

Bygdøy allé 20



Velkommen til

Bygdøy allé 20



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Frogner

Lekker og moderne 3-roms selveier med balkong | Pusset opp i 2020 | Heis | Vender mot rolig bakgård | VV/fyring inkl

Prisantydning	7 390 000,-
Omkostninger	186 100,-
Totalpris	7 576 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 764,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no


MONET





Kort fortalt

- Nikolai Strickland har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Bygdøy allé 20. En påkostet og svært attraktiv 3-roms selveierleilighet med solrik balkong og lekre detaljer. Leiligheten fremstår som meget gjennomført i farge og materialvalg. Boligen har god intern beliggenhet i byggets 6. etasje, og nyter godt av lite innsyn, mye utsyn og gode lysforhold.

- Høydepunkter:
- Gjennomført med flere snekkerbygde detaljer
- Hele leiligheten vender mot bakgården
- Vestvendt balkong
- Fyring, varmtvann samt tv/bredbånd inkl. i felleskost
- Kvik kjøkken fra 2020
- Granitt benkeplate
- Lekkert baderom fra 2020
- Klassisk fiskebensparkett av lys eik
- To gode soverom
- Yale doorman dørlås
- Kjellerbod ca. 2 m²

- Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer.

- Velkommen!

Arealer og innhold

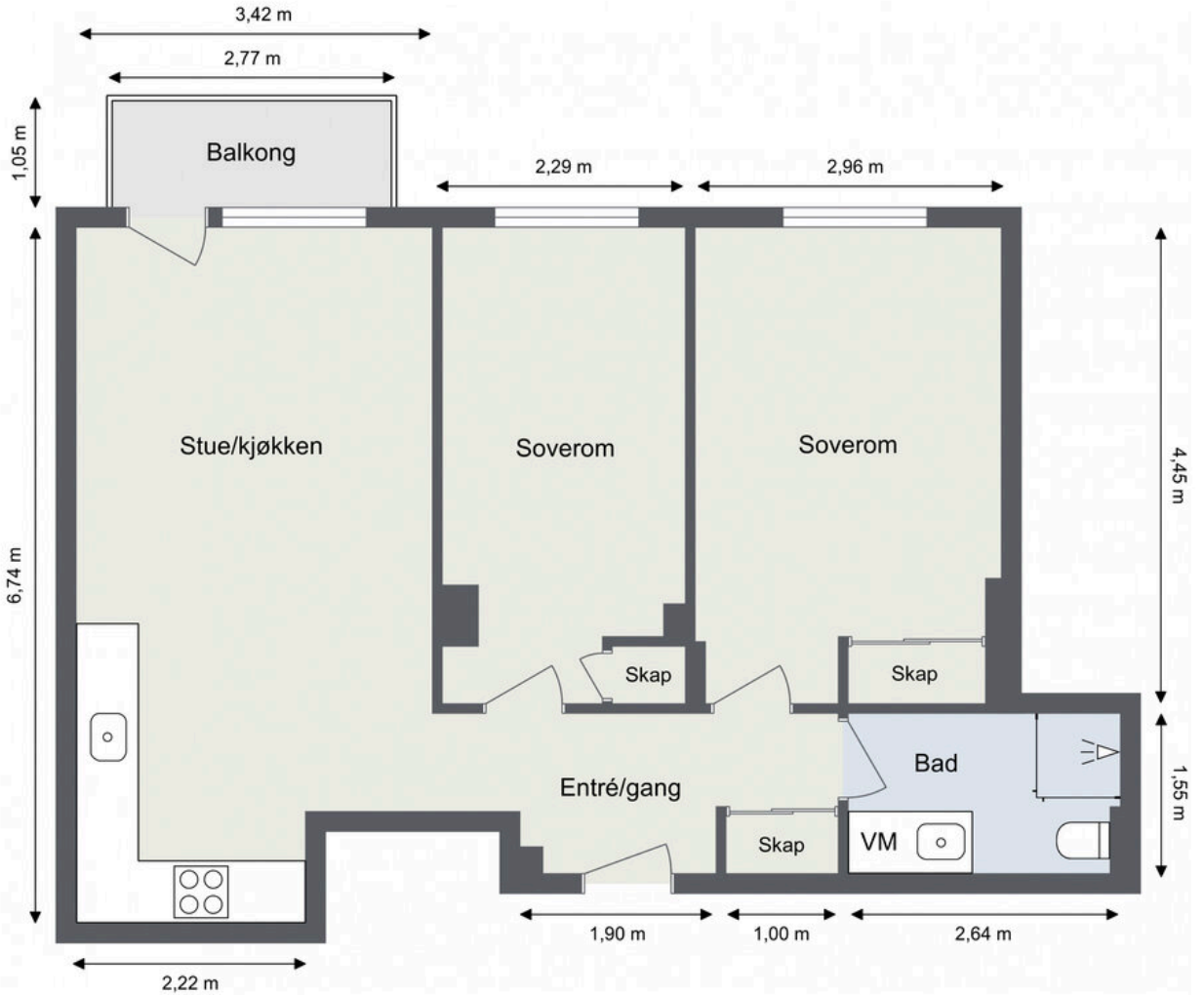
BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 3 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet


























Christian Kruse


LG
ThinQ
Delicates
Hand/Wool
Speed 14
Dry Only
Tub Clean
Download Cycle







Informasjon

Bygdøy allé 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0574/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 20, 0262 OSLO
Gnr 212, bnr 24, snr 80 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marie elden

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
184 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
198 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 576 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 588 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 3 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

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

Innhold

Entré:
Velkommen inn! Man ankommer boligen i en innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.
Her er det en praktisk, innebygget garderobeløsning med speilfronter – både plassbesparende og elegant. Boligen har også dørcalling for enkel og trygg adkomst.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater og balkongdør, som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.
Planløsningen gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe, spisebord og øvrig interiør etter eget ønske.
På gulv er det lagt lekker fiskebensparkett og overflater i en nedtonet hvit.
Takhøyden på 2,64 m bidrar til at rommet føles luftig!
Fra stuen er det adkomst ut til vestvendt balkong med gode solforhold, som oppleves som en forlengelse av boligen.

Stilfull og moderne kjøkkeninnredning fra Kvik, installert i 2020.
Kjøkkenet har glatte fronter og glassplate over benkeskapene som både beskytter og gir et moderne preg.
Benkeplaten er i slitesterk granitt og har en underlimt kum i rustfritt stål for en sømløs finish. Det er montert belysning under overskapene som gir godt arbeidslys og en hyggelig atmosfære.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer – stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin – som gir et helhetlig og ryddig uttrykk.
I tillegg er det montert både automatisk vannstopper og komfyrvakt for økt sikkerhet i hverdagen.

Bad
Pent og flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv.
Badet har dusjhjørne med dører i herdet glass.
Veggmontert toalett med skjult sisterne gir et moderne og ryddig uttrykk. Det er servant med speil m/belysning over, samt opplegg for vaskemaskin.
Baderommet er gjennomført med sorte detaljer som gir en moderne finish.

Soverom
Hovedsoverom er av svært god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det er lagt spilevegg på den ene veggen.
Soverom II passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov og ønsker.
Begge soverom og hele leiligheten vender mot rolig bakgård og oppleves som svært skjermet.

Bod:
Boligen disponerer en bod i 1. etasje på 2 kvm – perfekt for lagring av sesongutstyr og sportsutstyr, ute av syne men lett tilgjengelig.
Boden er merket med nr. 602.

Standard

Leiligheten ble i sin helhet oppusset i 2020 og fremstår med god og arealeffektiv planløsning.
Beliggende i 6. etasje: 58 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, balkong.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Overflater:
Fiskebeinsparkett i stue, kjøkken og soverom.
Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,64 meter.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1989.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Baderom:
Pent baderom fra 2020 med all dokumentasjon. Badet ble pusset opp av Powerpex AS, MJ entreprenør AS og Membran teknikk AS.
Gulv og vegger er flislagte med varmekabler i gulv. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Granitt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

El:
Nytt elektrisk anlegg i 2020 (TG0). Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Det er fremvist samsvarserklæring fra 12.11.2020.

Tekniske installasjoner:
Vannbåren varme: Radiatorer med forsyning av felles varmtvann. Radiatorer er montert i stue/kjøkken og to soverom.
Avløpsrør: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ventilasjon: Avtrekk via ventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekkvifte i bad.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 8 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 5 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 0 stykk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
TG2: Vannbåren varme - Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner.

TG2: Balkongdør - Er tildelt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
TG2: Ventilasjon - Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekkvifte i bad.
TG2: Vinduer - Er tildelt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
TG2: Fallsikring - Er tildelt på grunn av rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble i sin helhet oppusset i 2020.
Elektrisk annlegg har fått TG0 - Fremvist samsvarserklæring (3elektro AS).
Kvik kjøkken fra 2020.
Lekkert baderom fra 2020.
Fiskebensparket av lys eik.
Yale doorman dørlås.
2020

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MJ Entreprenør as, Powerpex as og Membran#tekknikk AS. Komplett nytt bad med rør i rør løsning og ny membran i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør, ny sluk og ny membran i 2020, utført av Powerpex as og Membran#tekknikk AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MJ entreprenør as, Powerpex as og Membran teknikk as.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av boligselskapets hovedtak (9.etg) og tilhørende bygningsdeler ble utført i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovering av leilighet med nye kurser utført i 2020. Utført av 3elektro as. Samsvarserklæring foreligger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Tyder, befaring 27.8.2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 58 kvm bra-i 2 kvm bra-e 3 kvm balkong.

Bygningssakkyndig
Daniel Aas

Byggemåte
Grunnmur i granitt. Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til 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.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder via radiatorer i stue/kjøkken og to soverom. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Det er brukt ca. 1800 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 764,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto varmtvann og fyring, TV/bredbånd (Telia), kommunale avgifter, felles forsikring og felles vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
A konto oppvarming 750,-
Felleskostnader lik 1.357,-
Seksjonsutgifter 1.657,-

Felles fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det kreves akontobeløp til dekning for dette, beløpet justeres ihht brenselsregnskapet 1 gang per år. Sameiet har avtale med Brunata. Ved ombygging som medfører demontering/bytting av radiator, skal Brunata kontaktes.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 646 970,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 587 881,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. Ligningstallene er hentet fra skatteetatens boligverdi kalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telia for tv/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygdøy allé 20, orgnr. 871272662

Om sameiet

Sameiet Bygdøy Alle 20 består av 147 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (seksjon 12 og 15).
Seksjon 3 og 4 er den tidligere vaktmesterleiligheten. Sameiet eier lokalene og leier disse ut. Sameiet har inntekter på ca. kr 235 000 per år for leilighetene.

- Fellesvaskeriet ligger i 1. etasje og skal brukes i henhold til gjeldende regler.
- Styret kan kontaktes på e-post: styret@ba20.no
- Styret benytter også Vibbo.no til informasjon: https://vibbo.no/1476
- Det er ingen planer om å øke felleskostnadene på tidspunktet, men knyttet til ordinært vedlikehold av bygget, jobber styret nå med å innhente en vedlikeholdsplan fra enten OBOS eller OPAK. Utfallet av denne vil kunne medføre økte felleskostnader.

Leverandører:
- Sameiet har inngått avtale med Aquarør som gjør en god jobb og stiller på kort varsel.
- Vaktmestertjenester er kjøpt inn fra Bastion Forvaltning AS og vår vaktmester heter Knut Olav Hoseth.
- Sameiet har en avtale med «2 Clean» om renhold i gården.
- ProTech elektro er leverandør av elektriker tjenester på fellesområdene. De har vært vår leverandør i mange år og kjenner bygget godt.
- Felles ventilasjonskanaler og kanalene fra tørketromler blir renset jevnlig. Her har sameiet en serviceavtale med Aktiv ventilasjonsrens.
- Telia er leverandør av Tv og bredbånd. Eksisterende avtale gir sameierne anledning til å velge mellom både TV og bredbånd, bre bredbånd eller annen kombinasjon.

*Bygget er gammelt og pipenes tilstand er uavklart. De leilighetene som har pipe, har dermed ingen garanti for at peis kan benyttes.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Takrehabilitering er ferdigstilt.
2021: Nytt sykkelstativ i bakgården.
2020-2021: Nye lamper i B-oppgangen.
2017: Modifisering av nye søppelskur.
2015: Utskifting heiser. Installert fjernvarme. Ny belysning i inngangspartier og trappedepoter. Installert nytt brannvarslingsanlegg.
2012: Nye inngangsdører oppgang A og B. Nytt callinganlegg.
2011: Sliping av terrazzobelegg i trapper.
2008 - 2009: Oppussing korridorer.
2007: Oppgradert kabel-TV-anlegg.
2006: Rehabilitert el-anlegg fellesarealer.
2002: Oppussing vaktmesterleilighet.
2001: Ombygging heis oppgang B.
1997 - 1998: Rehabilitering balkonger. Etterisolering 9. etasje. Innkledning piper, heis og trapperom.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Normalt vedlikehold må påregnes. Bygget er fra 30-tallet. Det er velholdt, men det kan komme behov for vedlikehold på linje med andre eldre bygg.
Sameiet har god økonomi, men større vedlikeholdsoppgaver er kostbare. Det må påregnes økning av fellesutgiftene for å ha tilstrekkelig midler til å dekke framtidige behov.

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. Prosjektet vurderes fortløpende.

Vinduer | 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. Vurderes fortløpende.

Utbedring av privat avløpsledning er pågående med forventet ferdigstillelse i uke 25. Dette finansieres primært med egenkapital, men sameiet har tilgjengelig en lånebuffer ved behov.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån pr. 11.07.2024.

Fellesformue
Kr 148 548,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- 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.
Ved ombygging som medfører at radiatorer demonteres eller skiftes ut, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å kontakte Brunata AS på telefon 64865086.
- Det er forbudt å installere kjøkkenvifte slik at den tilknyttes gårdens ventilasjonssystem. Kun kullfiltervifte er tillatt.
- Fyringsutgiftene for hver seksjon vil årlig fastslås på basis av de monterte varmemålere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80039609

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 340 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt på Frogner i Oslo. Området er meget populært, urbant og sentralt, og bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet.

Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger innenfor mote, interiør og mat. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Sabi Sushi, Vineria Ventidue, Brasserie Ouest, Eckers Café, Enoteca og Feinschmecker, samt Frogner Special og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjelberg.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Bygdøy og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Det er gangavstand til Aker brygge og Tjuvholmen med utallige restauranter, barer, uteliv, butikker, kunst og bademuligheter. Flotte turmuligheter ned til Frognerkilen og ut til Bygdøy.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker, Coop Prix og Kiwi Frognerveien og Extra Gimle. Flere av disse holder også søndagsåpent. For større utvalg har man Coop Mega Sjølyst eller Meny i Frogner Atrium med ferskvaredisk.

Nærhet til alt av offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flytog. Nærmeste bussholdeplass er stoppet Olav Kyrres plass og nærmeste trikkeholdeplass er Nobels gate. Det er også buss og trikk ved Frogner plass. Med bil fra Frogner tar det ca. 2 min til Skøyen, 4 min til Majorstuen og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1.nov 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken er i ettertid flyttet ut i stuen og et nytt soverom er etablert.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge

av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er oppført på gul-liste hos kommunen.

Byggesaker i nærområdet:

Bygdøy allé 20 - Etablering av solcelleanlegg på tak - Saksnummer 202304682 - Status: Rammetillatelse gitt

Bygdøy allé 28B - Oppføring av heis og fasadeendring - Saksnummer 202313707

Pågående plansaker:

Saksnr: 202114191
Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Saksnr: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Saksnr: 202302013
Saken gjelder: Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/24/80:
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 begensning 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

15.08.2024 - Dokumentnr: 1813648 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.1975 - Dokumentnr: 506379 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 149 SEKSJONER
SEKSJON NR 1-2, OG NR 5-149 HAR ANDEL AV SNR 3 OG 4

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum
Tilrettelegging: 13 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning/overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra large : 11 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Bygdøy allé 20

Bygdøy allé 20

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	11 min / 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	14 min / 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	24 min / 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	22 min / 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	9 min / 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min / 0.8 km
Wang Toppidrett	18 klasser	12 min / 0.9 km

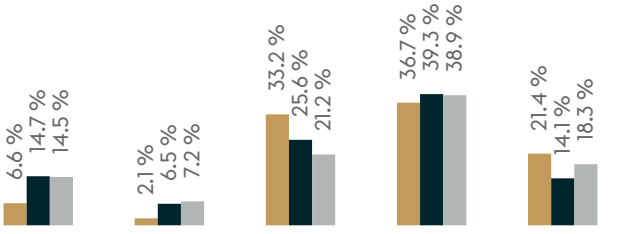
Offentlig transport

Frogner kirke	Linje 30, 31	2 min / 0.2 km
Lille Frogner allé	Linje 12	3 min / 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min / 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min / 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	2 min / 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min / 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	68 barn	5 min / 0.4 km

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Oslo handelsgym	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	16 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2024

Tyder

Tilstandsrapport | Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

Oppdragsnr: 9123

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

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

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato med renovering i 2020. Enkelte elementer er av eldre dato.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Balkongdør	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje på radiatorer.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Fallsikring	Lav rekkverkshøyde på balkong.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

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

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

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

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

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

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	2	0	0
6. etasje	58	0	0	3
Sum	**58**	**2**	**0**	**3**
Totalt bruksareal	**60**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
6. etasje	58	0	Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

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

Byggeår

1936

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 6. etasje med nordvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.
Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer i stue/kjøkken og to soverom. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i 1. etasje på ca. 2 m².
Bod nr. 602

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Renovering av leilighet:		
“	Ny kjøkkeninnredning fra Kvik med integrerte hvitevarer.	Håndverker	Fremvist
“	Renovering av bad.	Håndverker	Fremvist
“	Nye innvendige overflater.	Håndverker	Irrelevant
“	Nye innvendige dører.	Håndverker	Irrelevant
“	Nytt ledningsnett.	Håndverker	Fremvist
“	Nytt elektrisk anlegg.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

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

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

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

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

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

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

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

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

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

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

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1989.

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

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

Innvendige dører

TG 0

Glatte innvendige dører i tre.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

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

Innvendige overflater

Gulv

TG 0

Fiskebeinsparkett.

Vegger

TG 1

Spiler på en vegg i ett soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

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

Himling

TG 0

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,64 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 0 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpspumpe er montert i kjøkkenbenk under kum.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

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

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 21.09.2020 & 01.12.2020.
FDV dokumentasjon er fremvist.

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

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

Vannbåren varme

TG 2 *

Radiatorer med forsyning av felles varmtvann. Radiatorer er montert i stue/kjøkken og to soverom.
Radiatorene er innkasser med inspeksjonsluke for termostat og ventiler i topp.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Tg 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2 *

Oppdriftsventilasjon ventil i ett soverom. (Opprinnelig avtrekk til kjøkken, kjøkkenet er i ettertid flyttet til stuen)
Avtrekk via ventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.
Elektrisk avtrekkvifte i bad.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjoner.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1 *

Kvik kjøkkeninnredning fra 2020.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Granitt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

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

Vurdering
Front til kjøl sitter ikke fast til hvitevaren.
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Fallsikring

TG 2 *

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Vurdering
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter.
Tg 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Terrasse/balkong

TG 1

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m².
Fliser på dekke og rekkverk i pusset og malt murverk.

Vurdering
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja.
Det er fremvist kontrollskjema for utførelse av membran.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

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

Vurdering
Overflatene har normal bruksslitasje.

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

Sanitær

TG 1

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

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med profilerte fronter.
Speil over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

TG 0 *

Felles sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

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

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2020.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
12.11.2020: Total renovering av leiligheten med nye kursen. Bad, entré/gang, kjøkken og 2 stk soverom. (3elektro AS)

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	27. aug. 2024
Selger/eier til stede	Nøkkelbefaring
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

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

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Bygdøy allé 20, 0262 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/24/0/80
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	2340.8 m²
Hjemmelshaver	Marie Eva Svanes Elden
Sameiebrøk	9 / 1000

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elden, Marie Eva Svanes	9578-5999-4-3522553	2025-03-20 13:25:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0574/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 20, 0262 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marie elden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80039609
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MJ Entreprenør as, Powerpex as og Membran#tekknikk AS. Komplett nytt bad med rør i rør løsning og ny membran i 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør, ny sluk og ny membran i 2020, utført av Powerpex as og Membran#tekknikk AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MJ entreprenør as, Powerpex as og Membran teknikk as

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av boligselskapets hovedtak (9.etg) og tilhørende bygningsdeler ble utført i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovering av leilighet med nye kurser utført i 2020. Utført av 3elektro as. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Tyder, befaring 27.8.2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 58 kvm bra-i 2 kvm bra-e 3 kvm balkong

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0574/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elden, Marie Eva Svanes	**2025-03-20**

Identifikasjon

bankID Elden, Marie Eva Svanes

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Nikolai Strickland
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: n.strickland@nordvikbolig.no

8000582 1476/79080 21.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.08.2024.

Boligselskap: 1476, Se Bygdøy Alle 20
Organisasjonsnr: 871.272.662
Eier: Marie Svanes Elden
Leieobjekt: 79080
Seksjonsnummer: 80
Adresse: Bygdøy Allé 20, 0262 OSLO
Hjemmeside: http://www.ba20.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 80039609.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Felles fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det kreves akontobeløp til dekning for dette, beløpet justeres ihht brenselsregnskapet 1 gang per år. Sameiet har avtale med Brunata. Ved ombygging som medfører demontering/bytting av radiator, skal Brunata kontaktes.
- Det er ikke tillatt å holde hund, eller annet husdyr som kan være til sjenanse for beboerne
- Hjemmeside: ba20.no,
- Bygget er gammelt og pipenes tilstand er uavklart. De leilighetene som har pipe, har dermed ingen garanti for at peis kan benyttes.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.489,– pr. md.
Herav:

A konto oppvarming	750,-
Felleskostnader lik	1.233,-
Seksjonsutgifter	1.506,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	3.666,-	4,-	185.119,-	0,-

Kontaktinformasjon:

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

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1476
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 19:00, Gabelshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Margrethe K. Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1476 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 7

Vaskeriet

Forslag fremmet av:
Joachim Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Tv og internett

Forslag fremmet av:
Joachim Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Brukerstatistikk fra Telia Norge AS.pdf

Sak 9

Vinduer

Forslag fremmet av:
Joachim Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Valg av ekstern styreleder

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

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

Andre opplysninger knyttet til ekstern styreleder kan utleveres på forespørsel.

Styremedlemmer

Valg av styremedlemmer

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Roheim Justad

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

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

- Adrian Brusegård Øren

STYRETS ARBEID 2024

Styremøter |

Det har blitt avholdt totalt 7 styremøter i 2024.

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

Styrerommet |

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

Kommunikasjon |

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

Styretavla |

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

Forsikring |

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

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

Utleie |

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

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

Låsesystem |

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

Kamera |

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

Digitalisering |

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

Dugnad |

07 april 2025 ble det arrangert dugnad av styret med bestilling av container fra Tomwil Miljø AS. Bakgården, søppelrommet, sykkelobod, 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 renset. 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.

Forsikringssaker |

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

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 befaring 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 iftm. dette prosjektet. Prosjektet har både vært tidkrevende og vanskelig ettersom det mange parter involvert, forutsetningene og forholdene forbundet med arbeidet har vært usikre, og oversikten fremgår først ved pånbegynt arbeid. Styret er fornøyd med gjennomført anbud, valgt entreprenør og fremdriften hitil. Vi forventer at prosjektet vil tilta i omfang i løpet av den nærmeste tiden og vil ustede ytterligere informasjon, så fort dette er tilgjengelig for oss.

Overgang til nytt styret |

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

Styret har vært i kontakt med OBOS for å få anbefalinger på selskap som har en portefølje med styrekandidater, og vi fikk da anbefalt 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 budsjettert, hovedsakelig på grunn av kostnader knyttet til rehabilitering av taket som ble utført av Oslo Entreprenørbedrift AS, samt konsulentbistand fra OBOS Prosjekt.

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 20.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 42J4A-QPUZY-UOO8A-FB6QC-46TDC-3000J

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	214 099	223 495	0	0
Finanskostnader	12	-89	-487	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**214 010**	**223 008**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-3 907 338**	**-191 381**	**-3 432 250**	**-3 744 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 907 338	-191 381		

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

BALANSE

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

Oslo, 07.04.2025

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 20

Heidi Årby /s/ Anne Marit Bjørnstad /s/ Morgan William Oliver /s/

Henrik Bakke Vennerød /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 456.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank		155 989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		717
Kundeutbytte fra Gjensidige		57 393
SUM FINANSINNTEKTER		**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
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-842 622
SUM INNTEKTER		**-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 opptelling av de stemmeberettigede.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Margrethe K. Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Henrik Vennerød foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Vaskeriet

Fremmet av: Joachim Jacobsen

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Transaksjon 09222115557546575282 Signert MMKE, PHV

Forslag til vedtak 1:
Det gjennomføres kartlegging av vaskekjellerens bruk, totale kostnader, og en overordnet vurdering av alternative arealer/løsninger for vaskerom, og se om det finnes hensiktsmessige betalingsløsninger for å betale for bruk. Styret utarbeider og fremlegger sitt tallmateriale og/vurderinger og fremtidsplaner for fellesvaskeriet før neste årsmøte, slik at Sameiet ha en innsiktsbasert og opplyst vurdering og beslutning i årsmøtet 2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet godkjenner tilbud på betalingsløsning innhentet fra DSI Systems A/S. Implementering av betalingsløsning vil koste ca. NOK 50.000 iht. mottatt tilbud. Det vil legges til grunn ca. kr 20 per vask/tørk, men dette vil behovsprøves av styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Tv og internett

Fremmet av: Joachim Jacobsen

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Vinduer

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslår at vinduer fornyes med særlig fokus på 9-etasje.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gjennomfører en kartlegging av vinduene i bygget i felleskap med fagkyndig part. Samtidig igangsetter utskiftning ved akutt behov. Øvrige vinduer behovsprøves i første omgang også hentes det inn tilbud på delvis- og fullstendig utskiftning i bygget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder
Valg av ekstern styreleder

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

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

Andre opplysninger knyttet til ekstern styreleder kan utleveres på forespørsel.

Styremedlemmer
Valg av styremedlemmer

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

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Roheim Justad

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Roheim Justad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Maria Jose Sanchez Olsen
Adrian Brusegård Øren

Følgende stilte til valg:
Maria Jose Sanchez Olsen

Adrian Brusegård Øren

Transaksjon 09222115557546575282 Signert MMKE, PHV

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.04.1975.

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever 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 beplanting, 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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 fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 sameierbrøk.

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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 20

1. INNLEDNING:

1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.

1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer eller forringer gårdens verdi eller utseende.

1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til §6 i sameiets vedtekter.

1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler.

2. FELLESAREAL:

2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.

2.2. Alle inngangsdører og bakgårdsporten skal til enhver tid være låst.

2.3. Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer.

2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i fellesrom, trapperom eller korridorer. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

2.5. Det er kun tillatt å parkere i bakgården i forbindelse med serviceoppdrag og arbeider på eiendommen bestilt av styret.

3. FASADE:

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

4. BALKONGER:

4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o. l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

4.2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.

4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.

4.4 Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger og vinduer.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

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

5.2. Vedlikehold omfatter blant annet:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.

- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder radiatorer med rør og ventiler, vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar.

- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.

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

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

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

6. INNGANGSDØRER:

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

6.2. Det er ikke tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene. Det er heller ikke tillatt å 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 målernes funksjon. Har dette funnet sted vil varmeforbruket fastslås skjønnsmessig, som om radiatoren hadde stått på fullt hele fyringssesongen.

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

10. SKILTER:

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

11. BREDBÅND:

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

12. SØPPEL:

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

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

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

13. VASKERI:

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

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

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

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

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

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

13.7. Vaskeriet skal alltid være låst.

14. KJELLER:

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

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

15. HUSDYR:

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

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

15.3 Det er ikke tillatt å 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

ANMELDELSE. V.D. 2170/35

1 anmeldelse.
18 pl. tegninger.

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 20-22-24 Bygdø alle

Innlevert 8.nov.1935. Attestert 14/11-35

Oversendes 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.

Byggeforetaket gr. Bygdø alle 20

mottatt 13. NOV. 1935

Opmålingschefen jr. nr. 1. 13. NOV 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på gr. nr. 20 og 24 Bygdø allé, hvis grenser er rist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.
På nr. 20 og 24 Bygdø allé hviler der en tinglyst regresjon på kr. 3214,70 for ekspropriasjon av grunn til Bygdø allé.

Oslo 12/11-1935

11/3 38 Innhentet.

VANN- & KLOAKKVESEN
Jn. 009128 18 NOV 1935
RØRLEGGERAVD.

2

M/B

Bygds alle 20-22-24
Opmt.chefens skr. av 12/11 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Gabels gate er regulert 15,7 m. bred med 3,15 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Bygds alle er regulert 22 m. bred med fra 0 til 5 m. tilbaketrukket byggelinje mot hjørnene ved Gabels gate.

Den regulerte høide i Gabels gate på Bygds alles sydside er kote 27,3o. Herfra faller gaten mot syd med 1:20,1o efter midtlinjen.

Fortågatiningen er 10 cm.

Den regulerte høide i Bygds alle i skjæringspunktet med Gabels gates midtlinje er kote 27,45. Herfra stiger gaten mot nordvest med 1:22,7 efter midtlinjen.

Fortågatiningen er 15 cm.

De begge gater er oparbeidet på hensyn tas til de bestående eiendomsforhold.

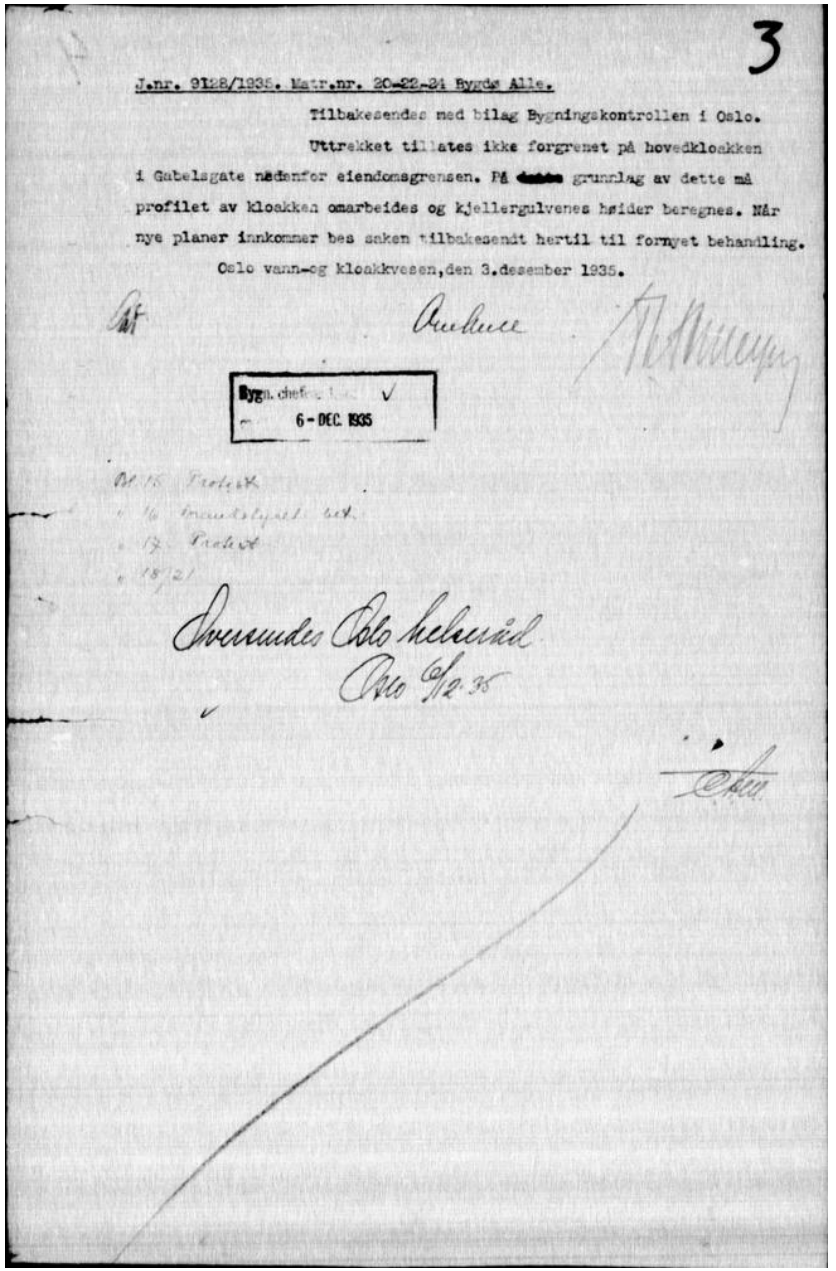
For strøket gjelder byplanvedtekt 91, stadfestet av arbeidsdepartementet 18/8 1922. Der gjøres opmerksom på vedtektenes § 3 som uttaler:

"Bygningenes ytre skal være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen, utført i nogenlunde ensartede materialer og farve samt med lik takform og harmonerende arkitektur."

For anmeldelsen godkjennes vi derfor nødvendige om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen den 14/11 1935.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET



3

J.nr. 9128/1935. Matr.nr. 20-22-24 Byrds Alle.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Uttrekket tillates ikke forgrenet på hovedkloakken i Gabelsgate nedenfor eiendomsgrensen. På [redacted] grunnlag av dette må profilet av kloakken omarbeides og kjellergulvenes høider beregnes. Når nye planer innkommer bes saken tilbakesendt hertil til fornyet behandling.

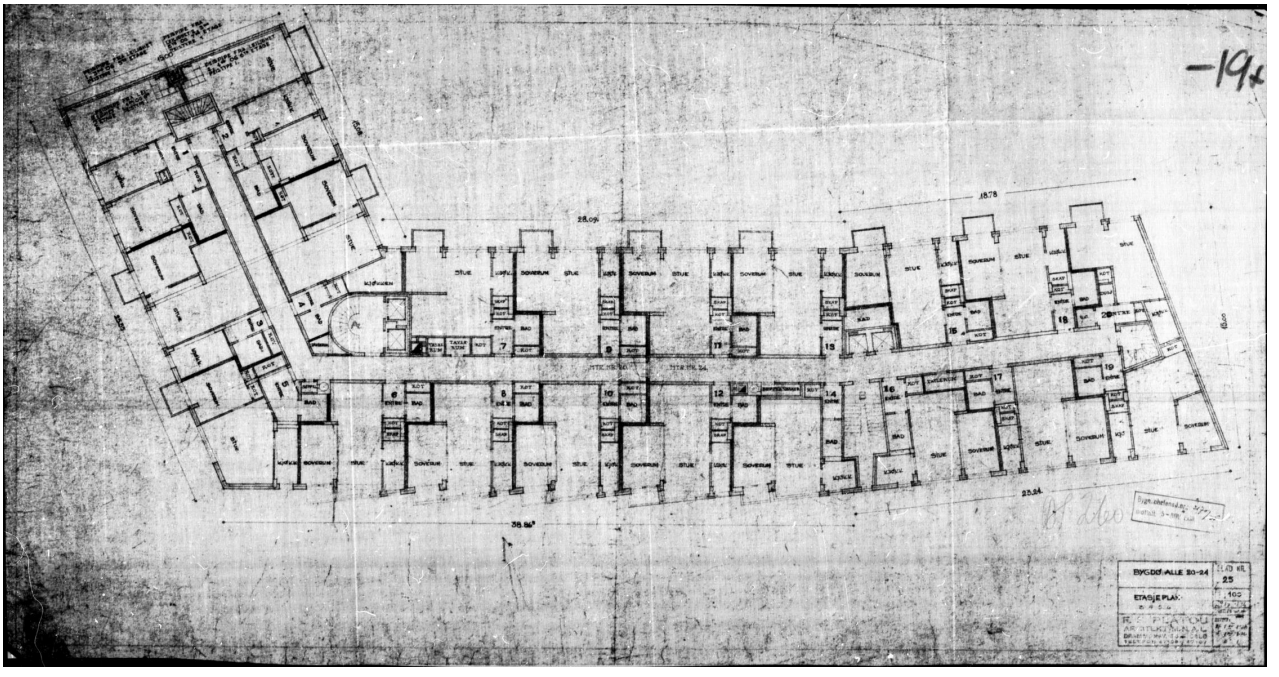
Oslo vann-og kloakkvesen, den 3. desember 1935.

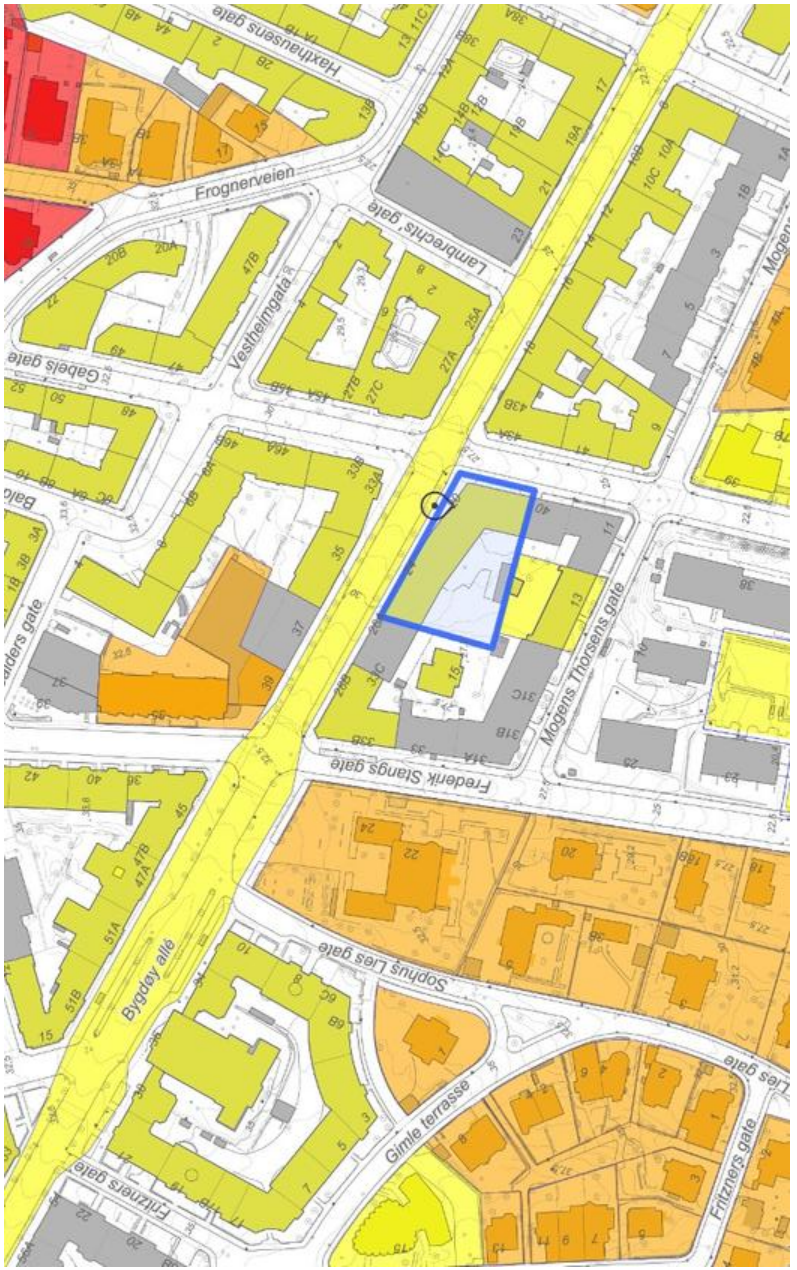
Byggn. chefs kontor ✓
6 - DEC. 1935

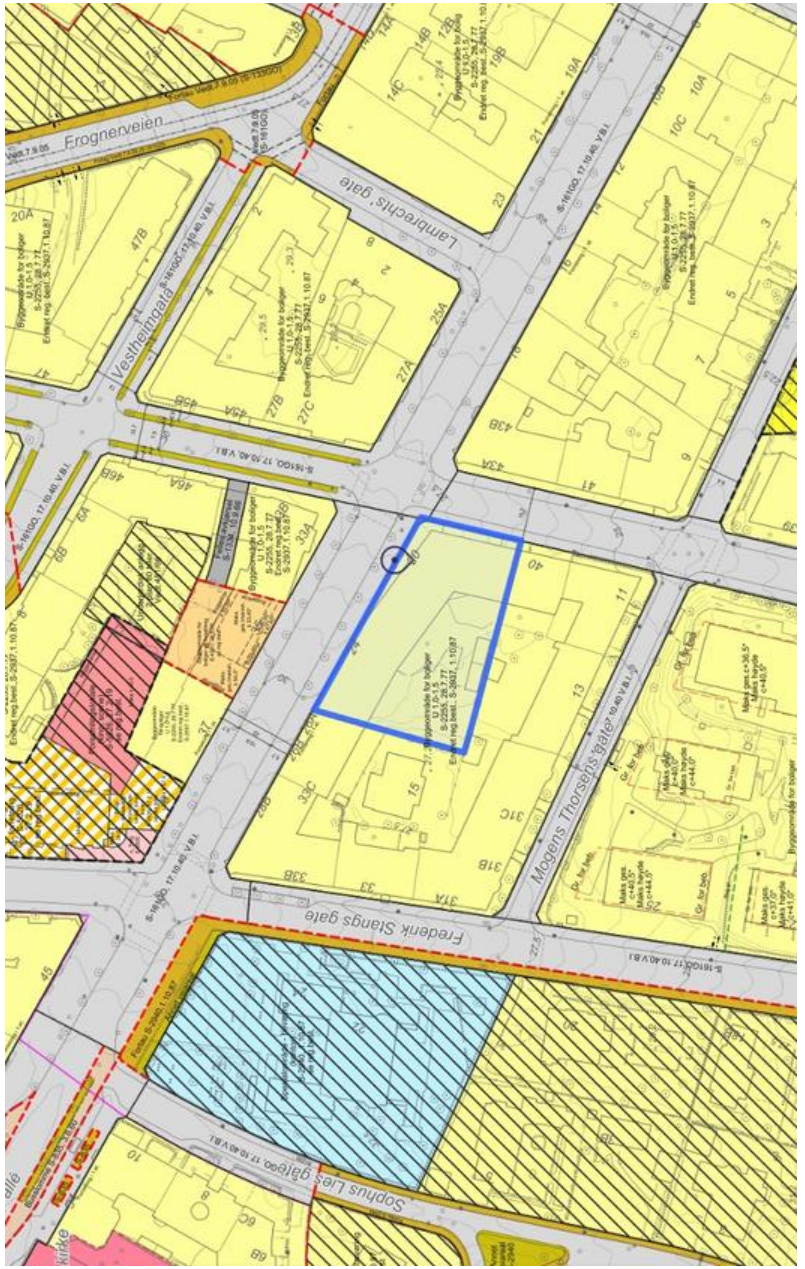
Nr. 15 Protokk
" 16 Grunnskyld bet.
" 17 Protokk
" 18/21

Overmudes Oslo helseråd
Oslo 6/12-35

✓


-19
BYGGEFALLE 20-24
ETAGEPLAN


Haxthausens gate
Frognerveien
Lambrechts gate
Vestheimgata
Gabels gate
Mogens Thorsens gate
Frederik Stangs gate
Bygdøy allé
Sophus Lies gate
Gimle terrasse
Fritzners gate


Frognerveien
Lambrechts gate
Vestheimgata
Mogens Thorsens gate
Frederik Stangs gate
Sophus Lies gate

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MALIN HVEEM
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0529/24
Vår referanse: 3532415/24468757
Bestilling: C3 2024-07-12 (3) 142

Dato
12.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
506379	105	4.4.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	24	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

nr. 6379/75 B
avskrift
4/4

B E G J Æ R I N G

T I L

Gnr. 2 1 2 Bnr. 2 4

O S L O B Y S K R I V E R E M B E T E

om oppdeling av eiendommen Bygdø Allé 20-24, Oslo i eierseksjoner.

1) Bebyggelsen på denne eiendom er oppført i 1934/35 og består av en leiegård med 147 leiligheter, som alle er utstyrt med egne kjøkken, bad og wc. Dertil 2 forretningslokaler.

2) Eiendommen begjæres oppdelt i 149 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet/forretningslokale m.v., som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3) Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten/lokalet.

4) Sameiet forbeholdes panterett, stor kr. 10.000.-, i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster.

5) Fordelingsliste, se side 2.

Vedlegg: Tinglysingsgjenpart av denne begjæring.
Situasjonsplan og etasjeplaner m/tinglysingsgjenparter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52

Side 2 til begjæring om oppstykking av Bygdø Allé 2o/24.

F O R D E L I N G S L I S T E

BRUKSRETT

Seksjon nr:	Leilighet nr.:	Etasje	Brutto areal m²:	Sameiebrøk
1	1o1	1	53,9	6/1ooo
2	1o2	1	54,4	6/1ooo
3	1o3	1	55,9	7/1ooo
4	1o4	1	66,2	8/1ooo
5	2o1	2	6o,o	7/1ooo
6	2o2	2	7o,8	8/1ooo
7	2o3	2	7o,o	8/1ooo
8	2o4	2	67,9	8/1ooo
9	2o5	2	63,9	7/1ooo
1o	2o6	2	53,6	6/1ooo
11	2o7	2	54,5	6/1ooo
12	Forr.I	2	128,8	14/1ooo
13	2o8	2	54,5	6/1ooo
14	2o9	2	52,9	6/1ooo
15	Forr.II	2	1o7,9	12/1ooo
16	21o	2	54,5	6/1ooo
17	211	2	5o,9	6/1ooo
18	212	2	42,3	5/1ooo
19	3o1	3	76,9	9/1ooo
2o	3o2	3	74,6	9/1ooo
21	3o3	3	7o,o	8/1ooo
22	3o4	3	67,9	8/1ooo
23	3o5	3	64,9	7/1ooo
24	3o6	3	56,9	7/1ooo
25	3o7	3	53,6	6/1ooo
26	3o8	3	58,5	7/1ooo
27	3o9	3	54,5	6/1ooo
28	31o	3	58,5	7/1ooo
29	311	3	54,5	6/1ooo
3o	312	3	58,5	7/1ooo
31	313	3	52,9	6/1ooo
32	314	3	47,6	5/1ooo
33	315	3	54,5	6/1ooo
34	316	3	51,9	6/1ooo
35	317	3	55,9	7/1ooo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52

Bygdø Allé 2o/24 S 3

36	318	3	5o,9	6/1ooo
37	319	3	49,5	6/1ooo
38	32o	3	41,3	5/1ooo
39	4o1	4	76,9	9/1ooo
4o	4o2	4	74,6	9/1ooo
41	4o3	4	7o,o	8/1ooo
42	4o4	4	67,9	8/1ooo
43	4o5	4	64,9	7/1ooo
44	4o6	4	56,9	7/1ooo
45	4o7	4	53,6	6/1ooo
46	4o8	4	58,5	7/1ooo
47	4o9	4	54,5	6/1ooo
48	41o	4	58,5	7/1ooo
49	411	4	54,5	6/1ooo
5o	412	4	58,5	7/1ooo
51	413	4	52,9	6/1ooo
52	414	4	47,6	5/1ooo
53	415	4	54,5	6/1ooo
54	416	4	51,9	6/1ooo
55	417	4	55,9	7/1ooo
56	418	4	5o,9	6/1ooo
57	419	4	49,5	6/1ooo
58	42o	4	41,3	5/1ooo
59	5o1	5	76,9	9/1ooo
6o	5o2	5	74,6	9/1ooo
61	5o3	5	7o,o	8/1ooo
62	5o4	5	67,9	8/1ooo
63	5o5	5	64,9	7/1ooo
64	5o6	5	56,9	7/1ooo
65	5o7	5	53,6	6/1ooo
66	5o8	5	58,5	7/1ooo
67	5o9	5	54,5	6/1ooo
68	51o	5	58,5	7/1ooo
69	511	5	54,5	6/1ooo
7o	512	5	58,5	7/1ooo
71	513	5	52,9	6/1ooo
72	514	5	47,6	5/1ooo
73	515	5	54,5	6/1ooo
74	516	5	51,9	6/1ooo
75	517	5	55,9	7/1ooo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52

Byggeb. Alle 20/24 s 4

76	518	5	50,9		6/1000
77	519	5	49,5		6/1000
78	520	5	41,3		5/1000
79	601	6	76,9		9/1000
80	602	6	74,6		9/1000
81	603	6	70,0		8/1000
82	604	6	67,9		8/1000
83	605	6	64,9		7/1000
84	606	6	56,9		7/1000
85	607	6	53,6		6/1000
86	608	6	58,5		7/1000
87	609	6	54,5		6/1000
88	610	6	58,5		7/1000
89	611	6	54,5		6/1000
90	612	6	58,5		7/1000
91	613	6	52,9		6/1000
92	614	6	47,6		5/1000
93	615	6	54,5		6/1000
94	616	6	51,9		6/1000
95	617	6	55,9		6/1000
96	618	6	50,9		6/1000
97	619	6	49,5		6/1000
98	620	6	41,3		5/1000
99	702	7	74,6		9/1000
100	703	7	73,0		8/1000
101	704	7	67,9		8/1000
102	705	7	64,9		7/1000
103	706	7	56,9		7/1000
104	707	7	53,6		6/1000
105	708	7	58,5		7/1000
106	709	7	54,5		6/1000
107	710	7	58,5		7/1000
108	711	7	54,5		6/1000
109	712	7	58,5		7/1000
110	713	7	50,9		6/1000
111	714	7	47,6		5/1000
112	715	7	54,5		6/1000
113	716	7	51,9		6/1000
114	717	7	55,9		7/1000
115	718	7	50,9		6/1000
116	719	7	49,5		6/1000
117	720	7	41,3		5/1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52

Byggeb. Alle 20/24 s 5

118	803	8	74,9		9/1000
119	804	8	72,4		8/1000
120	805	8	64,9		7/1000
121	806	8	56,9		7/1000
122	807	8	53,6		6/1000
123	808	8	58,5		7/1000
124	809	8	54,5		6/1000
125	810	8	58,5		7/1000
126	811	8	54,5		6/1000
127	812	8	58,5		7/1000
128	813	8	52,9		6/1000
129	814	8	47,6		5/1000
130	815	8	54,5		6/1000
131	816	8	51,9		6/1000
132	817	8	55,9		6/1000
133	818	8	50,9		6/1000
134	819	8	49,5		6/1000
135	820	8	41,3		5/1000
136	901	9	56,2		6/1000
137	902	9	63,4		6/1000
138	903	9	84,3		9/1000
139	904	9	53,6		6/1000
140	905	9	83,2		9/1000
141	906	9	54,5		6/1000
142	907	9	54,5		6/1000
143	908	9	71,9		8/1000
144	909	9	52,9		6/1000
145	910	9	54,5		6/1000
146	911	9	68,7		8/1000
147	912	9	50,9		6/1000
148	913	9	44,9		5/1000
149	914	9	41,3		5/1000

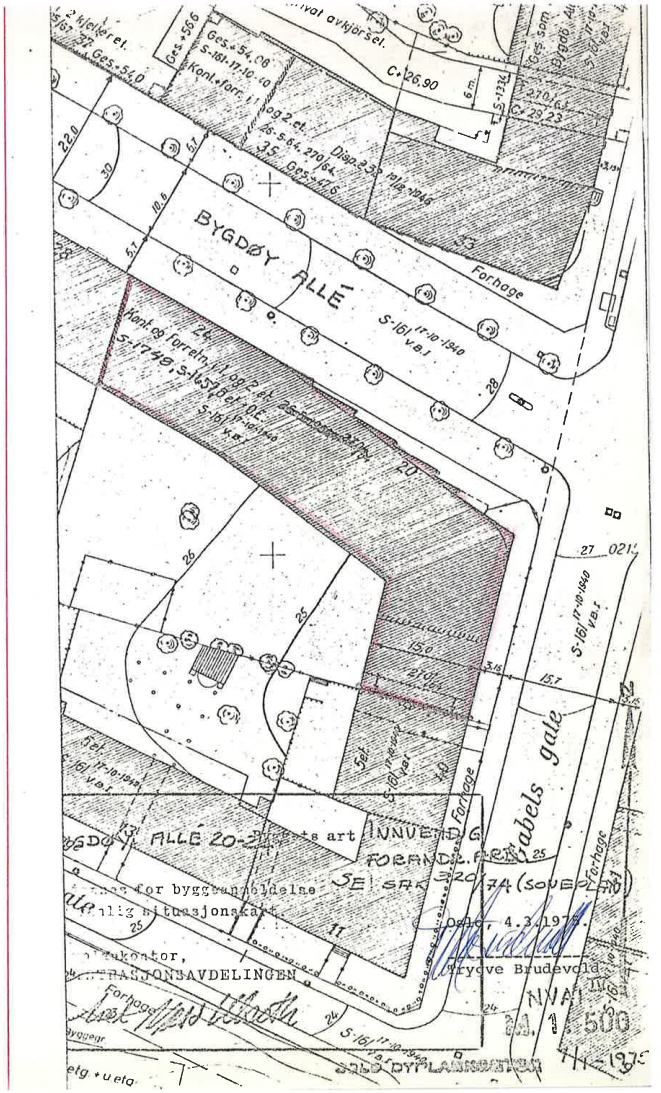
1000/1000

Forretning I og II, seksjon 12 og 15, har hvert sitt wc i 1. etg. henholdsvis FI og FII

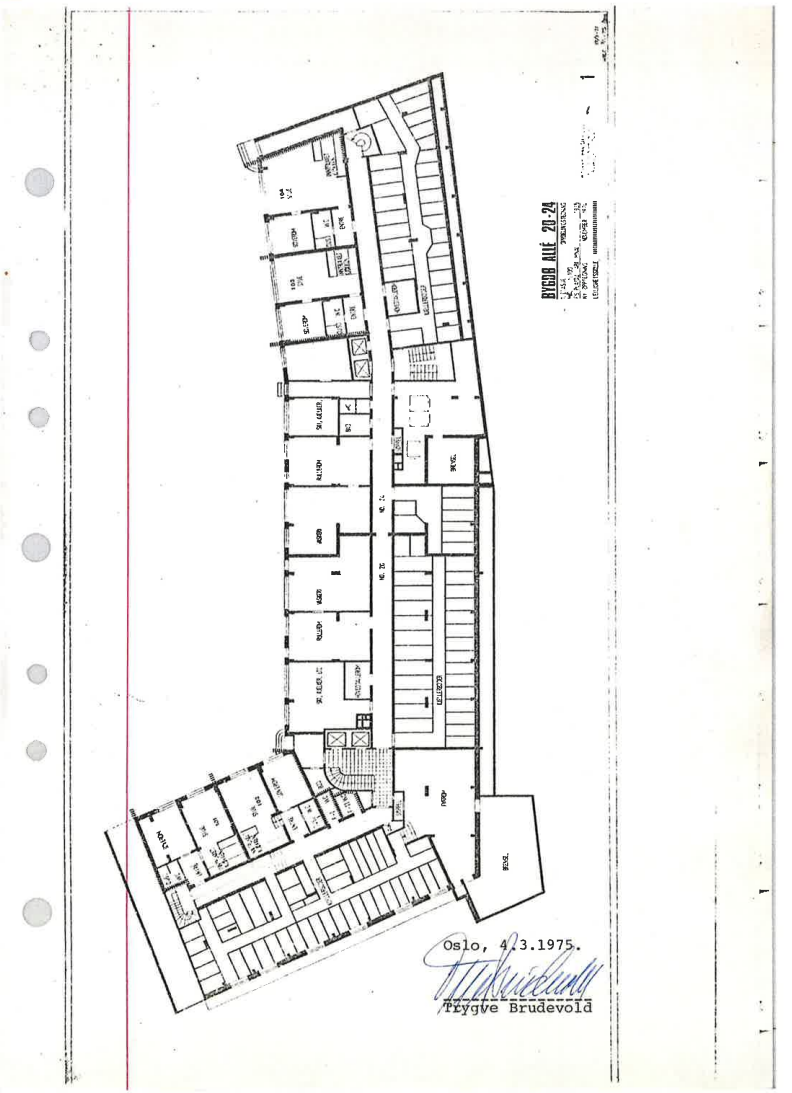
Oslo, den 4. mars 1975.

Trygve Brudevold

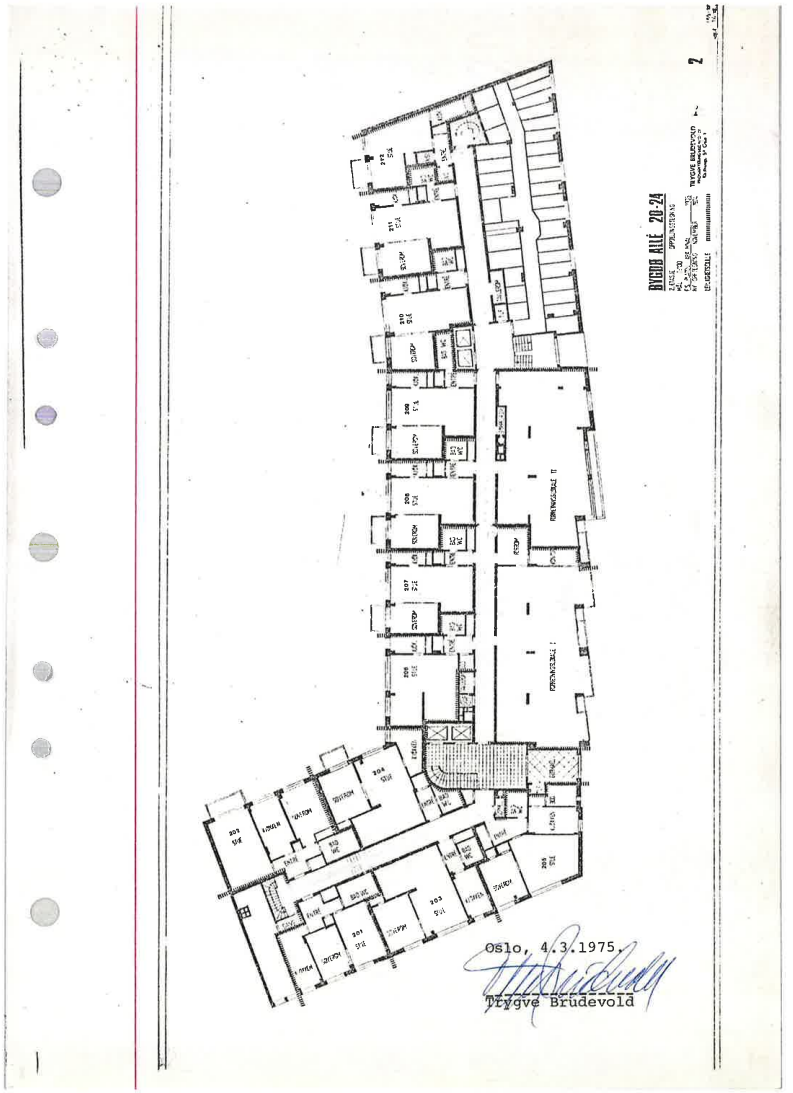
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



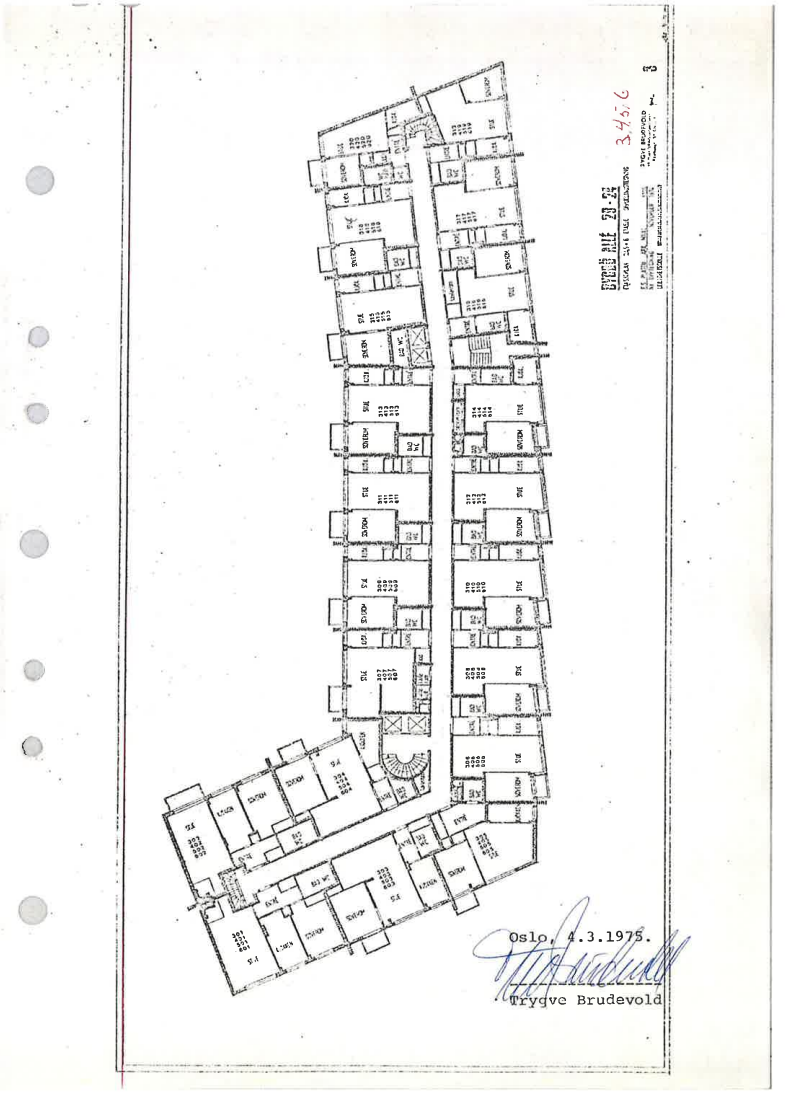
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



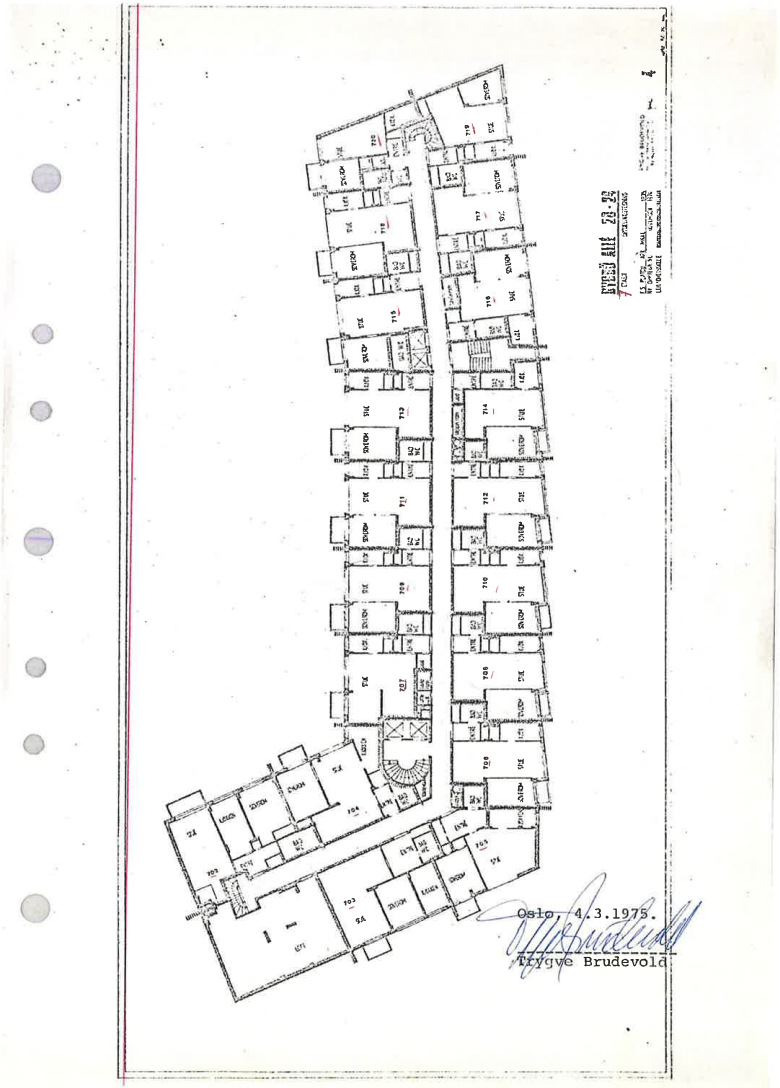
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



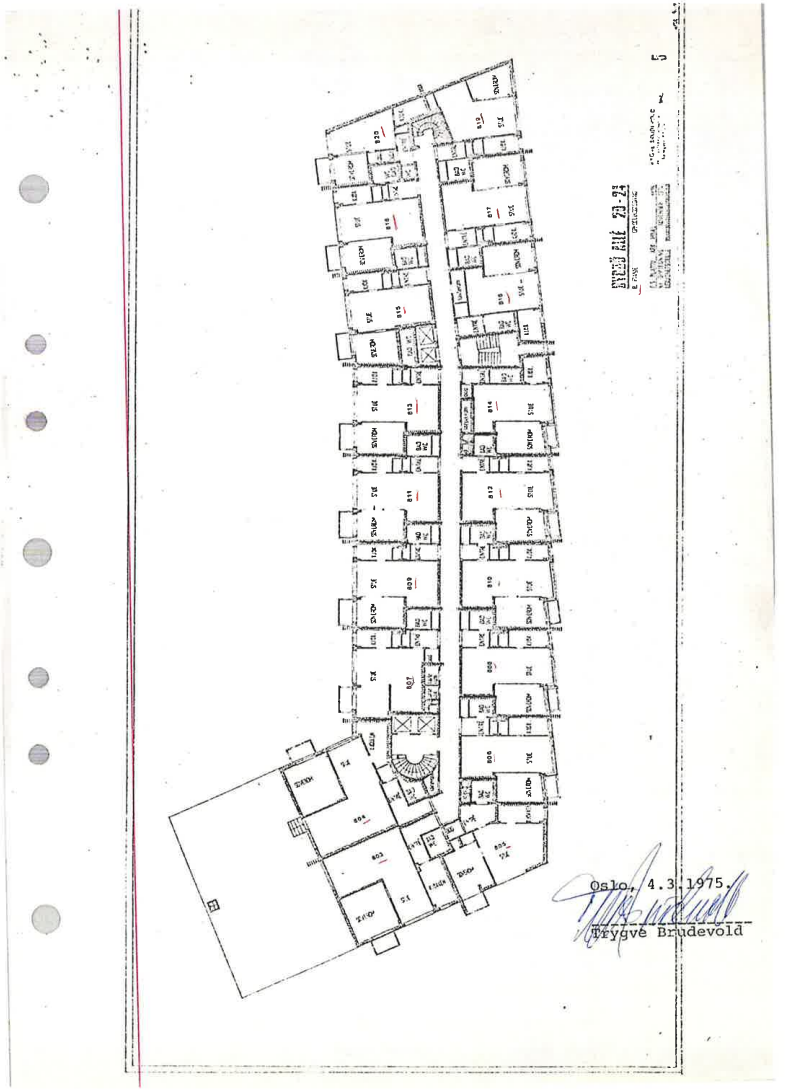
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52



Oslo, 4.3.1975.

Trygve Brudevold

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/506379/105
Uthentet 2024-07-12 11:52

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10–14

21 JAN 1975
94

Erland Morud
Eiendomsforvaltning A/S
Fr. Nansens plass 9
OSLO 1

Sakenr.	Arkivnr.	I nr.
		56/75

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler	Dato
EM/LJ	3.1.75	Ark.ass.S.Sandberg SAS/RBØ	20 jan. 1975

Bygdøy Alle 20-24.
Deres brev av 3.1.1975.

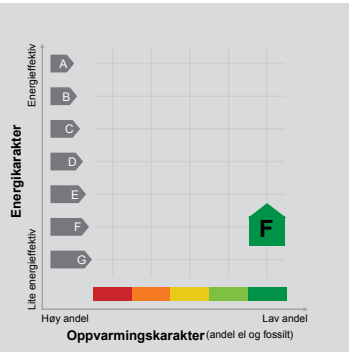
Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor, som vil kunne medføre riving eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på Bygdøy Alle 20-24 i Oslo.

Helene Kobbe

A.G.Bjerke

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 20
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	80
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80495250
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2024-13180
Dato	22.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bygdøy allé 20	80495250	H0504	80	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1937

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.8.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 970 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	230,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 364 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	230,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 970 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 606 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 364 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 970 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0574/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 20 0262 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 24, snr 80 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no