 27/11 1934, under forutsetning av at Akers reguleringsråd også slutter sig hertil.

I samme møte fattet reguleringsrådet beslutning om godkjennelse av bebyggelsesplan i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på anmeldelsestegningen bl. 2,

Denne godkjennelse fattedes likeledes under forutsetning av at Akers reguleringsråd gir sin tilslutning og under forutsetning av at bygningene innenfor bygrensen ikke overskrider den i bygningslovens § 71 fastsatte høide.

Tillatelse til igangsettelse av byggearbeidet må ikke gis før gateregulering og bebyggelsesplan er stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 4/2 1935.

OSLO
VANNVERKSVESEN
Nr. 000734 7 FEB 1935
POSTMOTTAK

OSLO VANNVERKSVESEN
VANNAVDELINGEN

Bl. 14/16 Kloakkplan.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

3

J.nr. 764 - 1653/1935. Matr.nr. 89 Bygdö alle. Blokk I.

I anledning av nye planer oversendt hertil 15. ds. bemerkes:

Kjellergulvhöide kote + 4,4 approberes med drenasje på reglementert måte.

I det dypereliggende kjellerparti må gulv og omfangsmurer stöpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte op til 30 cm. over höieste punkt på tilliggende drenasje. Hvor sådan ikke legges må den vanntette stöp föres op over terreng. Bygningsvesenet må meddele hertil når dette arbeide er utfört og godkjent. I den vanntette stöp må anordnes en vanntett stöpt kum hvori monteres en elektrisk pumpe med automatisk igangsetning eller en automatisk ejektor.

Nödvendige tingleste erklæringer for fellesledninger og felles tank må avgis.

Der må likeledes avgis tinglest erklæring hvorefter eierne i fellesskap med de övrige blokker forplikter sig til å legge felles samlekloakk for spillvann frem til projektert pumpestasjon når denne er anlagt.

Anbringelse av vannklosetter å eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Med hensyn til ledningenes störrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 1. april 1935.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 2 - APR. 1935

Bl. 13 Brandskyndt behandlingen

Overvåkningen Oslo helseråd.
Oslo 4/4-35
Overvåkningen

GM/VW.

Ad: 89, 91 m.fl. Bygdø alle, blokk 1, jnr. 416/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71², 74¹ og 108 anbefales ikke innvilget efter foreliggende planer.

Der må innredes loftsboder for samtlige leiligheter.

Innvendig taknedløp anbefales ikke.

Der må innredes vaskeri med rulle og tørkerum for hver av bygningsblokkene (A,B og C,D).

Oslo helseråd den 13. april 1935.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kont.
mottatt: 11 APR. 1935

4

I henh. til helserådets påleggning godkjennes ikke anmeldelsen.
~~godkjennes~~

Oslo 15/4-35

Ekn

V. d. til innstilling.

Oslo 15/4-35
A. Skilland

V/HM.
J.nr.182/1935.

Ad:89,91 Byrådsavl. m.v. Blokk 1.

1. Der tiltrenges undtagelse fra § 71 for høiden av det østre parti (ca. 16m. + overbygget takterrasse). I henhold til reguleringsrådets beslutning er bebyggelsesplanen godkjent på betingelse av at høidene efter § 71 begrenses.

~~2. Dispensasjon fra § 74 for etasjeantall(9).~~

3. " " § 89,2 fordi der ikke er uhindret adgang til 2 trapper.

4. " " § 75/76,1 fordi avstanden mellem blokk 1 og den bakenfor projekterte bygning er 16 m. og høiden 15 m.

5. De i kjelleren viste boder tilfredsstiller ~~formentlig~~ ikke § 188 ~~når der innredes et godt luftet rom for kier~~.

6. Under forutsetning av at bebyggelsesplanen stadfestes av departementet tiltrenges formentlig ikke undtagelse fra § 75/76,4 for bygningens dybde 37 m.

7. Fasadene må godkjennes av bygningsrådet.

8. Regulerings planen og bebyggelsesplanen må godkjennes av Akers reguleringsråd og stadfestes av departementet. Ved av aker cf. 4.25

9. Gatebyggeleiesspørsmålet må ordnes.

10. Gaterefusjonen må betales.

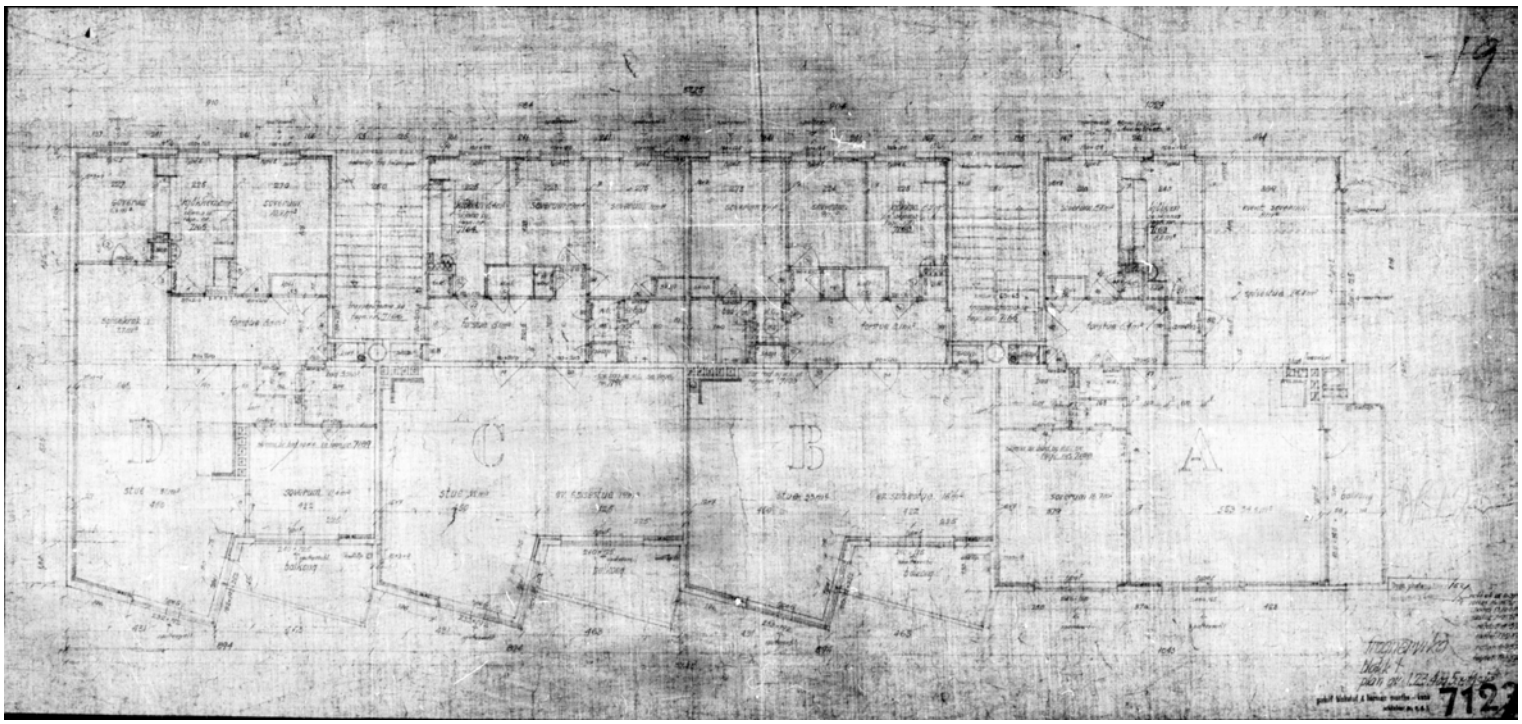
11. De av Blokkforeningen forlangte erklæringer må tingleses.

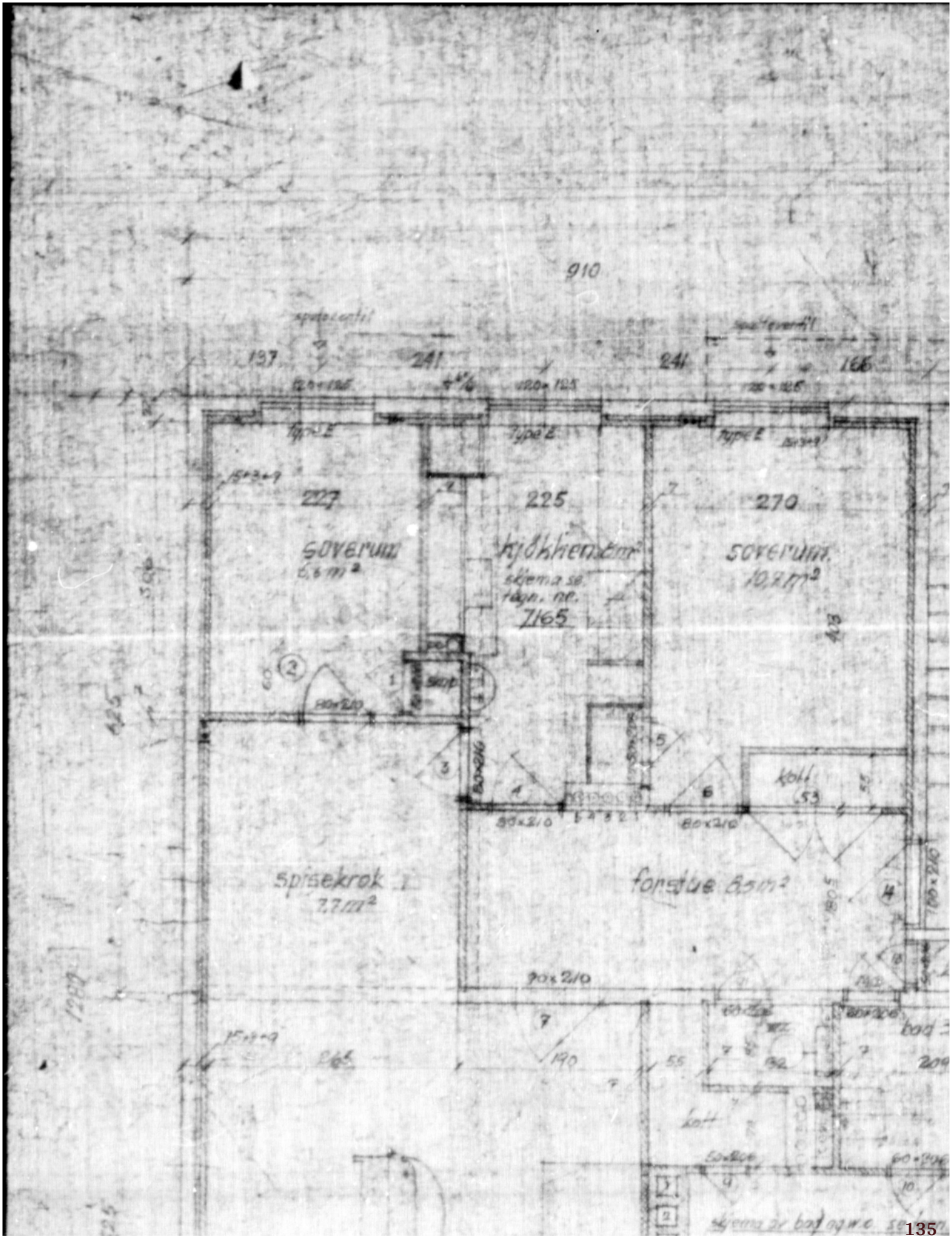
12. Der må redegjøres for hvorledes den varmtetts utføring av kjelleren skal utføres.

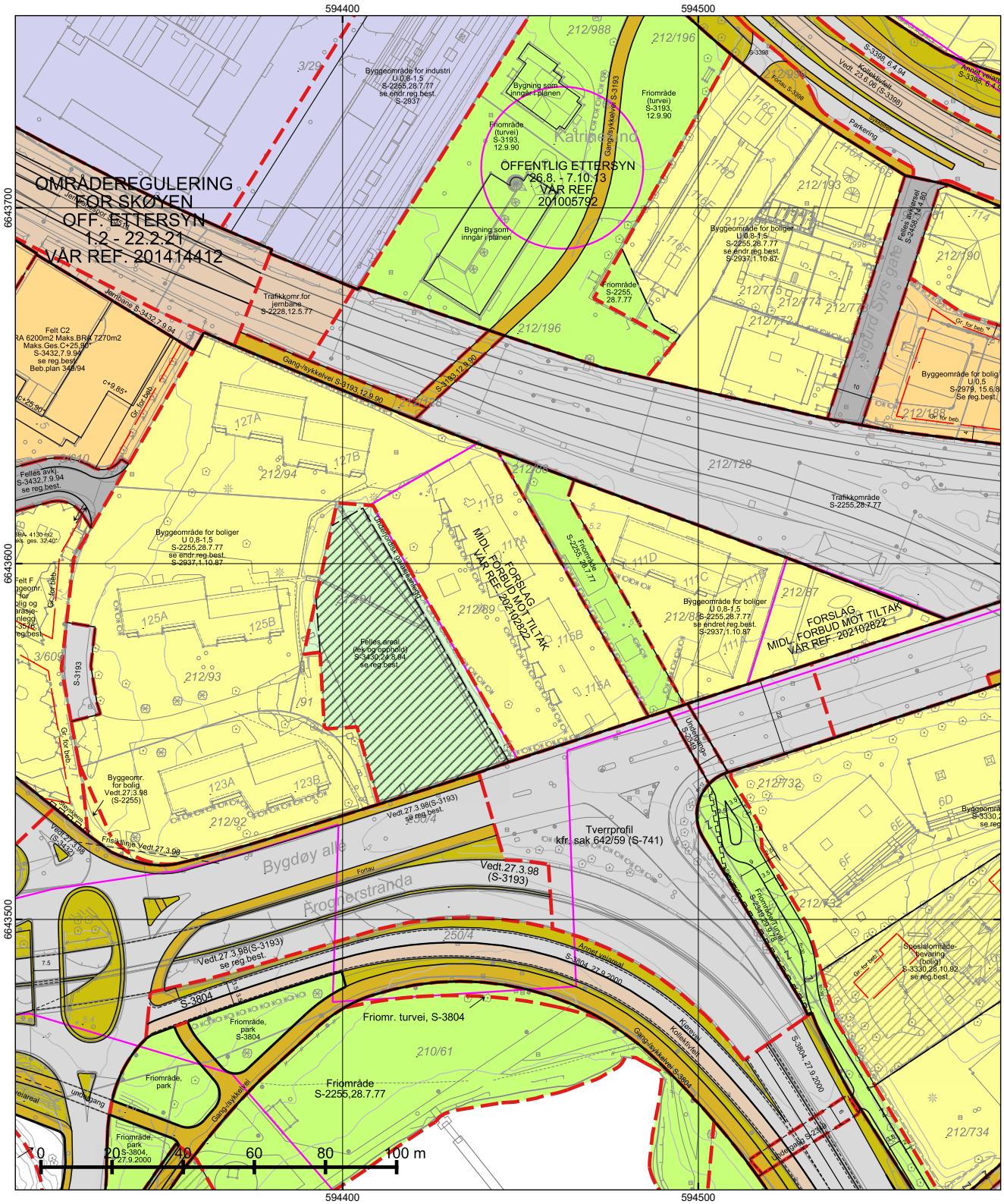
13. Dersom eiendommen skal opdeles i flere matrikkelnumre må delingsplan innsendes.

14. Det areal som ligger mellem tomtegrensen og reguleringslinjen må erhverves.

15. Den i anmeldelsens punkt 7 omsøkte isolasjon av utvendige vegger anbefales godkjent.


19
D
C
B
A
7123


910
137
241
241
166
227
225
270
soverum
6,6 m²
kjøkken
skjema se tegn. nr.
7165
soverum
10,2 m²
spisekrok
7,7 m²
forstue
8,5 m²
kott
53
kott
bad
skjema se bad og wc se



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2025
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-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141325/ 86509986
Adresse: BYGDØY ALLÉ 115A
Gnr/Bnr: 212/89

Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 673 - Spesialområde bevaring gangareal

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141325/ 86509986

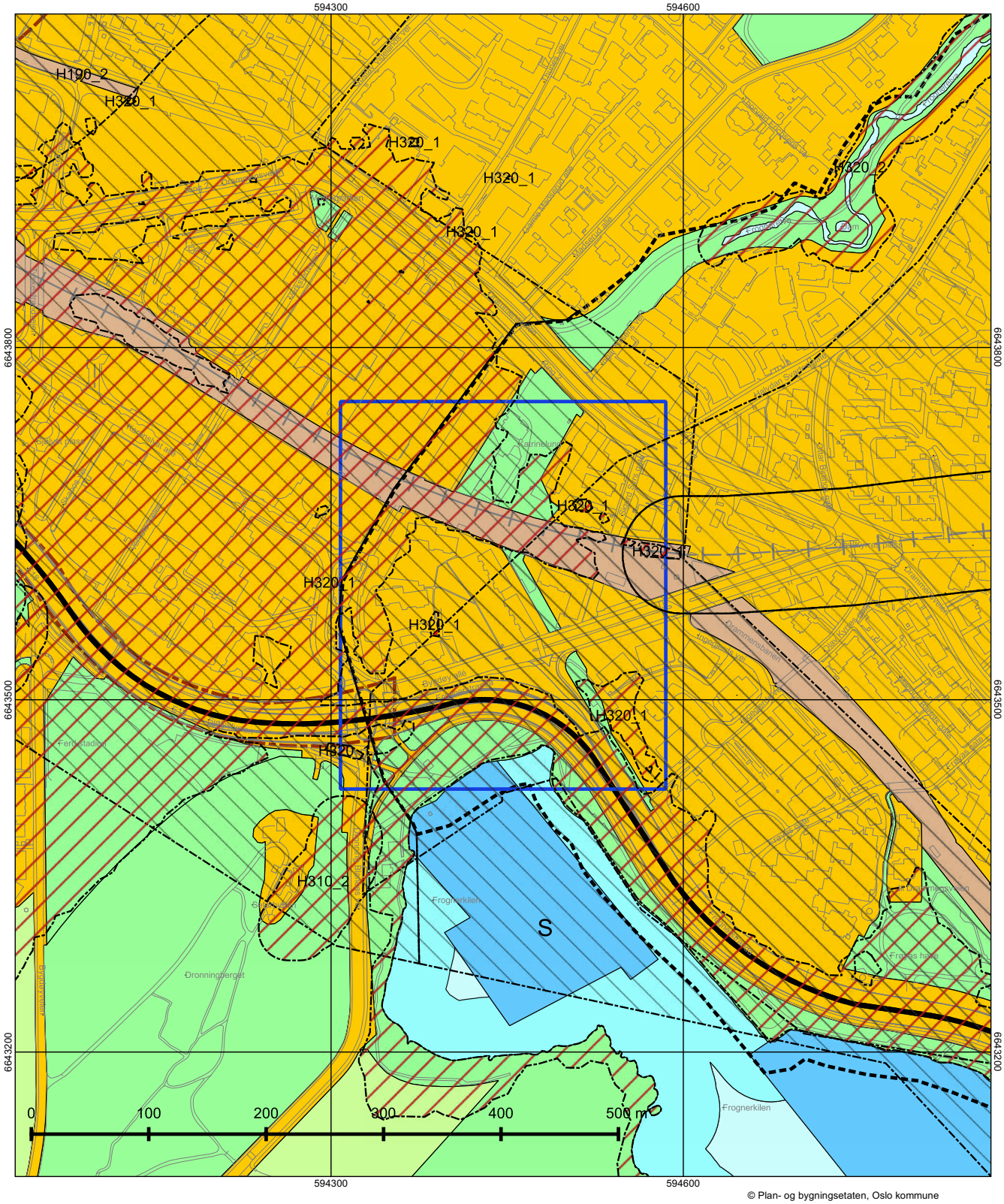
Adresse: BYGDØY ALLÉ 115A

Gnr/Bnr: 212/89

Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141325/86509986
Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bygdøy allé 115A
0273 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson

Telefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre