

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 4 246,-
Total ink omk.: Kr 4 704 246,-
Felleskostn.: Kr 3 605,-
Selger: Francis Charles Chopin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 40/42 kvm
Tomtstr.: 2346 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 24
Snr. 69
Oppdragsnr.: 1007260033

2-roms selveiet oppussingsobjekt | 5. etg. med heis | Sydvendt balkong | V.V. og fyring

Velkommen til Bygdøy allé 20 – et oppussingsobjekt med stort potensial og attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje og har en praktisk planløsning med gode muligheter for modernisering og tilpasning etter egne ønsker. Fra soverommet er det utgang til en sydvendt balkong vendt mot rolige og grønne omgivelser, med lite innsyn. Boligen ligger skjermet til bort fra trafikk, samtidig som man har umiddelbar nærhet til Frogners brede servicetilbud, kollektivtransport og populære rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- 2-roms selveier
- 5. etasje med heis
- Sydvendt balkong
- Rolig beliggenhet vendt bort fra trafikk
- God planløsning
- Lite innsyn
- Gode lysforhold
- Innvendig bod + ekstern bod
- Lave FK (vannbåren varme + v.v. inkl.)
- Flott bakgård



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Offentlige forhold	56
Byggetegninger	63
Boliginfo	64
Informasjon fra styret	68
Vedtekter	87
Husordensregler	98
Årsmøte 2025	103
Protokoll årsmøte 2025	126
Ekstraordinært årsmøte 2025	131
Formuesverdi	139
Reguleringskart	140
Nabolagsprofil	144
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Ekstern bod

5. etasje

BRA-i: 40 kvm Bad, entré, stue/kjøkken, soverom og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2346 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger. Det er sykkelparkering i eget bygg i baktården.

Beliggenhet

Leiligheten har en praktfull beliggenhet på fasjonable Frogner. Området er preget av vakre boliggårder og nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i et veletablert og et meget etterspurt boligområde.

Kort gangavstand til populære steder som Bogstadveien, Karenslyst Allé, Bygdøy Allé, Frogner og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Det er flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskaféer og kaffebarer rett i nærheten. Kort vei til et godt utvalg av restauranter på Frogner som Bono Foods, Cordial, Forest & Brown, Villa Paradiso, Alex Sushi, Jewel of India, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri samt spesialforretninger som

Frogner Special og Fjellberg. Det er også flere ulike matbutikker i umiddelbar nærhet. Solli Plass samt Gimle ligger i nærheten. På Gimle finner man ærverdige Gimle kino og vinmonopolet i Elisenbergveien. En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med sitt mylder av shoppingmuligheter.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes blant annet Bygdøy med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier, samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Du finner gode kollektivmuligheter rett utenfor døren som enkelt tar deg rundt i Oslo

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Skillebekk Barnehage (1-5 år) - 0,4 km

Frogner Internasjonal Pre-School (3-5 år) - 0,4 km

Betha Thorsens Kanvas Barnehage (0-5 år) - 0,5 km

Skoler:

Uranienborg skole (1-10 kl.) - 0,8 km

Ruseløkka skole (1-10 kl.) - 1,1 km

Majorstuen skole (1-10 Kl.) - 1,8 km

Skolekrets

Ruseløkka Skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Frogner kirke (Linje 30, 31): ca. 0.2 km

Trikk: Lille Frogner allé (Linje 12): ca. 0.3 km

Nationaltheatret: ca. 1.5 km

Oslo S: ca. 4.3 km

Bygningssakkyndig

Anders Bråthen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk oppført i 1936.

Grunnmuren er utført i betong.

Bygningen har yttervegger i betongkonstruksjon, som utvendig er forblendet med teglstein.

Vinduer er med tolags isolerglass fra 1989. Et isolerglass er skiftet i 2026.

Leiligheten har en entrédør i brannklasse B-30 og en tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra 1989.

Takkonstruksjonen består av et flatt, oppforet betongdekke som er teknet med takpapp eller folie.

Etasjeskillerne er konstruert i betong.

Det er en balkong i betongkonstruksjon med dekke i betong og rekkverk i pusset og malt tegl.

Felles trapper i bygget er i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom med utgang til balkong, bad, innvendig bod samt ekstern bod.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med gode muligheter for modernisering og tilpasning etter egne ønsker. Oppholdsrommet har store vindusflater som bidrar til gode lysforhold og en luftig romfølelse, mens kjøkkenet ligger i åpen tilknytning til stuen og gir fleksible innredningsmuligheter. Fra soverommet er det utgang til en sydvendt balkong vendt mot rolige og grønne omgivelser.

Badet har en praktisk plassering i leiligheten og fremstår med gode muligheter for oppgradering. Videre byr boligen på brede oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og ekstern bod tilknyttet leiligheten.

Boligen overleveres som forevist, uten ytterligere rengjøring.

Standard

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Det er under befaring observert merker og hakk på vinduskarmer. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Tg2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal

bruksslitasje. Et isolerglassvindu er byttet i 2026.

- Ytterdører

Avvik: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

- Innvendige dører

Avvik: Det er på befaring observert flere knuste ruter i dør. Tg2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Avvik: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Dersom det ikke er stoppekran i leiligheten, vil en eventuell vannlekkasje få større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

- Vannbåren varme

Avvik: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørøppegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørøppegget.

- Ventilasjon

Avvik: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsentilanter på ytterveggene. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

- Overflater på innvendige gulv

Avvik: Tg2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

- Overflater på innvendige vegger

Avvik: Det er observert flere hakk og merker i veggene. Hakkene er av varierende dybde, og flere steder er det tydelige skader på overflate.

Veggoverflater bør påregnes pusset opp.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

- Fast inventar

Avvik: Tg2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Avvik: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Avvik: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Avvik: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkkeninnredning

Avvik: Det er på befaring observert råte i benkeplate rundt blandebatteri samt knuste glass i fronter på overskap

Tg3 gis etter overnevnte forhold.

- Overflater på innvendige gulv

Avvik: Det er observert sprekker, merker og sår i parkett samt steder hvor staver er knekt.

Tg3 er gitt etter nevnte forhold.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Hulltaking – Bad, 5. etasje

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Boligen overleveres som forevist, uten ytterligere rengjøring.

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 i boligen under visning vil medfølge.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Leveres av Telia Norge AS.

Parkering

Vanlig gateparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 80039609

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Ang. foreslått vedlikeholdsplan (se salgsoppgave) har styret gitt følgende svar ved spørsmål om denne er vedtatt eller om det foreligger noen oversikt over kostnader: Det stemmer at sameiet står overfor større vedlikeholdsprosjekter. På dette tidspunktet har vi ikke mer konkret informasjon, annet enn hva som er delt i skrivet du allerede har

fått. Her er det også noen prisestimater for hva et slikt prosjekt vil koste. Styret jobber i disse tider med å innhente priser, og ulike tilbud for finansiering. Dette vil bli annonsert på årsmøtet som finner sted i Mai, her vil også avstemningen for vedlikeholdsprosjektet finne sted.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overlevering.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyr via radiatorer tilknyttet fjernvarme er inkl i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 700 000

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 700 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 711 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 714 700 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 197 345 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 789 378 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 om 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

6/1000

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, vaktmester m.m.

A konto oppvarming: 625,00 kr

Sekjsonsutgifter: 1338,00kr

Felleskostnader lik: 1642,00kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 605

Andel Fellesgjeld

Kr 4 246

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2026

Andel fellesformue

Kr 2 377

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SE Bygdøy alle 20

Organisasjonsnummer

871272662

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.04.1975. Sameiet består av 147 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (seksjon 12 og 15) på eiendommen gnr. 212, 24 i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ikke sikringsordning av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Hentet fra sameiets årsregnskap for 2024:

Årets resultat vises i resultatregnskapet som ett underskudd på kr 3 907 338 og foreslås ført mot egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 24, seksjonsnummer 69 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:

301/212/24/69:

23.06.1936 - Dokumentnr: 303141 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1936 - Dokumentnr: 303681 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1936 - Dokumentnr: 303682 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra Bygdø alle 24
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1936 - Dokumentnr: 303683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1936 - Dokumentnr: 303732 - Erklæring/avtale
ang begrensninger i utleiemulighetene
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelsen om begrensning i utleiemulighetene utgår.

04.04.1975 - Dokumentnr: 506379 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 506379 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 149 SEKSJONER
SEKSJON NR 1-2, OG NR 5-149 HAR ANDEL AV SNR 3 OG 4

16.06.1975 - Dokumentnr: 927157 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Bygdø alle 24.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus i Bygdø allé 20-22-24, datert

09.11.1935.

Det foreligger ferdigattest for "innredning av dusj/wc i hybelleilighet i 1. etasje" i Bygdøy allé 20/24, datert 05.10.1977.

Det foreligger ferdigattest for "ny veranda på eksisterende tak i 8. etasje" i Bygdøy Allé 20, datert 23.05.1984.

Det foreligger ferdigattest for "utskifting av vinduer" i Bygdøy allé 20-24, datert 14.12.1990.

Det foreligger ferdigattest for "utvidelse av eksisterende balkonger" i Bygdøy allé 20, datert 17.10.1990.

Det foreligger ferdigattest for "endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner" i Bygdøy Allé 20, datert 11.03.1999.

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring" i Bygdøy Allé 20, datert 12.07.2000.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "byggeområde for boliger U 1,0-1,5". Etter reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977. Endret reg.best., S-2937, datert 01.10.1987.

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Bygdøy allé 16 - bruksendring fra kontor til yogastudio

Saksnummer: 202507296

Siste bevegelse

Siste dok. 22.12.2025

Bygdøy allé 21 - bruksendring fra kontor til kafé og bar

Saksnummer: 202508448

Siste bevegelse

Siste dok. 30.03.2026

Bygdøy allé 19 A og B - oppføring av ti balkonger

Saksnummer: 202504657

Siste bevegelse

Siste dok. 02.12.2025

Bygdøy allé 23 - utvidelse av takterrasse

Saksnummer: 202510704

Siste bevegelse

Siste dok. 02.10.2025

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av
boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Nei

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

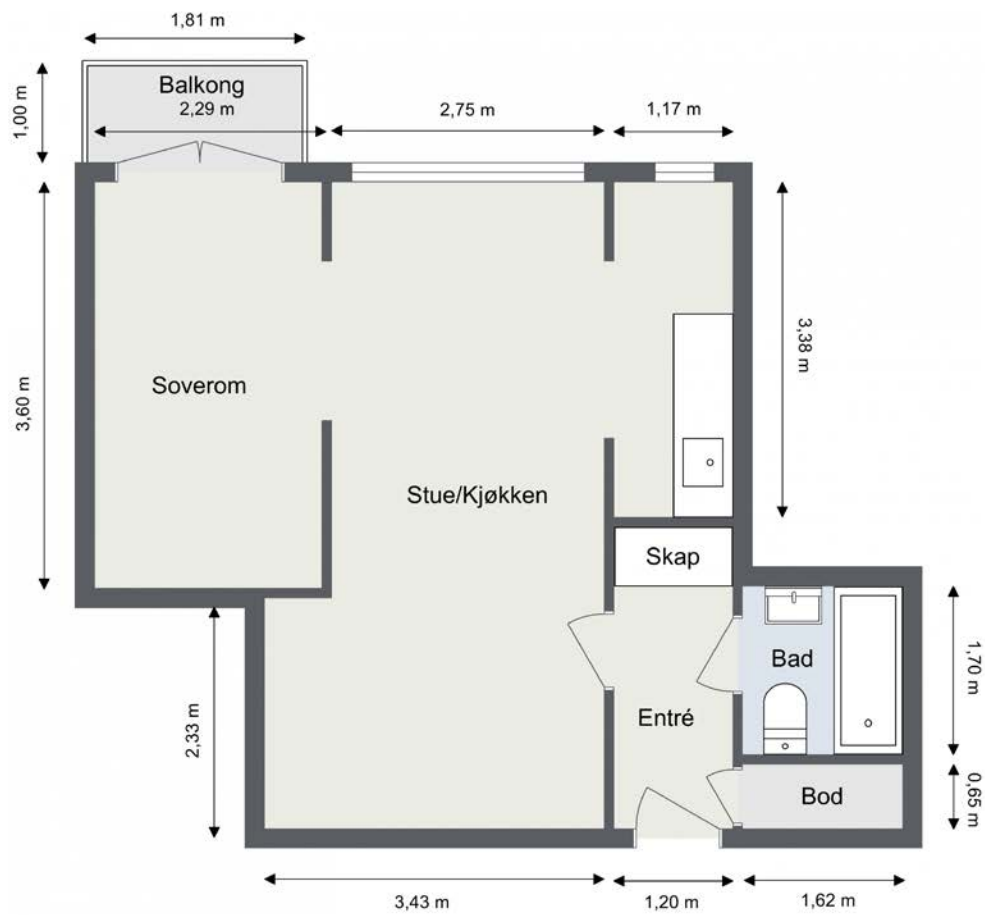
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

20.05.2026



Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







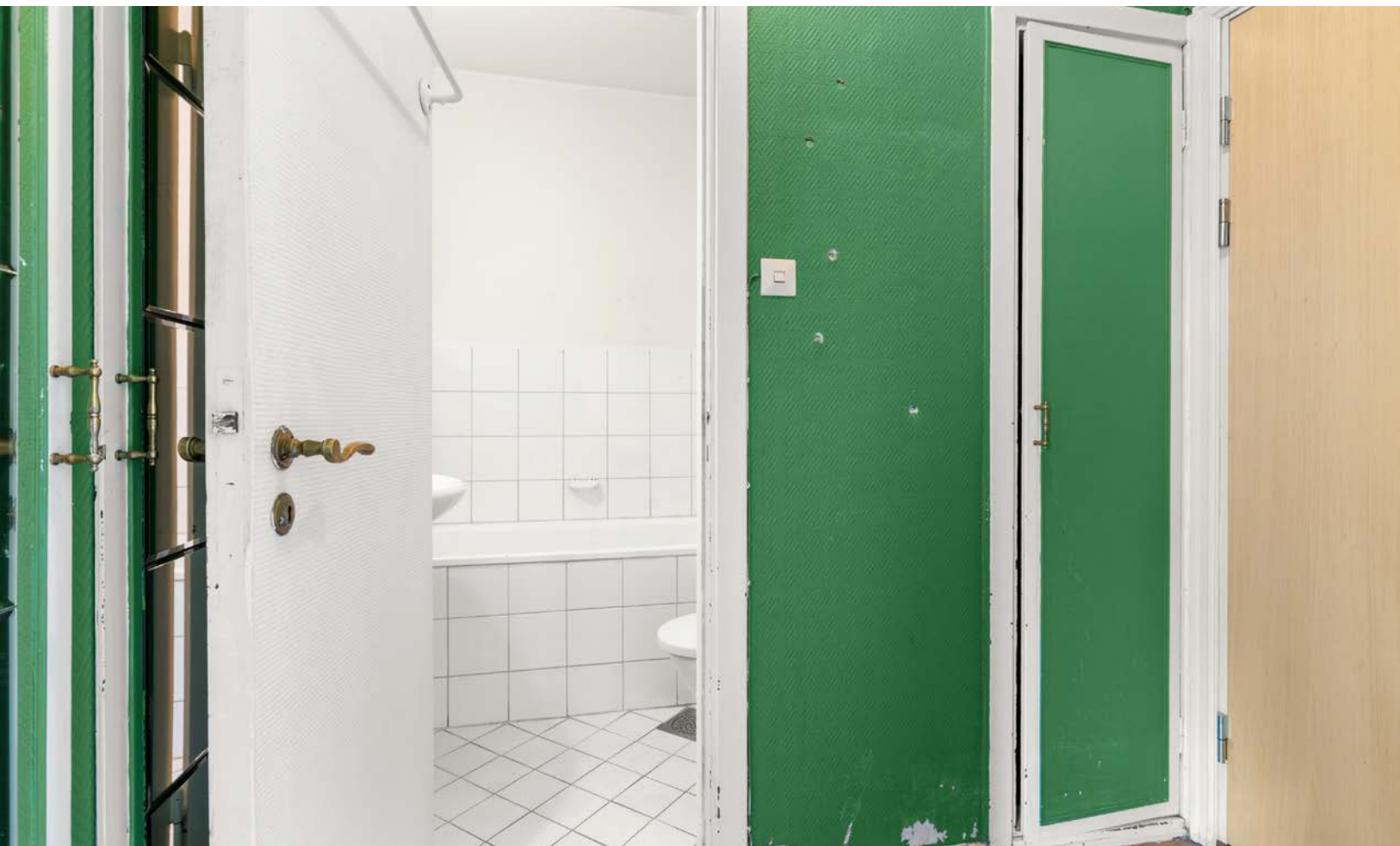










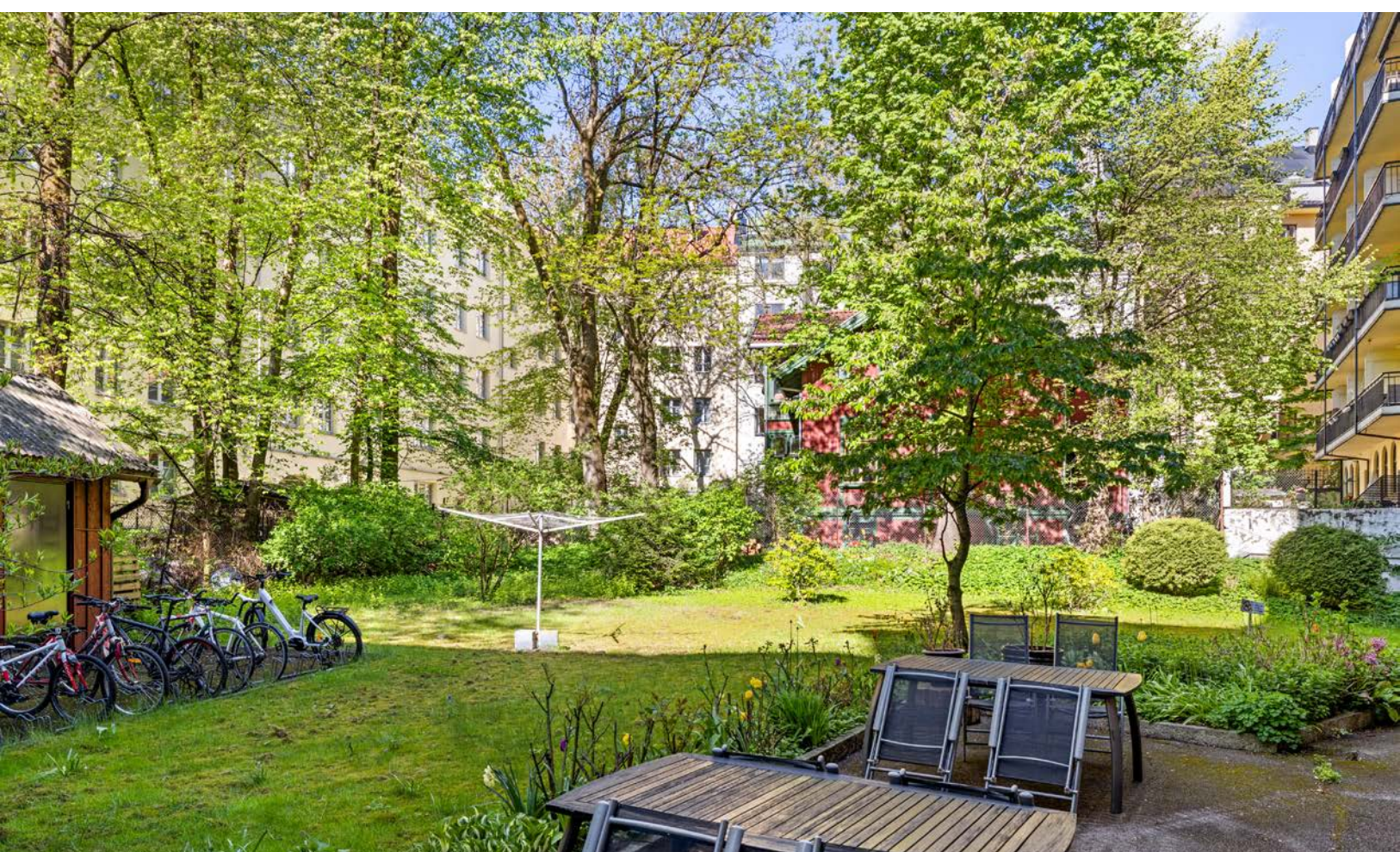


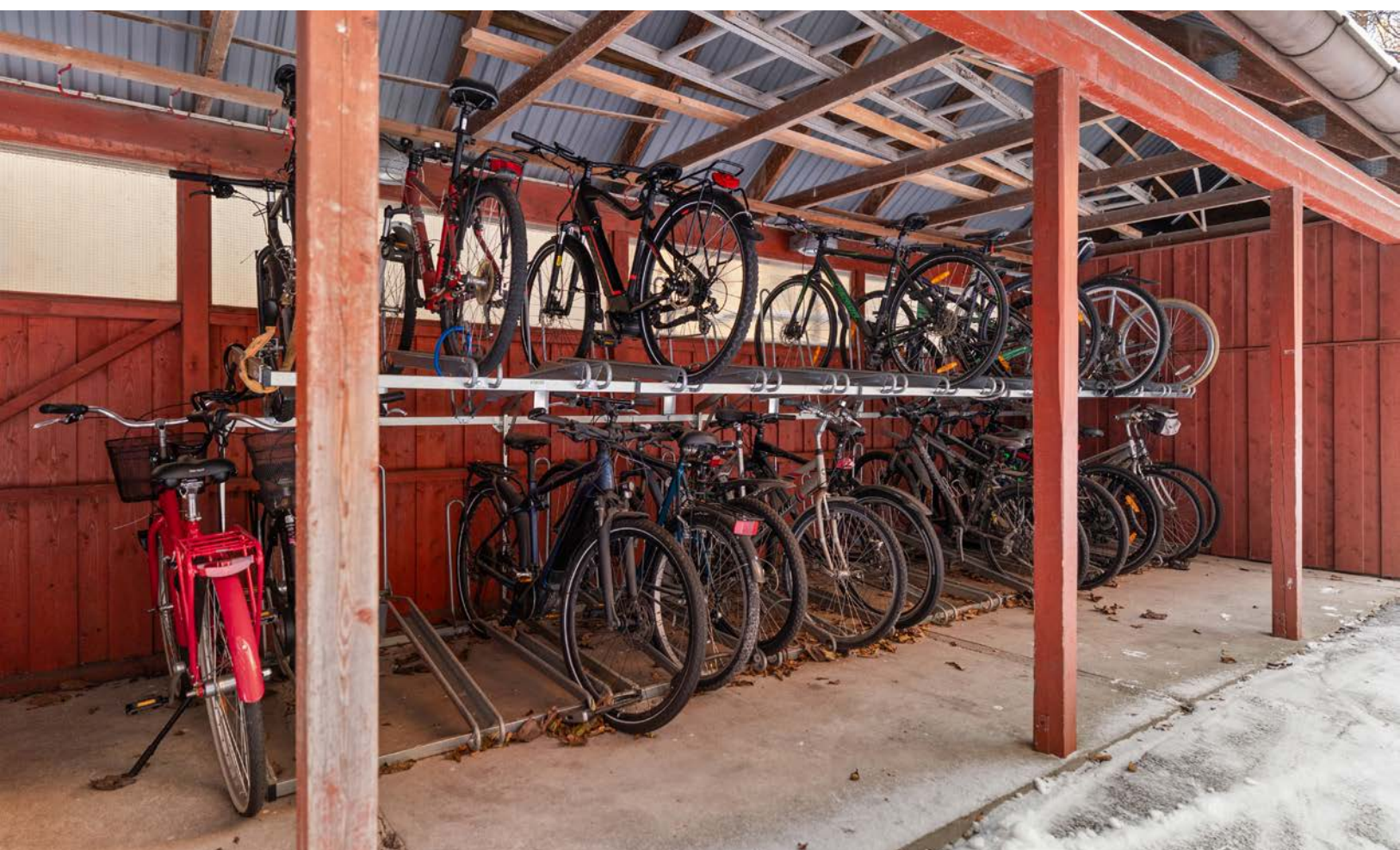














Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØY ALLÉ 20, 0262 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 24 Seksjon: 69

0301 OSLO kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 12/05/2026

Utskriftsdato: 18/05/2026

Oppdragsnummer: 99506

Referansenr:

ANDERS BRÅTHEN

ab@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 3. etasje.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leiligheten bærer preg av elde og slitasje, og oppussing må påregnes.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Kjøkkeninnredning - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Overflater på innvendige gulv - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 35 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 70 000 - 135 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Francis Charles Chopin
 Takstmenn: Anders Bråthen
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 212 Bnr: 24 Seksjon: 69
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 6 / 1000
 Hjemmelshaver: Francis Charles Chopin
 Adresse: Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier			Eier er ikke tilgjengelig.		
Egenerklæring	05/03/2026		Egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	11/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1936

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	0	2	0	0
5. etasje	40	0	0	0
Sum bolig:	40	2	0	0
Sum BRA:	42			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke teknet med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
 - Etasjeskiller i betong.
 - Dørcalling.
 - Felles varmtvann.
 - Bygningen har personheis.
-

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

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.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Det er under befaring observert merker og hakk på vinduskarmer. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Tg2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré.
Profilert malt innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er på befaring observert flere knuste ruter i dør.
Tg2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det 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

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom, stue/kjøkken og gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 2 m². Dekke i betong og rekkverk i pusset og malt tegl. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, 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 sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast og støpejern. Hovedstoppekran er ikke lokalisert.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Dersom det ikke er stoppekran i leiligheten, vil en eventuell vannlekkasje få større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid. Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørøppegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørøppegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad og kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er på befaring observert råte i benkeplate rundt blandebatteri samt knuste glass i fronter på overskap

Tg3 gis etter overnevnte forhold.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

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".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Innvendige guly er belagt med tostavs parkett i soverom og heldekkende teppe i bod.

Tilstandsvurdering: Tg2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Innvendige guly er belagt med enstavs parkett i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekker, merker og sår i parkett samt steder hvor staver er knekt.

Tg3 er gitt etter nevnte forhold.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag for skifte av parkett. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-35 000,-

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: Det er observert flere hakk og merker i veggene. Hakkene er av varierende dybde, og flere steder er det tydelige skader på overflate. Veggoverflater bør påregnes pusset opp.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobereskap i entré.
Tilstandsvurdering: Tg2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles tavlerom i felles gang.

Følgende spørsmål er ikke stilt, da eier ikke er tilgjengelig:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte løse kontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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. i 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.

Generelle opplysninger - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Bad av ukjent alder, men fremstår eldre.

Våtromsgulv - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater og malt strietapet. Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Tg2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Hanestad

Boligen

Bygdøy Allé 20

0262 Oslo

0301-212/24/0/69

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg har ikke kjennskap til noen negative forhold ved eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

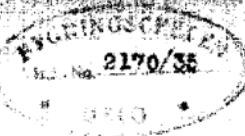
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ANMELDelse.

V.D.



1 skrivelse.
13 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våringselva

på matr.-nr. 20-22-24 Bygdø alle

Innlevert 8. nov. 1935.

Attestert

14/11-38

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

Oslo den 9. NOV. 1935.

[Handwritten signature]

Reg. chefen fr. nr. Bygdø alle 20.
dat. 13. NOV. 1935

Reguleringschefen fr. nr. _____
13. NOV 1935

*Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på
gr. nr. 20 og 24 Bygdø alle, hvis grenser er vist med
grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.
På nr. 20 og 24 Bygdø alle ^{etter beregning} tviler det seg om skulde refusjon
på kr. 3214,70 for ekspropriasjon av grunn til Bygdø alle.*

Oslo 12/11. 1935

[Handwritten signature]

9/11/35
[Handwritten signature]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Tore Holst AS Ing.
Jensmessveien 14
0376 OSLO

11 MARS 1999

Deres ref:

Vår ref (saknr): 9804536-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål J. Engebretsen

Dato:

Arkivkode:

Byggeplass: BYGDØY ALLF 20

Eiendom: 212/24/0/0

Tiltakshaver: Dag Blikom

Adresse: Bygdøy alle 20B, 0262 OSLO

Søker: Tore Holst AS Ing.

Adresse: Jensmessveien 14, 0376 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reprasjon av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

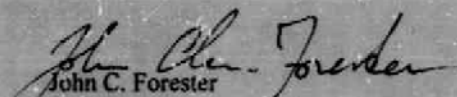
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

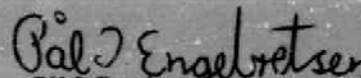
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tilatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll


John C. Forester
Seksjonsleder


Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Kopi til: Dag Blikom, Bygdøy alle 20B, 0262 Oslo.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0360 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41500
Org.nr.: 971 040 823

By veranda på eksist. tak i 8.etg.

Arbeids art

Adressen Bygøy Alle 20	Matr.nr.	J.nr. 83/1567
----------------------------------	----------	-------------------------

Byggherre

**Kari Landmark Aase
Bygøy Alle 20**

0262 OSLO 2

Ansvarshavende

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

0956 OSLO 9

PNB/BS

Date

23.mai 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Lasse Damsund
Postboks 71 Bygdøy

0211 OSLO

Dato: **12 JULI 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199703068-12
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass: BYGDØY ALLE 20

Eiendom: 212/24/4

Tiltakshaver: Damsund, Lasse

Adresse: Postboks 71, Bygdøy, 0211 OSLO

Søker: Domanski, Krystof siv.ark.

Adresse: Apalveien 58, 0371 OSLO

Tiltakstype: Bygård

Tiltaksart: Fasadeendring

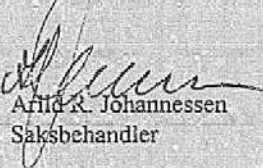
FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 29.06.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Entreprenørfag A/S, v/Jonny Gabrielsen, Kristiansandsgt. 12, 0463 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Arbeidets art:
Utvidelse av eksisterende balkonger

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

Byggherre

**Per Strutz
Vesteråsveien 7**

0382 OSLO 3

Ansvarshavende

**Gunnar Gundersen
Niels Juels gate 8**

0272 OSLO 2

LOS/tfn

Date **17.oktober 1990**

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

For bygningssjefen


Bygningsspekte

Leif O. Solheim

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

Arbeidets art

Utskifting vinduer

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

Byggherre

Ansvarshavende

Trygve Brudevold
Grevegården 24

1320 STABEKK

LOS/tfn

Dato 14.desember 1990

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

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

AS
Bygningsinspektør

AS
Leif O. Solheim

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Fredrik Wold
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: fredrik.wold@aktiv.no

Deres ref.: 1007260033 . Vår ref.: 1476-1-79069

Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Se Bygdøy Alle 20
Organisasjonsnr: 871272662
Seksjonseier: Chopin, Francis Charles
Medeier:
Leilighetsnummer: 79069
Adresse: Bygdøy Allé 20, 0262 OSLO
Seksjonsnummer: 69
Gnr. 212
Bnr. 24

Opplysninger om boligselskapet:

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

Felles fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det kreves akontobeløp til dekning for dette, beløpet justeres ihht brenselregnskapet 1 gang per år. Sameiet har avtale med Brunata. Ved ombygging som medfører demontering/bytting av radiator, skal Brunata kontaktes. Det er ikke tillatt å holde hund, eller annet husdyr som kan være til sjenanse for beboerne Hjemmeside: ba20.no, Bygget er gammelt og pipenes tilstand er uavklart. De leilighetene som har pipe, har dermed ingen garanti for at peis kan benyttes. 11.11.25: Styret skal i kommende år gjennomføre større vedlikeholdstiltak som vil medføre låneopptak. Økning av felleskostnader må derfor forventes i løpet av 2026. Ta kontakt med styret for mer informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208520857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	696 838,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 605,00,-
Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

A konto oppvarming	625,00
Seksjonsutgifter	1 338,00
Felleskostnader lik	1 642,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	697,-
Fradragsberettigede kostnader:	87,-
Annen formue:	2 377,-
Gjeld:	4 254,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208520857
Restsaldo:	4 245,55
Kapitalkostnader:	28,11
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 245,55,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Roheim Justad, e-post: bygdoyalle20@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Informasjon om behov for fremtidig vedlikehold i Sameiet Bygdøy Allé 20



13.11.2025 - styret@ba20.no



Innholdsfortegnelse

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



Introduksjon og bakgrunn

Kjære seksjonseiere,

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

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

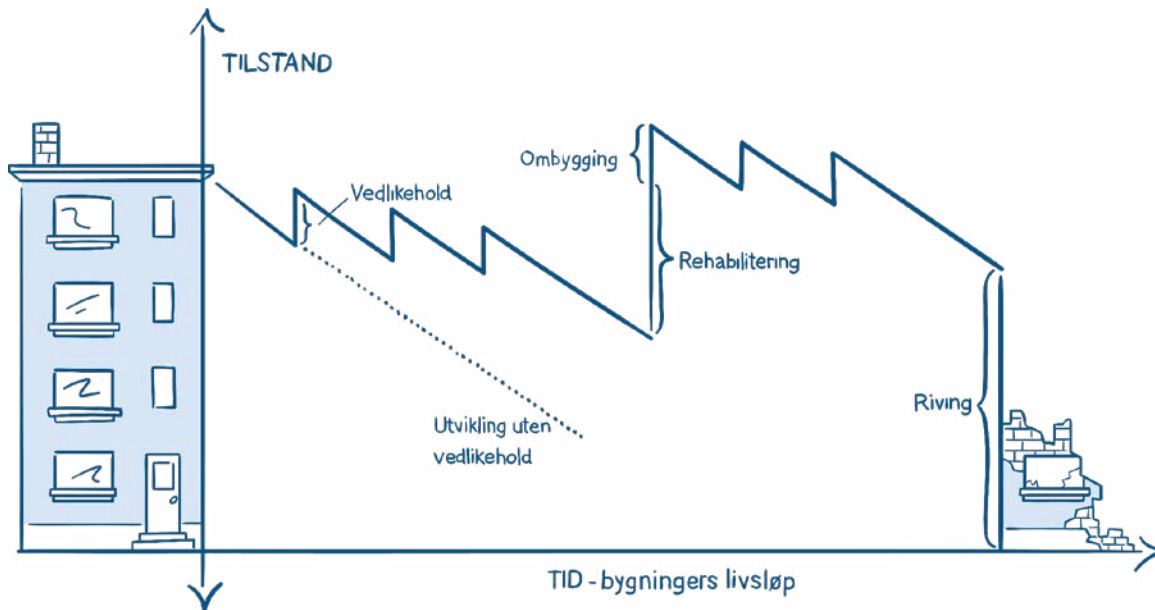
Styret inviterer også til et fysisk informasjonsmøte om vedlikeholdsbehov og veien videre. Styret, WSP, OBOS Prosjekt og prosjektleder vil delta for å presentere funn og svare på spørsmål. **Møtet avholdes 1. desember 2025 kl. 19:00, Hotel Gabelshus, Gabels gate 16.** Påmelding gjøres via følgende lenke: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

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

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

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

Metodikk i tilstandsanalysen



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

Metoden består av to hovedkomponenter:

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

Referansenivået for vurderingene er et nytt bygg (TG0).

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

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

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

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

WSPs anbefalinger for utbedringstidspunkt:

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



Avvik TG3/KG3 – anbefalt utbedret: 12 måneder

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Avvik med TG2/KG2

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

Elkraftinstallasjoner

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

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

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

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

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

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

Yttervegger og fasade

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

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

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

Gesimser, takrenner og balkonger

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

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



Ingen avvik registrert – TG1/KG1

WSP har også identifisert flere bygningskomponenter i god teknisk stand.

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

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

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

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



Hvor riktige er konklusjonene i tilstandsanalysen fra WSP?

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Veien fremover

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

- **Brannvarslingsanlegg og nødllys:**

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

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

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

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

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

Prosjektstatus og videre prosess

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

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

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

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

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

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

Foreløpig kostnadsestimat og finansieringsalternativer

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

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

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

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

Beslutning om finansiering

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

Skattemessige konsekvenser ved salg av sameiets leiligheter

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

Eksempel på gevinstberegning:

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

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

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

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

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

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

Allmøte for seksjonseiere

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

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

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

Agendaen for møtet vil se ut omtrent slik:

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

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

VEDTEKTER

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæerverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Videoovervåking av fellesarealene kan etableres dersom styret finner det nødvendig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel: 50 % fordeles med like andeler på hver seksjon. 50 % fordeles iht sameiebrøken.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 20

1. INNLEDNING:

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

2. FELLESAREAL:

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

3. FASADE:

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

4. BALKONGER:

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

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

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

5.2. Vedlikehold omfatter blant annet:

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

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

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

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

6. INNGANGSDØRER:

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

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

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

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

7. BRUK AV LEILIGHETENE:

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

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

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

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

8. RO OG ORDEN:

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

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

9. FYRING:

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

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

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

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

10. SKILTER:

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

11. BREDBÅND:

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

12. SØPPEL:

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

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

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

13. VASKERI:

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

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

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

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

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

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

13.7. Vaskeriet skal alltid være låst.

14. KJELLER:

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

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

15. HUSDYR:

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

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

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

16. UTLEIE:

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

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

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

17.MELDEPLIKT:

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

18. ERSTATNINGSPLIKT:

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

19. DISPENSASJONER:

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

Sist endret 06.03.2023



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1476

SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Margrethe K. Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1476 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Vaskeriet

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Tv og internett

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Brukerstatistikk fra Telia Norge AS.pdf

Sak 9

Vinduer

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Valg av ekstern styreleder

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

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

Andre opplysninger knyttet til ekstern styreleder kan utleveres på forespørsel.

Styremedlemmer

Valg av styremedlemmer

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Roheim Justad

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Brusegård Øren
-

STYRETS ARBEID 2024

Styremøter |

Det har blitt avholdt totalt 7 styremøter i 2024.

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

Styrommet |

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

Kommunikasjon |

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

Styretavla |

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

Forsikring |

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

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

Utleie |

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

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

Låsesystem |

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

Kamera |

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

Heis |

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

Digitalisering |

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

Dugnad |

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

Opprydning av sykkelbodene |

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

Ventilasjon |

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

Vedlikehold/oppgradering av røropplegg |

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

Bakgård og grøntområder |

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

Naboklager |

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

Leietakere |

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

Forsikringsaker |

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

Prosjekt bunnledning |

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

Overgang til nytt styret |

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

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

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

Kommentarer til regnskap & budsjett

Årsregnskapet

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

Vesentlige avvik mot budsjett 2024

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 20.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 07.04.2025

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 20

Heidi Årby /s/

Anne Marit Bjørnstad /s/

Morgan William Oliver /s/

Henrik Bakke Vennerød /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	-89

NOTE: 13

LEILIGHETER

Leiligheter	2
SUM LEILIGHETER	2

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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 til årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Organisasjonsnummer: 871272662

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Margrethe K. Eggan er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

■



Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

✓ Vedtatt.

7. Vaskeriet

Fremmet av: Joachim Jacobsen

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

Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

|

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Tv og internett

Fremmet av: Joachim Jacobsen

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Vinduer

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Valg av ekstern styreleder

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

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

Andre opplysninger knyttet til ekstern styreleder kan utleveres på forespørsel.

Styremedlemmer

Valg av styremedlemmer

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Roheim Justad

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Roheim Justad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Jose Sanchez Olsen

Adrian Brusegård Øren

Følgende stilte til valg:

Maria Jose Sanchez Olsen

Adrian Brusegård Øren





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1476

SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1476>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Hvorfor kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger styrets leder Kristoffer Roheim Justad som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Salg av leilighet 103

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Reseksjonering av leilighet 104 til to separate leiligheter med påfølgende salg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.07.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 16.07.25

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Salg av leilighet 103

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

For

Mot

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

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

For

Mot



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.



Skatteetaten

Dato
04.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 24 Fnr 0 Snr 69

Eiendommens adresse:

Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

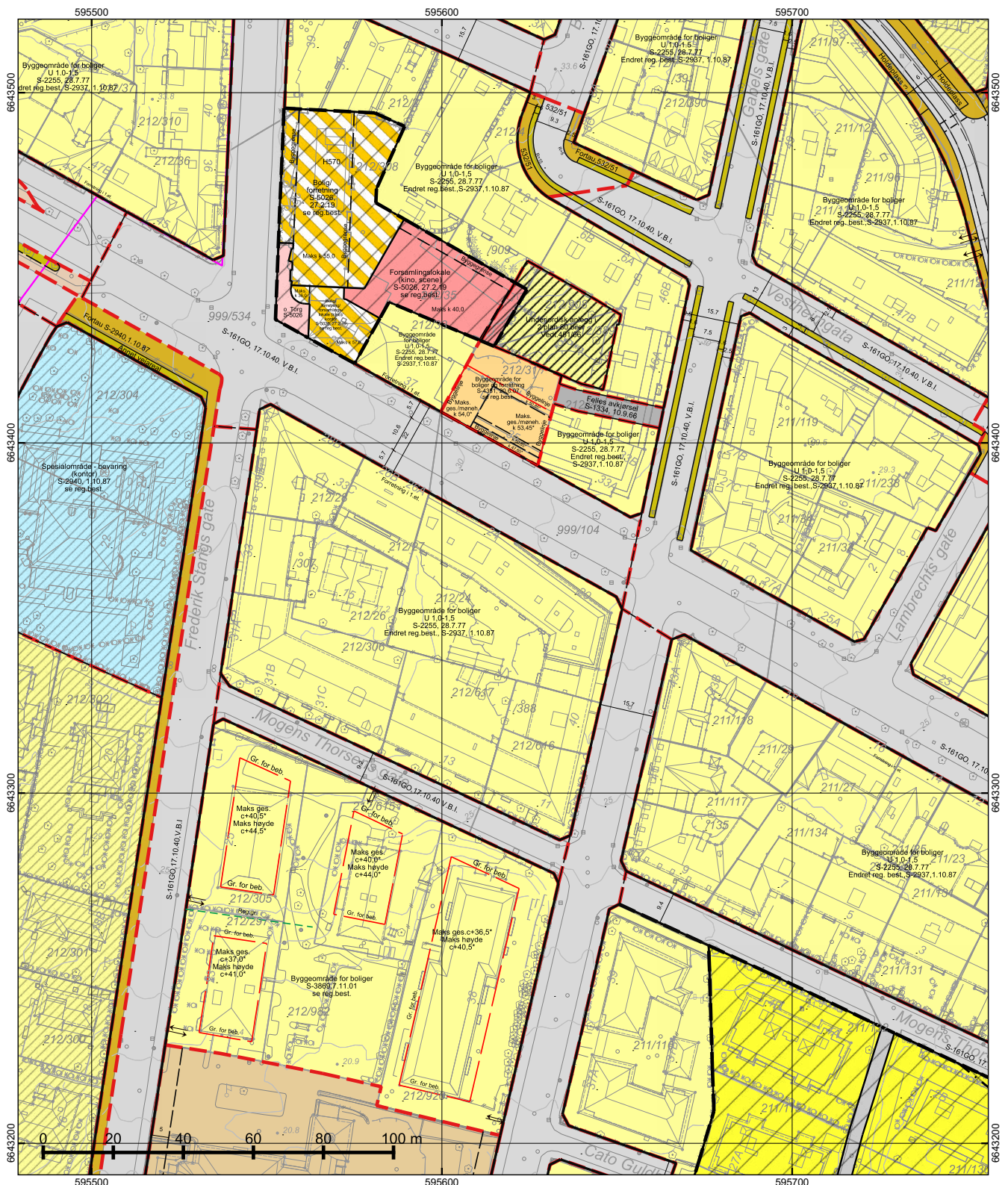
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 197 345
Som sekundærbolig:	kr 4 789 378

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 05.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154034/ 86527963

Deres ref.:

Adresse: Bygdøy allé 20









































Kommentar:

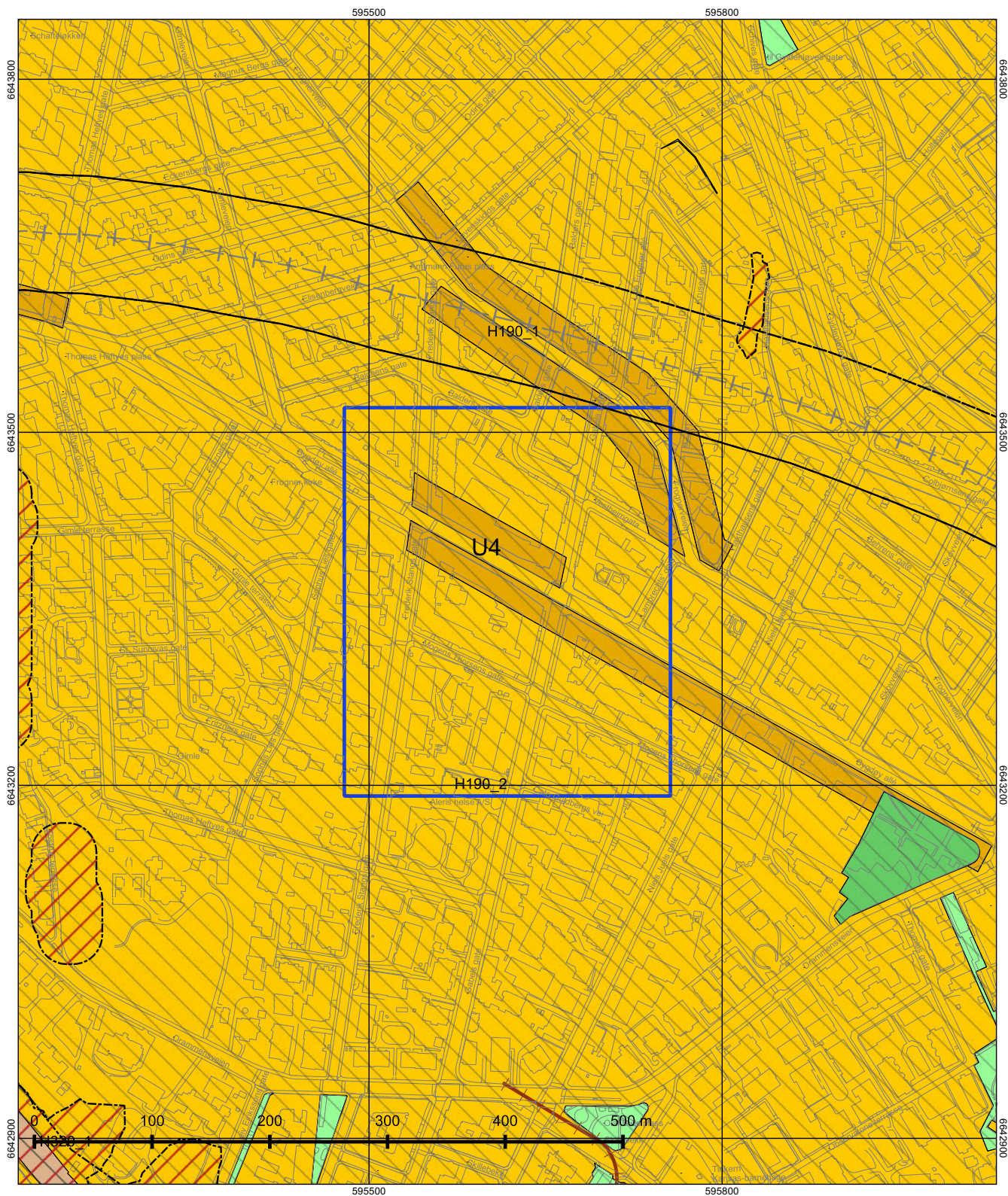
Gnr/Bnr: 212/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154034/86527963

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 20 - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	3 min	0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min	1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	4.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min	0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min	1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min	1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	20 min	1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	2.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min	0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

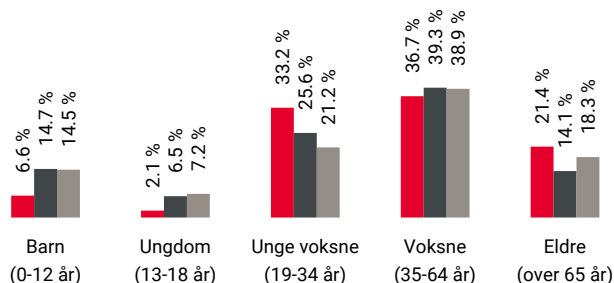
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min	0.4 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min	0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ... 105 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Gimle	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	2 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



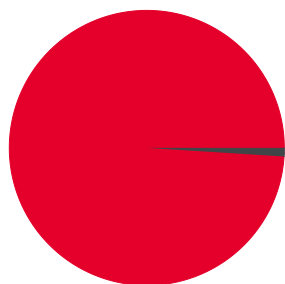
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Inkognito terrasse balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 SATS Solli plass	7 min	🚶
🏊 Friskis & Sveltis Oslo	14 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

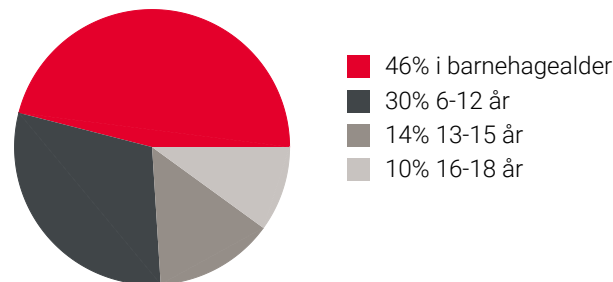
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 VIA Vika Shopping & Restauranter	14 min	🚶
📍 Vitusapotek Fredrik Stangs gate	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

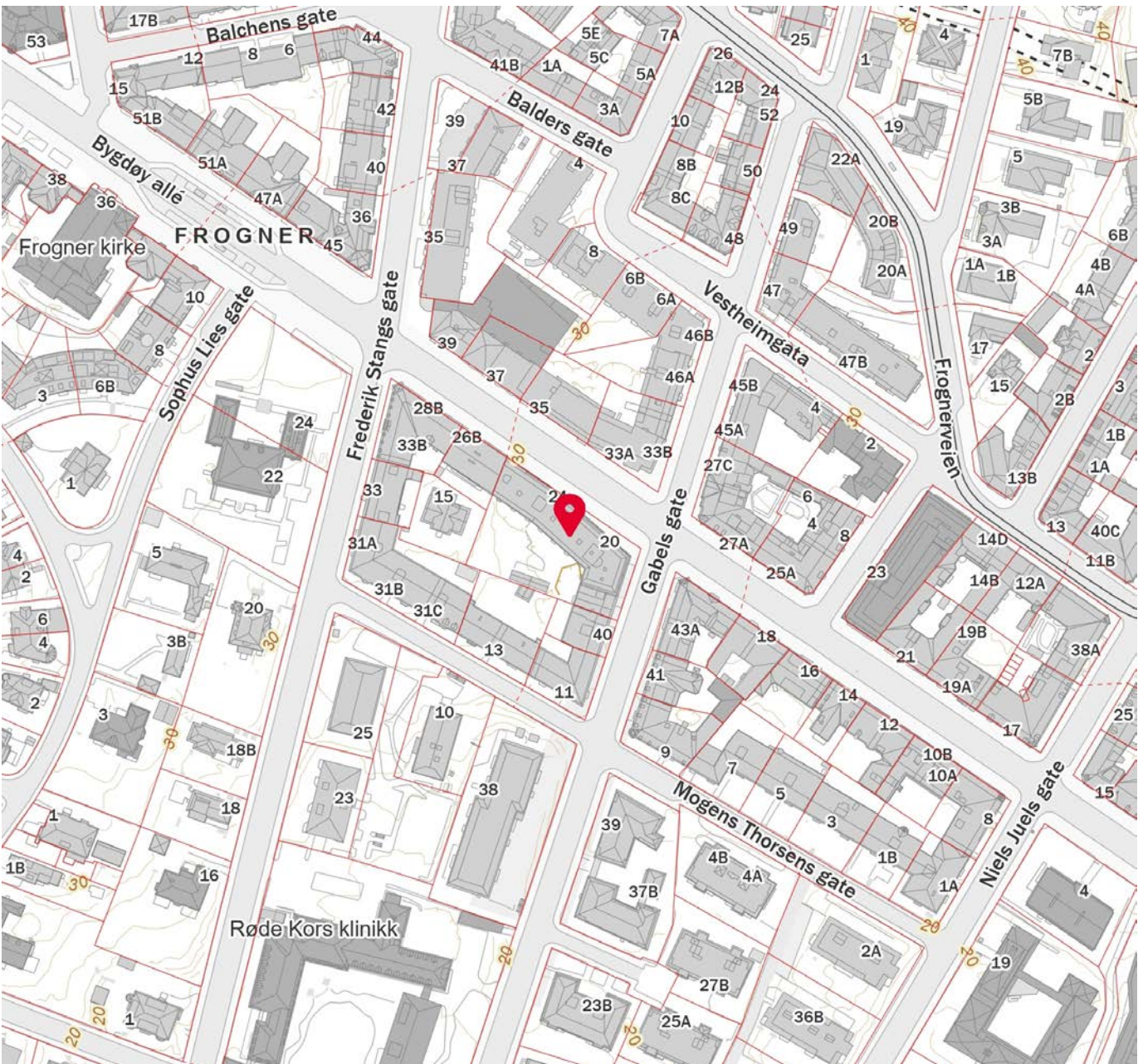
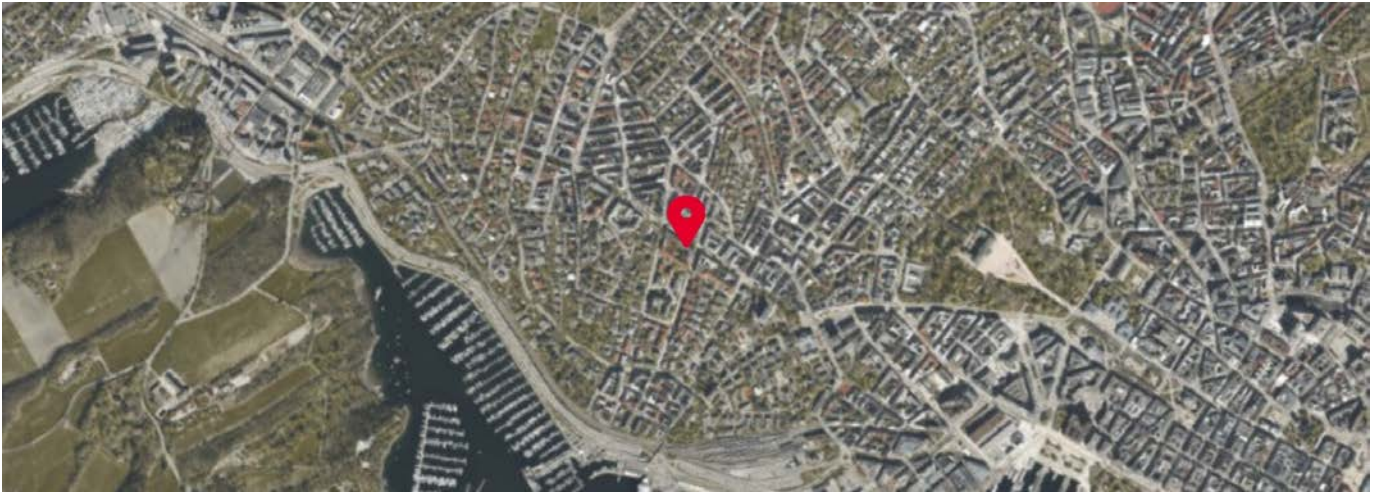
■ Gimle/Søndre Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bygdøy allé 20
0262 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin OmmundsenTelefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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