

Bygdøy allé 20

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Bygdøy allé 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
283	Kontaktinfo
286	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
289	Forbrukerinformasjon om budgivning
290	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Stilren og lekker 2-roms hjørneleilighet med solrik balkong | Heis | Fyring og v.vann inkl. | Perfekt førstegangskjøp

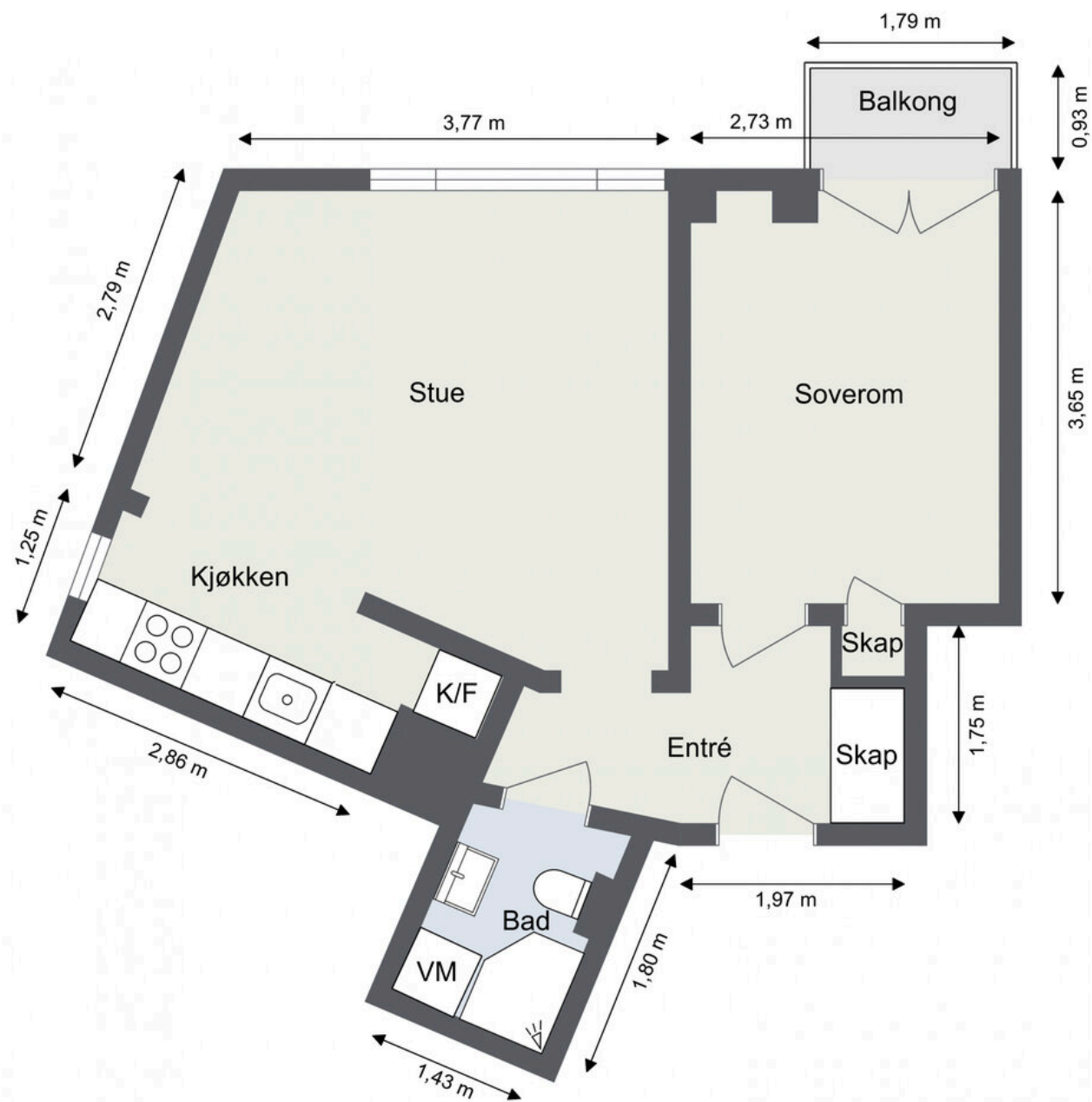
Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 560,-
Totalpris	5 638 443,-
Fellesgjeld	9 883,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 896,-
BRA-i	43 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1936
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til vakre Bygdøy allé 20!

En lekker og moderne 2-roms hjørneleilighet med gjennomtenkte løsninger og nøyte utvalgte materialvalg. Leiligheten ligger høyt og fritt i 3. etasje med heisadkomst, og byr på en luftig planløsning og en hyggelig balkong med utsikt mot vakre Frogner-gårder. Sameiet har en pent opparbeidet og frodig bakgård som gir et hyggelig uteareal for beboerne. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk kjellerbod. En svært attraktiv Frogner-beliggenhet omgitt av klassiske bygårder og et levende bymiljø. Her kombineres det urbane med det etablerte og sjarmerende, med caféer, restauranter, butikker og servicetilbud rett utenfor døren. Frognerparken og Solli plass ligger i kort gangavstand, og området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk.

Tyder

















Kjøkkenet ligger naturlig integrert mot stuen og skaper et luftig og sosialt oppholdsrom.



Entréen setter tonen for boligen med en harmonisk fargepalett og en moderne atmosfære.

En elegant entré som gir et varmt og innbydende førsteinntrykk.



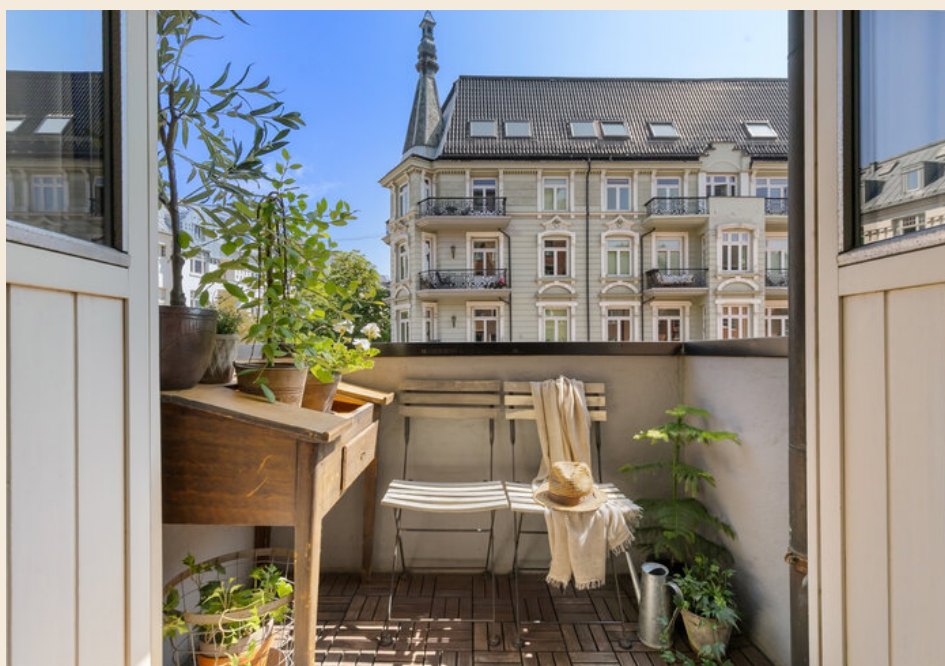


Romslig hovedsoverom med behagelig atmosfære.



Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, hyller og garderobeskap, samt utgang til balkong.

Sisilie Berg v/Nordvik
Frogner har gleden av å
presentere Bygdøy allé 20.







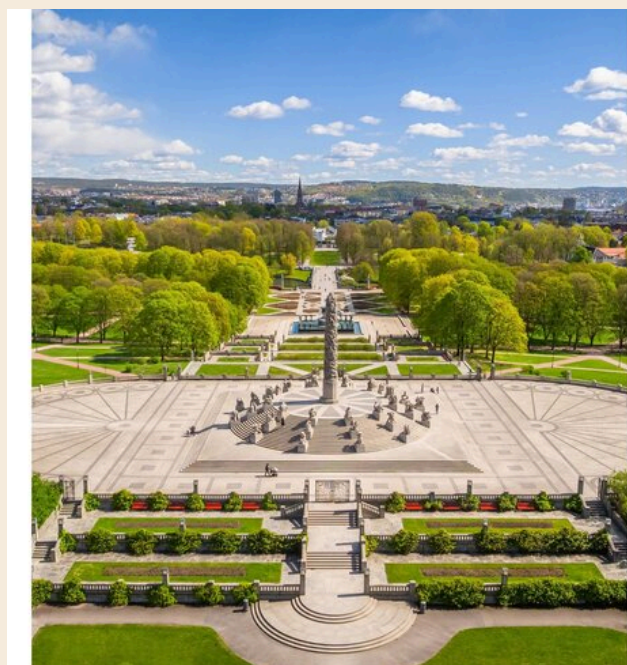


Et representativt inngangsparti med heis som gir en komfortabel og praktisk adkomst til boligen.



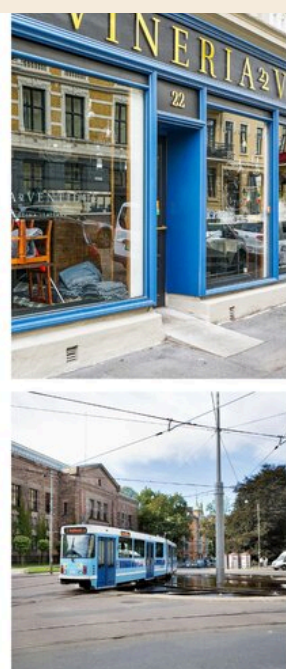


Nyt nærheten til Solli plass, et levende og elegant byrom med serveringssteder, kulturtilbud og Sommerro som en av områdets populære møteplasser.



Nyt nærheten til Frognerparken, en av Oslos mest populære parker med vakre grøntområder, skulpturer og flotte turmuligheter.

Frogner byr på et levende nærmiljø med et rikt utvalg av restauranter, sjarmende kaféer og urbane møteplasser like i nærheten.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0380/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 20, 0262 OSLO
Gnr 212, bnr 24, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bodil Louise Næss

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
9 883,- (Andel av fellesgjeld)

5 499 883,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 470,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

138 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 560,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 638 443,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 443,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje

4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 1.6 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra morgenen til ca. 14:30 på balkong, deretter sol i en stor og trivelig bakgård.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: entré, stue/kjøkken, baderom og soverom med utgang til balkong, i tillegg til ekstern bod.
I tillegg disponerer leiligheten en frodig, felles bakgård med sykkelparkering.

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård fra 1936 med personheis, dørcalling, felles varmtvann og radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, soverom med utgang til balkong og bad, i tillegg til ekstern bod. I 2018 ble veggen mellom stue og kjøkken revet, noe som har gitt boligen en mer åpen, sosial og tidsriktig løsning. Overflatene ble også malt, og balkongen fikk treheller.

Entré:
-En elegant entré som gir et varmt og innbydende førsteinntrykk. Her er det heis direkte til leilighetsplanet og en praktisk plassbygget skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass.

Stue:
- Stuen fremstår som et innbydende oppholdsrom med

god romfølelse, store vindusflater og en gjennomført urban atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir rommet en sosial og moderne karakter, og gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe, spiseplass og naturlige soner for hverdagsliv og gjester. Med himlingshøyde på ca. 2,65 meter oppleves rommet luftig, og de malte overflatene gir et lyst og behagelig uttrykk.

Kjøkken:

- Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og praktisk planløsning. Innredningen har profilerte fronter, enkelte glassfronter i overskap og en flott heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys gir et ryddig og funksjonelt uttrykk. Dette er et kjøkken som passer godt både til hverdagsmatlaging og hyggelige middager med venner.

Soverom:

- Soverommet er et rolig og behagelig rom med plass til seng og ønsket garderobeløsning. Rommet har en lun atmosfære og direkte adkomst til balkong, noe som gir en ekstra fin kvalitet i hverdagen. Her kan man åpne døren ut mot frisk luft og få en skjermet start på dagen.

Balkong:

- Leiligheten har en hyggelig balkong på ca. 1,6 m² med adkomst fra soverommet. Balkongen har betongkonstruksjon, rekkverk og tremmer på dekket, og fungerer som en sjarmerende liten uteplass midt i byen. Dette er et fint sted for morgenkaffen, litt frisk luft eller en rolig stund utendørs.

Bad:

- Badet er flislagt og praktisk innredet med dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av benkeskap med profilerte fronter, hyller i stål, speil og belysning over servant. Rommet gir et ryddig og funksjonelt uttrykk med de viktigste fasilitetene samlet på en god måte.

Bod:

- Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 2 m². Bodene gir praktisk ekstra lagringsplass for sesongutstyr, koffert, sportsutstyr eller andre eiendeler man ønsker å oppbevare utenfor leiligheten.

Teknisk installasjon:

- Oppvarming: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmtvann: Felles varmtvann i bygget.
- Vannrør: Ledningsnett for vann består av eldre kobberrør, samt rør-i-rør-system med fordelerskap på bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør i støpejern. Sameiet har planlagt rehabilitering av VVS, bad og elektro, herunder blant annet arbeider knyttet til bad og nytt brannvarslingsanlegg.
- Stoppekran: Hovedstoppekran er felles og plassert i kjeller. Det er lokale stoppekraner til badet.
- Ventilasjon: Naturlig/oppdriftsventilasjon.

- Kjøkken har kullfilterventilator.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmekabler på bad.
- El-tilsyn ble gjennomført 03.12.2021.
- Dørcalling: Bygningen har dørcalling.
- Heis: Bygningen har personheis.
- Brann/lyd: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand.

Overflater:

- Gulv: Innvendige gulv er belagt med gulvbord. Bad har flislagt gulv på betong. Balkong har tremmer/treheller på dekke.
- Vegger: Innvendige vegger har sparklede og malte overflater på plater/murpuss. Bad har flislagte vegger.
- Himling: Himling består av sparklede og malte plater på bad og deler av kjøkken/soverom. Himlingshøyde er målt til ca. 2,65 meter i stue/kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtromsgulv – bad:

- Årsak/beskrivelse: Badet har flislagt gulv på betong, sluk i støpejern og sluk i plast i dusjsonen. Fall mot sluk og slukhøyde er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende.

- Avvik: Sluk i støpejern mangler vannlås og klemring. Dette gir økt risiko for lekkasjer, fuktskader og luktproblemer. TG2 er også gitt på grunn av alder sett opp mot forventet levetid på vanntett sjikt og sluk.

- Tiltak: Forholdet bør følges opp ved renovering/oppgradering av badet. Sameiet har opplyst at det er planlagt renovering av bad.

Våtromsvegger – bad:

- Årsak/beskrivelse: Badet har flislagte vegger. Badet er ifølge eier pusset opp i 2011, og dokumentasjon ble fremvist under befaringen.

- Avvik: Våtromsvegger skal ha vanntett sjikt/membran i våte soner. Konstruksjonen har normalt en forventet levetid på ca. 15–20 år, og TG2 er gitt på grunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

- Tiltak: Badets vegger bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig oppgradering/renovering bør membran og våtromskonstruksjon oppgraderes etter gjeldende krav.

Vinduer:

- Årsak/beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.
- Avvik: Vinduer er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn ved nyere vinduer. TG2 er gitt på grunn av alder sett opp mot forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Tiltak: Vinduer bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes. Utskiftning kan vurderes på sikt, særlig med tanke på bedre isolasjon og komfort.

Ytterdører:

- Årsak/beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand.
- Avvik: Balkongdør/ytterdører er av noe eldre dato. Det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon, blant annet knyttet til varmetap. TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Tiltak: Dørene bør vedlikeholdes og justeres ved behov. Utskiftning kan vurderes på sikt ved ønske om bedre isolasjon, tetthet og funksjon.

Etasjeskiller:

- Årsak/beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
- Avvik: Det bør generelt påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stue/kjøkken. TG2 er gitt etter toleransekrav i NS3600, hvor skjevheter mellom 15–30 mm over hele gulvets lengde gir TG2.
- Tiltak: Ingen strakstiltak er angitt. Eventuelle tiltak vil typisk være avretting/justering ved fremtidig oppussing dersom man ønsker et rettere gulv.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Årsak/beskrivelse: Avløpsrør er i støpejern. Ledningsnett for vann består av eldre kobberrør og rør-i-rør-system med fordelerskap på bad. Dreneringsrør fra fordelerskap har utløp i bad. Vanntrykk og avløpsfunksjon er undersøkt og funnet ok.
- Avvik: Deler av røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Dette gir forhøyet risiko for vannlekkasjer.
- Tiltak: Røropplegg bør holdes under oppsyn. Sameiets planlagte rehabilitering av VVS, bad og elektro vil være relevant oppfølging.

Varme generelt:

- Årsak/beskrivelse: Leiligheten har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet gir forhøyet risiko for lekkasjer fra radiatorer og røropplegg.
- Tiltak: Radiatorer og tilhørende rør bør holdes under oppsyn. Ved tegn til lekkasje, rust eller funksjonssvikt bør fagkyndig kontaktes.

Ventilasjon:

- Årsak/beskrivelse: Ventilasjon består av manuell lufting via vinduer i soverom, friskluftsventil i stue/kjøkken,

oppdriftsventilasjon på bad, luftespalte under baderomsdør og kullfilterventilator på kjøkken. Avtrekk ble undersøkt og vurdert som noe begrenset.

- Avvik: Det er ikke mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Soverom har ikke tilstrekkelig tilluft utover åpning/lukking av vinduer. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG2.
- Tiltak: Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for bedre tilluft. Ventilasjon bør vurderes forbedret ved fremtidige oppgraderinger.

Overflater på innvendige gulv:

- Årsak/beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av noe slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
- Tiltak: Gulvene kan vedlikeholdes, slipes eller overflatebehandles ved behov/ønske. Dette er typisk et kosmetisk oppgraderingspunkt.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking – bad:

- Årsak/beskrivelse: Hulltaking er ikke utført fordi badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Ifølge forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
- Avvik: Bygningsdelen er ikke undersøkt med hulltaking, og er derfor satt til TGIU.
- Tiltak: Ingen konkrete tiltak er angitt. Ved behov kan ytterligere undersøkelser vurderes av fagkyndig, men ordinær hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Eiere, leietakere og besøkende henvises til gateparkering i offentlige tilliggende gater. Det er kun tillatt å parkere i bakgården i forbindelse med serviceoppdrag og arbeider på eiendommen bestilt av styret.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2018:

- Revet vegg mellom stue og kjøkken, som har ført til en åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Malt overflater.
- Treheller på verandaen.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024:

- Ny takteking.

Planlagte oppgraderinger:

– Rehabilitering vvs, bad og elektro, herunder nytt brannvarslingsanlegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier?

– 23. mars 2018.

Selges eiendommen som et dødsbo?

– Nei.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

– Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

– Nei.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

– Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

– Ja.

Polisenummer: 8003969.

Forsikret i: Gjensidige.

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: Murmester

Rune Kristiansen / 2011 Sarnafilmembran på gulv

Støping av gulv

Membran på vegger Flislegging av gulv og vegger med

keramiske fliser Silikon i overgang vegg/vegg og

vegg/gulv Standard

slukrist

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

– Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester

Rune Kristiansen / 2011 Sarnafilmembran på gulv

Støping av gulv

Membran på vegger Flislegging av gulv og vegger med

keramiske fliser Silikon i overgang vegg/vegg og

vegg/gulv Standard

slukrist

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

– Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester

Rune Kristiansen / 2011 Sarnafilmembran på gulv

Støping av gulv

Membran på vegger Flislegging av gulv og vegger med

keramiske fliser Silikon i overgang vegg/vegg og

vegg/gulv Standard

slukrist

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: Oslo

Entreprenørbedrift AS i 2024 Skiftet papp på hovedtak i

niende etasje og

tilhørende bygningsdeler

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

– Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknisk

Serwent i 2025 Nye vann og avløpsrør ut til kommunale

rør i Gabels gate

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

– Ja

Beskriv: Fjernet oljefyr og tilknyttet fjernvarme

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?

Takstrapport juni 2026

Side 5 av 5

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til

vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften

/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?

– Ja

Beskriv: Årsmøtet har vedtatt å rehabilitere vvs og

elektro.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger boligen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Hvilke fastmonterte gjenstander medfølger ikke handelen:

– Lysekrone i entreen.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er F

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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 fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarmingen er oppgitt som fjernvarme, med vannbåren varmfordeling.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er totalt 11 155 kWh pr. år, hvorav 1 755 kWh er elektrisitet og 9 400 kWh er fjernvarme.

Selger opplyser om at årlig strømforbruk er opplyst til ca. kr 3 500,- inkludert nettleie. Det er inngått avtale om Norgespris for en eller flere strømmålere eller fjernvarme tilknyttet boligen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 896,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, felles fyring og varmtvann (a-konto), internett, bodleie, bygningsforsikring og generell drift og vedlikehold av sameiet.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Seksjonsutgifter: kr 1 561,-

- Bodleie: kr 130,-
- Felleskostnader lik: kr 1 642,-
- A-konto oppvarming: kr 563,-

Kostnader til oppvarming og varmtvann innbetales a-konto. Faktisk forbruk avregnes én gang årlig, og eventuelt mellomværende etter avregningen blir belastet eller godskrevet seksjonseieren.

Sameiet planlegger et omfattende rehabiliteringsprosjekt som vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene. For en seksjon med median sameiebrøk er økningen estimert til kr 3 210,- per måned i byggeperioden og kr 3 716,- per måned i nedbetalingsperioden. Det er vedtatt å innføre en IN-ordning for det nye lånet.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 410 100,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 640 399,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med GlobalConnect for internett og TV, som er inkludert i felleskostnadene. Avtalen, som trådte i kraft 1. mars 2026, inkluderer 1 Gbit

hastighet og koster kr 149,- per boenhet per måned.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bygdøy allé 20, orgnr. 871272662

Om sameiet

Sameiet Bygdøy Alle 20 er et eierseksjonssameie som består av 147 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet eier også to tidligere vaktmesterleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets hjemmeside er ba20.no.

Høydepunkter fra nylige årsmøter:

- * Innkalling til årsmøte 26. mai 2026: Hovedsak er forslag om en samlet rehabilitering av bygningsmassen (VVS, våtrom, elektro, varmeanlegg, vinduer, balkongdører og fasade). Andre saker er salg av sameiets vaktmesterleiligheter, låneopptak på inntil 98 MNOK og innføring av IN-ordning. Felleskostnadene ble økt med 21 % fra 1. januar 2026.
- * Ekstraordinært årsmøte 9.-16. juli 2025: Behandlet salg av sameiets to vaktmesterleiligheter for å styrke en anstrengt økonomi.
- * Protokoll fra årsmøte 12. mai 2025: Godkjente regnskap for 2024, fastsatte styrehonorar til 250 000 kr, vedtok betalingsløsning i vaskeriet og ga styret mandat til å kartlegge vinduer for utskifting. Ny ekstern styreleder ble valgt.

Sameiet planlegger et omfattende rehabiliteringsprosjekt som skal behandles på årsmøtet i mai 2026. Prosjektet omfatter VVS, våtrom, elektro, varmeanlegg, vinduer, balkongdører og fasade. Bakgrunnen er at VVS-anlegget i hovedsak er fra byggeåret 1936 og har overskredet teknisk levetid. For å finansiere prosjektet er det foreslått et låneopptak på inntil 98 millioner kroner, noe som vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene. For en seksjon med median sameiebrøk er økningen estimert til 3 210 kr/mnd i byggeperioden og 3 716 kr/mnd i nedbetalingsperioden. Det er også foreslått å innføre en IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sameiet har fellesvaskeri med betalingsløsning. Vaskeriet er åpent hverdager kl. 08.00–22.00, og søn- og helligdager kl. 12.00–22.00. Hver seksjon disponerer én kjellerbod.

Det er ikke tillatt å endre fasaden, inkludert utskifting/maling av vinduer eller oppsetting av skilt og antenner, uten forhåndsgodkjenning. Blomsterkasser på balkonger må henges på innsiden. Støyyende oppussingsarbeid er kun tillatt mellom kl. 08.00 og 17.00 på hverdager. Det skal være stille i gården mellom kl. 23.00 og 08.00. Det er kun tillatt med kullfiltervifte på kjøkken.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to

boligseksjoner. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

I februar 2026 oppsto en omfattende vannskade i bygget etter at en montør boret i et vannrør. Saken er under håndtering med forsikringsselskapet.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Styregodkjenning er ikke påkrevd. Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 9 883,-pr. 18.06.2026

Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208520857
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 18.06.2026: kr 1 390 602,-
Andel av saldo: kr 9 882,91
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 7,05 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sameiet har ikke en sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 2 773,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

- * Årsresultat for 2025: Underskudd på kr 3 763 740,-. Resultatet ble ført mot egenkapital.
- * Arbeidskapital per 31.12.2025: kr 388 515,-.
- * Sameiet har negativ egenkapital, noe som forklares

med at verdien av bygget ikke føres i balansen i eierseksjonssameier.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 21 % fra 1. januar 2026. Dette ble begrunnet med økte kommunale avgifter, økt forsikringspremie og for lav likviditetsbuffer. Årsmøtet i mai 2026 skal behandle et forslag om låneopptak på inntil 98 millioner kroner for å finansiere et omfattende rehabiliteringsprosjekt. Et slikt vedtak vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene.

Vedtekter og husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet inventar, utstyr (vannklosett, varmtvannsbereder, etc.), apparater, skap, benker, innvendige dører, overflater, gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk, samt rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring. Seksjonseieren skal også vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, og rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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. I henhold til husordensreglene er det 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. Ved gjentakende klager kan det forlanges at husdyret flytter. Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat. Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården, og hund må holdes i bånd i fellesarealer.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80039609

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 340 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene inkluderer bakgård, inngangspartier, trapper, korridorer, søppelbod og sykkelbod.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Arealet er hentet fra arealbekreftelse fra kommunen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om

endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt og tilbaketrukket til på attraktive Gimle/Søndre Frogner, en av Oslos mest klassiske og ettertraktete adresser. Her bor du langs vakre Bygdøy allé, kjent for sine majestetiske kastanjetrær, elegante bygårder, ambassader og særpregede bygårdsarkitektur. Området har en rolig, eksklusiv og etablert atmosfære, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.

Dette er en beliggenhet hvor hverdagen virkelig kan leves til fots. I nærområdet finner du et rikt utvalg av hyggelige kaféer, delikatesseforretninger, nisjebutikker og anerkjente spisesteder, herunder populære FAN. For en rolig kveld ute ligger Gimle kino kun få minutters gange unna, mens Solli plass, Skillebekk, Frogner og Aker Brygge byr på ytterligere servicetilbud, restauranter og byliv i umiddelbar nærhet.

For den som setter pris på grønne omgivelser, er beliggenheten svært god. Frognerparken ligger i behagelig gangavstand og byr på flotte turmuligheter, åpne grøntarealer og rekreasjon året rundt. I tillegg er veien kort til Frognerkilen og Bygdøy, med fine tur- og sykkelmuligheter, museer, badeplasser og vakre naturomgivelser. Populære Huk nås enkelt med buss 30 fra Frogner kirke.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra Frogner kirke, kun ca. 3 minutters gange unna, går busslinje 30 og 31, mens trikkelinje 12 går fra Lille Frogner allé ca. 4 minutter unna. Nationaltheatret stasjon ligger ca. 17 minutters gange fra leiligheten og gir enkel tilgang til T-bane, tog og øvrige kollektivforbindelser. Oslo S nås effektivt med kollektivtransport, og området gjør det enkelt å bevege seg både vestover, østover og inn mot sentrum.

For den treningsglade finnes SATS Solli plass kun ca. 7 minutters gange unna, i tillegg til Friskis & Sveltis Oslo, Inkognito terrasse balløkke og Trafotaket streetbasketanlegg i nærområdet. Dette er med andre ord en beliggenhet som kombinerer bymessig komfort, klassisk Frogner-sjarm og enkel tilgang til både kultur, servering, shopping, trening og rekreasjon.

Offentlig kommunikasjon

Frogner kirke: ca. 3 min gange, busslinje 30 og 31.
Lille Frogner allé: ca. 4 min gange, trikkelinje 12.
Nationaltheatret stasjon: ca. 17 min gange, totalt 10 ulike linjer.
Nationaltheatret T-bane: ca. 17 min gange, linje 1, 2, 3, 4 og 5.
Oslo S: ca. 9 min med kollektivtransport, totalt 24 ulike linjer.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærområdet:
- Tusindhuus barnehage: ca. 2 min gange.
- Hydroparken barnehage: ca. 4 min gange.
- Skillebekk barnehage: ca. 5 min gange.

Skoler:

Uranienborg skole. Ca. 11 min gange.
Ruseløkka skole. Ca. 12 min gange.
Majorstuen skole. Ca. 22 min gange.
Kristelig gymnasium grunnskole: ca. 20 min gange.
Fagerborg skole. Ca. 6 min.
Hartvig Nissens skole: ca. 7 min gange.
Oslo Handelsgymnasium: ca. 10 min gange.

Fritid / trening

Inkognito terrasse balløkke: ca. 9 min gange.
Trafotaket streetbasketanlegg: ca. 9 min gange.
SATS Solli plass: ca. 7 min gange.
Friskis & Sveltis Oslo: ca. 14 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.11.1935 (attestert 14.11.1938). Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest, oppføring av bygningstekniske installasjoner (rørinstallasjoner), datert 13.02.2024
- Ferdigattest, endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 08.12.2015
- Ferdigattest, endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 15.10.2008
- Ferdigattest, fasadeendring, datert 12.07.2000
- Ferdigattest, endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 11.03.1999
- Ferdigattest (for mindre arbeider), utskifting vinduer, datert 14.12.1990
- Ferdigattest (for mindre arbeider), utvidelse av eksisterende balkonger, datert 17.10.1990
- Ferdigattest for mindre arbeider, ny veranda på eksist. tak i 8.etg., datert 23.05.1984

- Ferdigattest (for mindre arbeider), innredning dusj/v.c. (hybelleilighet) i 1.etg., datert 05.10.1977

Det foreligger rammetillatelse for etablering av solcelleanlegg på tak, datert 29.06.2023. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetegninger, udatert (attestert 14.11.1938).

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 omfattes av Kommuneplan 2015–2030 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn (plan-ID Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

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 regulert til Byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255 Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, vedtatt 28.07.1977. Reguleringsplanen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

- Reguleringsplan S-161GO Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, m.fl., vedtatt 17.10.1940. Planen er helt eller delvis opphevet av Kommuneplan 2015.
- Kommunedelplan KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø. I henhold til bestemmelsene skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1936/303141-1/105 23.06.1936 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303681-1/105 29.07.1936 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303682-1/105 29.07.1936 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra Bygdø alle 24
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303683-1/105 29.07.1936 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24

1936/303732-1/105 04.08.1936 ERKLÆRING/AVTALE
ang begrensninger i utleiemulighetene
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 24
1995/416-1/105 03.01.1995 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelsen om begrensning i utleiemulighetene utgår.

1975/506379-105/105 04.04.1975 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dokumentet er en begjæring om oppdeling av
eiendommen i 149 eierseksjoner. Sameiet har en
panterett på 10 000 kr i hver seksjon for å dekke
fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første
tinglyste kjøpesummen. Ved vesentlig mislighold kan
sameiet pålegge eieren å flytte.

1975/506379-104/105 04.04.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/1000
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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,-
kr. 4 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 24. juli 2026

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /

Partner

Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 20

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

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

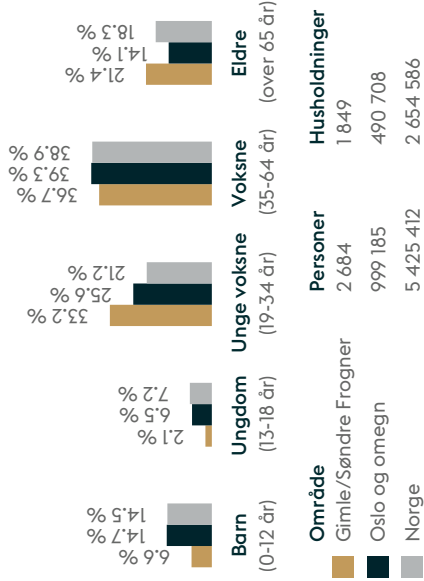
Offentlig transport

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

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	2 min	0.2 km
35 barn		
Hydroparken barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
36 barn		
Skillebekk barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km
70 barn		

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

🏐	Inkognito terrasse balløkke	9 min ⚡
🏀	Trafotaket streetbasketanlegg	9 min ⚡
⚽	SATS Solli plass	7 min ⚡
⚽	Friskis & Svettis Oslo	14 min ⚡

Kollektivtilbud

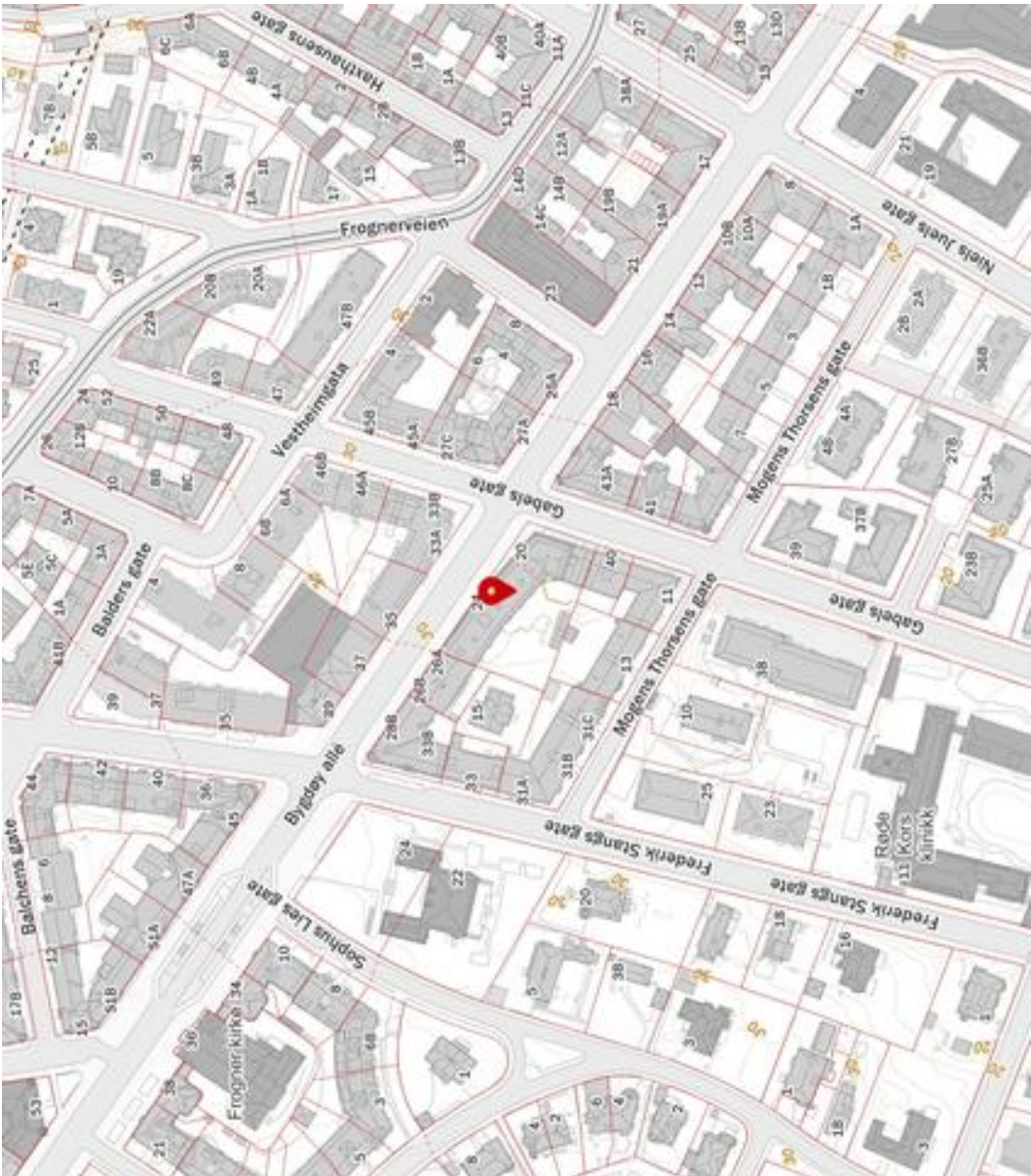
Veldig bra 94/100

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 2026





Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bodil Louise Næss

9578-5999-4-1701544

2026-06-21 12:37:38



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
21. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0380/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bygdøy allé 20, 0262 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Bodil Louise Næss	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. mars 2018	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: 8003969 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Kristiansen / 2011 Sarnafilmmembran på gulv Støping av gulv Membran på vegger Flislegging av gulv og vegger med keramiske fliser Silikon i overgang vegg/vegg og vegg/gulv Standard slukrist

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Kristiansen / 2011 Sarnafilmmembran på gulv Støping av gulv Membran på vegger Flislegging av gulv og vegger med keramiske fliser Silikon i overgang vegg/vegg og vegg/gulv Standard slukrist

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Rune Kristiansen / 2011 Sarnafilmembran på gulv Støping av gulv Membran på vegger Flislegging av gulv og vegger med keramiske fliser Silikon i overgang vegg/vegg og vegg/gulv Standard slukrist

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: Oslo Entreprenørbedrift AS i 2024 Skiftet papp på hovedtak i niende etasje og tilhørende bygningsdeler

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?

Nei

Eventuell kommentar: Rehabilitering i løpet av 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknikk Serwent i 2025 Nye vann og avløpsrør ut til kommunale rør i Gabels gate

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?

Ja

Beskriv: Fjernet oljefyr og tilknyttet fjernvarme

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

Eventuell kommentar: Rehabilitering i løpet av 2026

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?

Nei

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? Takstrapport juni 2026

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Årsmøtet har vedtatt å rehabilitere vvs og elektro.

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: 14-0380/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Bodil Louise Næss

Dato

2026-06-21

Identifikasjon



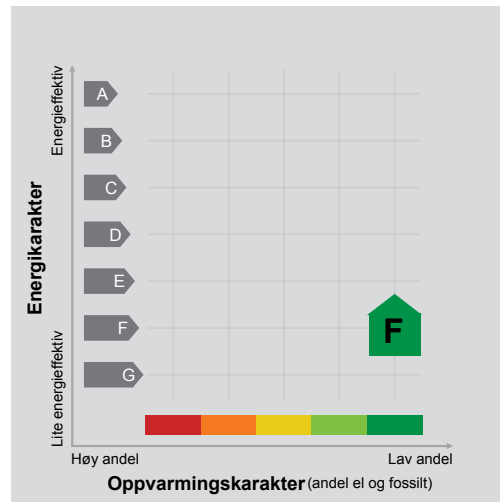
Bodil Louise Næss



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BYGDØY ALLE 20
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80495250
Merkenummer	Energiattest-2025-225446
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1937
Bygningsmateriale:
BRA: 43
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bygdøy allé 20	80495250	H0201	23	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0301	43	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0401	63	0	
Bygdøy allé 20	80495250	H0501	83	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	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	112 m³
U-verdi for yttervegger	0,72 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	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	239,9 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	1,66 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

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
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 155 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	259,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 400 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	259,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 155 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	1 755 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 400 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 155 kWh/år

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/William Daubtmann Daub
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: w.daub@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0380/26 . Vår ref.: 1476-1-79043

Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bygdøy Alle 20
Organisasjonsnr: 871272662
Seksjonseier: Næss, Bodil Louise
Medeier:
Leilighetsnummer: 79043
Adresse: Bygdøy Allé 20, 0262 OSLO
Seksjonsnummer: 43
Gnr. 212
Bnr. 24

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208520857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo: 1 390 602,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 896,00,-

Herav:

A konto oppvarming

Pr. dags dato
563,00

Evt. fremtidig endring:

Seksjonsutgifter	1 561,00
Bodleie	130,00
Felleskostnader lik	1 642,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	813,-
Fradragsberettigede kostnader:	101,-
Annen formue:	2 773,-
Gjeld:	4 962,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208520857
Restsaldo:	9 882,91
Kapitalkostnader:	66,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 882,91,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Roheim Justad, e-post:

bygdoyalle20@styerommet.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 19:00, Home Hotel Gabelshus, Gabels gate 16, 0272 Oslo.

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 møtet. 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.

Forord til årsmøtet

Til seksjonseierne i Sameiet Bygdøy Allé 20.

Årsmøtet 26. mai 2026 behandler en svært omfattende sak. Det skal stemmes over rehabilitering av sameiets bygningsmasse, finansiering, salg av sameiets vaktmesterleiligheter og vedtektsendringer. Vedtakene som fattes vil ha varig økonomisk og praktisk betydning for samtlige seksjonseiere.

Forslaget om rehabilitering bygger på faglige vurderinger fra tre uavhengige fagmiljøer (WSP Norge AS, OBOS Prosjekt AS og Sans Bygg AS). Sentrale dokumenter ligger vedlagt denne innkallingen. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å lese innkallingen med vedlegg nøye og møte forberedt.

Dersom du er forhindret fra å møte, kan du gi skriftlig fullmakt til en annen seksjonseier eller til styret. Fullmaktsskjemaet følger som vedlegg til denne innkallingen. Det er anledning til å instruere fullmakthaveren konkret om hvordan det skal stemmes på hver enkelt sak.

Dersom du ønsker å gi styret fullmakt, vil styret avgi stemme slik du har instruert om. Hvis du ikke instruerer styret om en konkret stemmegivning, vil styret stemme i tråd med styrets innstilling i denne innkallingen. Fullmakt til styret kan leveres som scannet kopi per e-post i forkant av årsmøtet, eller fysisk på papir på selve årsmøtet.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

7. Samlet rehabilitering – hovedvedtak
8. Subsidiær votering – delvise rehabiliteringstiltak
9. Salg av sameiets vaktmesterleiligheter og fullmakt til reseksjonering
10. Finansiering – låneopptak og fullmakt til styret
11. Subsidiær finansieringsmodell – kollektiv kapitalinnkalling
12. Vedtektsendring – administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS (frivillig individuell innfrielse)
13. 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 Christiane Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Adrian Brusegård Øren og Tom Georg Olsen er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1476 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret omfatter de styremedlemmene som er beboere i sameiet. Ekstern styreleder kompenseres ikke fra denne rammen, men etter særskilt styrelederavtale.

Honoraret er foreslått hevet utover normalt nivå med bakgrunn i det ekstraordinære arbeidet de interne styremedlemmene har lagt ned i forbindelse med planlegging og forberedelse av rehabiliteringsprosjektet, herunder anbudsinnhenting, befaringer, beboerdialog og kvalitetssikring av underlag fra fagmiljøer og forretningsførere. Honoraret er kompensasjon for allerede nedlagt arbeid frem til årsmøtet. Det foreslås derfor kr 250 000 til fordeling mellom styremedlemmene som er beboere i sameiet. Den interne fordelingen beslutes av styret. Ekstern styreleder omfattes ikke av rammen

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtaket fattes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr

Sak 7

Samlet rehabilitering – hovedvedtak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det gjennomføres en samlet rehabilitering av sameiets bygningsmasse. Prosjektet omfatter samtlige tekniske hovedkomponenter som er ved eller utover teknisk levetid, og innebærer i praksis en fullstendig fornyelse av byggets tekniske infrastruktur i ett samlet løft. Bygget er fra 1936, og store deler av VVS-anlegget, varmeanlegget og elektroanlegget er originalt fra byggeåret. En samlet rehabilitering vil heve sameiet til moderne standard og gi en bygningsmasse hvor de kritiske tekniske komponentene har full teknisk levetid foran seg.

Vedlikeholdsbehovet som ligger til grunn for prosjektet er bekreftet av tre uavhengige fagmiljøer (WSP Norge AS, OBOS Prosjekt AS og Sans Bygg AS).

Tilstandsanalysene fra WSP og OBOS er vedlagt denne innkallingen. Styret ber seksjonseiere om å lese igjennom disse.

At tre fagmiljøer uavhengig av hverandre er kommet til likelydende konklusjoner, har vært et tungt premiss for styret. Etter styrets syn reduserer den faglige samstemtheten risikoen for at vurderingen er farget av ett enkelt fagmiljøs perspektiv eller kommersielle egeninteresser.

Fagmiljøene flagger særlig VVS-anlegget som det mest kritiske forholdet, men også radiatoranlegg, elektroanlegg og en betydelig andel av vinduene og balkongdørene er ved eller utover teknisk levetid.

VVS-anlegget. Avløpsrør, vannrør og sluk er i hovedsak originale fra byggeåret 1936. Risikoen for lekkasjer og følgeskader er betydelig og økende. Rørøpplaget ligger i sjakter som går vertikalt gjennom bygningen og berører flere leiligheter. Utskifting forutsetter inngrep i samtlige våtrom i sameiet.

Elektroanlegget. Hovedfordelingene er basert på utdaterte knivsikringer hvor reservedeler er vanskelige å oppdrive. Hovedfordelinger og etasjefordelere mangler jordfeilbrytere, slik at en jordfeil i fellesanleggets kurser ikke kobles ut automatisk. Det gir berøringsfare i sikringsrommene og brannfare ved varmgang. Termografering har avdekket uisolerte strømførende ledninger og komponenter med begynnende varmgang. Byggets hovedjord er knyttet til de gamle støpejernsrørene, slik at en VVS-rehabilitering må følges opp av etablering av nytt jordsystem. Sameiet har allerede besluttet å anskaffe nytt fulldekkende brannvarslingsanlegg med nød- og ledelys, og dette inkorporeres i elektroprosjektet.

Varmeanlegget. Radiatoranlegget med rørføringer er fra byggeåret. Anlegget har overskredet sin tekniske levetid, har slamoppbygging i rørene som forringer funksjonen, og medfører betydelig varmetap. Rørføringene går gjennom leilighetene.

Vinduer, balkongdører og fasade. Tilstandsgraden varierer. Når rigg og stillas uansett må etableres for fasadetiltak, gir samordnet utskifting i ett løft vesentlig lavere kostnad per vindu enn trinnvis arbeid senere.

Hva prosjektet omfatter inne i den enkelte leilighet. Leveransen er basert på totalentreprise etter NS 8407. Beskrivelsen nedenfor angir omfanget på funksjonelt nivå, og endelig produktvalg avklares ved kontrahering.

Bad og WC, grunnpakke. Grunnpakken omfatter komplett rehabilitering av samtlige våtrom basert på opprinnelig romstørrelse. Utvidelser eller endring av planløsning behandles som tillegg. Grunnpakken inneholder blant annet riving av eksisterende bad og WC-rom og oppgradering av bærende konstruksjoner der det er nødvendig, nye vann- og avløpsrør i rør-i-rør-system med vannbåren lekkasjedeteksjon, nytt sluk, lavtbyggende gulv med toppmembran og varmekabler med effektregulator, membran på gulv og vegg, fliser fra grunnpakkens utvalg, nedsenket gipshimling i lys nøytral farge, vegghengt toalett med innbyggingsstøtterne, klosettsete med mykdemping, dusjarmatur og dusjgarnityr, servant med servantskap og speilskap, dusjvegger i herdet sikkerhetsglass, fordelerskap, brannnetting av gjennomføringer, oppdatert ventilasjon, samt lekkasjesensor og fordelerskap for kjøkken med nye veggbokser. Grunnpakken er valgt for å gi en moderne og nøktern standard basert på produkter med dokumentert kvalitet og SINTEF-godkjenning der dette kreves.

Tilvalg. Beboere som ønsker høyere standard, alternative materialer eller flere monteringspunkter, kan bestille tilvalg direkte fra entreprenøren. Det vil tilbys et bredt utvalg av fliser, baderommøbler, armaturer og tilleggsfunksjoner. Materialprisene ligger på markedsmessig nivå, og merkostnaden den enkelte betaler er differansen mellom grunnpakkens materialer og tilvalgte materialer. Selve monteringsarbeidet inngår i fellesprosjektet, og medfører ikke ekstra arbeidskostnad for den enkelte ut over rene materialdifferanser, så lenge tilvalget gjøres innenfor den ordinære fremdriftsplanen. Endring av planløsning på badet kan vurderes konkret, men er begrenset av sluk- og rørplassering, ventilasjonskanaler, brannskiller og fremdrift. Endringer prises som tillegg.

Bevaringsbad. Beboere med nylig oppussede bad kan be om at badet vurderes som bevaringsbad. Et bevaringsbad innebærer at de overflatemessige delene av badet ikke rives og bygges opp på nytt, men at fellesrørene i sjakter og konstruksjoner likevel skiftes ut, og at vannledninger inn til badet legges om. Det vil være tilkomstinngrep i badet, typisk i form av åpning av sjaktvegg eller mindre punkter. Bevaringsbadets membran, sluk og overflater må være dokumentert i god stand; et nytt overflatebad uten dokumentasjon kvalifiserer ikke automatisk som bevaringsbad. Sameiet og entreprenøren bærer ikke ansvar for skjulte feil i bevarte deler av badet. Eventuelle skader som oppstår på bevarte overflater som følge av tilkomstinngrepet, utbedres innenfor rimelighetens grenser av entreprenøren. Hvilke bad som kvalifiserer som bevaringsbad avklares ved en individuell forhåndsbefaring i hver leilighet, der byggherre, entreprenør og beboer deltar. Tilbudet opererer med uttrekk for bevaringsbad, slik at den enkelte seksjonseier ikke betaler for grunnpakkens våtromsleveranse i de tilfellene badet faktisk bevares.

Kjøkken. Kjøkken berøres i begrenset grad. Det legges nytt avløp og nye vannrør frem til kjøkkenet, og det monteres veggbokser, lekkasjesensor og fordelerskap. Erfaringsmessig er det tilstrekkelig å demontere underskap for å komme til avløp og vannrør. Innredningen monteres tilbake i tilsvarende stand etter at arbeidene er ferdige. Det legges samtidig opp til sirkulasjonsledning på varmtvannsnett, slik at varmt vann kommer raskt frem til kjøkken og bad. Konkret omfang per leilighet avklares i forhåndsbefaringen.

Forhåndsbefaring, tilkomst og varighet. Hver leilighet får en individuell forhåndsbefaring der entreprenøren går gjennom omfanget med beboeren, dokumenterer eksisterende tilstand og avklarar eventuelle tilvalg eller bevaringsønsker. Beboere får tilgang til en prosjektnettside med datoer, varslinger og kontaktinformasjon. Det etableres provisoriske dusje- og toalettløsninger i fellesarealer i hele byggeperioden. Indikativ produksjonstid per leilighet er om lag 5–6 uker. Endelig fremdriftsplan fastsettes etter kontrahering og prosjektering.

Forbedringer for beboerne. Rehabiliteringen løser et reelt og dokumentert vedlikeholdsbehov, men gir også konkrete kvalitetsmessige forbedringer for den enkelte beboer:

- *Brannsikkerhet.* Sameiet får fulldekkende brannvarslingsanlegg med nye nød- og ledelys i alle fellesarealer og leiligheter. Brannfarlige komponenter i elektroanlegget med begynnende varmgang fjernes. Brannnetting av sjakter og gjennomføringer i forbindelse med våtromsarbeidene reduserer risikoen for brannspredning mellom leiligheter.

- *Elsikkerhet.* Nye jordfeilbrytere på fellesanleggets kurser eliminerer berøringsfare ved sikringsrom og varmgangrisiko ved vedvarende jordfeil. Etasjefordelere og hovedfordelinger oppgraderes til moderne standard.
- *Bokvalitet.* Nye vinduer og balkongdører fjerner trekk og kuldebroer, og bidrar til jevnere innetemperatur. Sirkulasjonsledning på varmtvannsnettet gir umiddelbart varmtvann ved tappestedene. Bad får moderne standard med varmekabler, nytt sluk og oppdatert ventilasjon. Det blir tilstrekkelig kapasitet på strøm slik at alle leiligheter får mulighet til å kjøre ovn og vaskemaskin samtidig (eller andre strømkrevende apparater).
- *Energieffektivitet.* Bedre isolerte vinduer og balkongdører, kombinert med et moderne radiatoranlegg uten slamoppbygging, reduserer energiforbruket og bidrar over tid til lavere driftsutgifter for sameiet.
- *Forsikringsmessig forutsigbarhet.* Et nytt VVS-anlegg eliminerer aldersfradrag og diskusjoner om vedlikeholdssvikt ved skadesaker. Modernisert teknisk infrastruktur kan over tid gi mer konkurransedyktige forsikringsvilkår.
- *Driftsmessig stabilitet.* Behov for akutte reparasjoner av et anlegg som er forbi teknisk levetid bortfaller. Sameiet får forutsigbar drift fremfor løpende ad-hoc-utbedringer som hver for seg er kostbare og forstyrrende.

Omfang og kostnadsfordeling. En samlet rehabilitering omfatter samtlige delprosjekter beskrevet over. Innhentede entreprenørtilbud fordeler seg slik:

- VVS: 64 mnok
- Elektro: 14 mnok
- Radiatoranlegg og varmerør: 23 mnok
- Vinduer og balkongdører: 17 mnok
- Fasadearbeider: 4 mnok
- Brutto sum: 122 mnok

Ved samlet gjennomføring kommer Enova-tilskudd på inntil kr 7 280 000 til fradrag, og sameiet utnytter synergier i form av felles rigg, stillas, prosjektering og prosjektadministrasjon for samtlige delprosjekter. Etter disse fradragene er netto lånebehov ved samlet rehabilitering ca. 98 mnok.

Finansiering. Styret har innhentet finansieringstilbud fra flere banker og har mottatt indikativt lånetilsagn på inntil kr 98 000 000 fra Handelsbanken. Innkomne entreprenørtilbud ligger innenfor denne rammen, forutsatt at Enova-tilskuddet beholdes. Prosjektet kan da fullfinansieres med felleslån uten egenkapitalinnskudd fra seksjonseierne. Effekten på felleskostnadene per seksjon fremgår nedenfor for utvalgte leiligheter, samt for hver enkelt leilighet i vedlagte exceloversikt.

Enova-tilskudd. Tilskuddet på inntil kr 7 280 000 er betinget av at samtlige tre kvalifiserende tiltak (vinduer, balkongdører og radiatoranlegg) gjennomføres. Faller ett eller flere av disse tiltakene bort, bortfaller tilskuddet i sin helhet.

Forsikringsmessig eksponering. Sameiets bygningsforsikring dekker etter vilkårene kun "plutselige og uforutsette" hendelser. Ved skade som helt eller delvis tilskrives manglende vedlikehold risikerer sameiet betydelig avkortning, og i ytterste konsekvens at skaden ikke dekkes. Aldersfradrag på blant annet VVS-anlegget reduserer erstatningssummen ytterligere.

Sameiets samlede månedlige lånebetjening ved en samlet rehabilitering (lånebehov 98 mnok, NOK per måned, avrundet)

- Byggeperiode (rente 6,45 %): 526 750 kr.
- Nedbetaling (annuitet 6,35 %, 30 år): 609 850 kr.

Tillegg per seksjon — samlet rehabilitering (98 mnok):

- Sameiebrøk 0,5073 % (minste): byggeperiode 2 672 kr, nedbetaling 3 094 kr.
- Sameiebrøk 0,6093 % (median): byggeperiode 3 210 kr, nedbetaling 3 716 kr.
- Sameiebrøk 0,8119 % (mellomste): byggeperiode 4 277 kr, nedbetaling 4 951 kr.
- Sameiebrøk 1,4203 % (største): byggeperiode 7 482 kr, nedbetaling 8 662 kr.

Vedlagt denne saken ligger oversikt som viser dette for hver enkelt leilighet.

Forutsetninger: Indikativ rente 6,45 % nominell i byggeperioden og 6,35 % nominell i nedbetalingsperioden, avdragsfrihet i 2 år (sammenfaller med byggeperioden), deretter 30 års annuitet. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Total ny månedlig felleskostnad per seksjon = dagens felleskostnad + tilleggsbeløpet over. Tallene forutsetter at Enova-tilskuddet på inntil kr 7 280 000 beholdes. Faller det bort, vil lånebehovet og dermed belastningen øke tilsvarende.

Styrets innstilling

Styrets vurdering

Vedlikeholdsbehovet er reelt og bekreftet av tre uavhengige fagmiljøer. Tiltakene som inngår i prosjektet er etter styrets vurdering nødvendig vedlikehold som sameiet er juridisk forpliktet til å sørge for. Vedlikeholdsbehovet forsvinner ikke ved et nei-vedtak. Spørsmålet er med andre ord ikke om, men når og hvordan, tiltakene skal gjennomføres. Det er også vedlagt et avisutklipp fra en større rehabilitering i Bergen som viser omfanget noen boligsammenslutninger rehabiliterer på.

Forhold som taler for samlet gjennomføring nå

Økonomisk taler tre forhold for at vedlikeholdet bør gjennomføres samlet:

For det første utløser samlet gjennomføring Enova-tilskudd på inntil kr 7 280 000. Tilskuddet bortfaller dersom kvalifiserende tiltak tas ut.

For det andre gir samlet gjennomføring stordriftsfordeler i form av felles rigg, stillas, prosjektering og prosjektadministrasjon.

For det tredje innebærer stykkvis gjennomføring at sameiet er eksponert for prisvekst i bygg- og anleggsbransjen mellom delprosjektene, samt for renteendringer ved hvert nytt låneopptak.

De to første forholdene gir et netto lånebehov ved samlet rehabilitering som er ca. 24 mnok lavere enn ved stykkvis gjennomføring av det samme vedlikeholdet. Differansen er en reell og kvantifisert besparelse for sameiet.

I tillegg kommer at sameiets bygningsforsikring dekker etter vilkårene kun "plutselige og uforutsette" hendelser. Fortsatt drift av et anlegg som er ved eller utover teknisk levetid medfører reell risiko for avkortning eller bortfall av forsikringsdekning ved skader knyttet til manglende vedlikehold. Risikoen øker over tid.

Endelig peker styret på et juridisk og kontraktsmessig forhold som taler for samlet gjennomføring. Ved totalentreprise etter NS 8407 ligger prosjekterings- og funksjonsansvaret for hele leveransen hos en totalentreprenør. Oppstår det feil eller mangler i grensesnittet mellom fag, for eksempel mellom rør, elektro, ventilasjon og våtrom, er det totalentreprenøren som må håndtere og bekoste utbedringen, og sameiet har én kontraktsmotpart å forholde seg til. Brytes prosjektet opp i flere mindre kontrakter og gjennomføres over tid, plasseres grensesnittansvaret derimot på sameiet som byggherre. Sameiet vil da

måtte bære risikoen for at tiltak utført av en entreprenør senere viser seg å være uforenlige med, eller skadelidende av, tiltak utført av en annen. En slik fragmentert struktur har to konkrete økonomiske og rettslige konsekvenser. For det første vil entreprenører i etterfølgende delkontrakter typisk prise inn risikopåslag for å dekke et uavklart grensesnittansvar, slik at hver delkontrakt isolert sett blir dyrere. For det andre er grensesnittproblematikk erfaringsmessig en hyppig kilde til tvist og rettsprosesser i byggesaker, med tilhørende kostnader og ressursbruk. Samlet gjennomføring innenfor en totalentreprise er derfor økonomisk og juridisk/kontraktsmessig den mest robuste løsningen for sameiet.

Forhold som taler i motsatt retning

Styret er oppmerksom på at den månedlige belastningen som følger av et samlet låneopptak er betydelig, og at den er krevende, særlig for husstander på fast eller lav inntekt.

Styret har vurdert om en delvis gjennomføring, hvor enkelte tiltak gjennomføres nå og resten utsettes, vil være en bedre balanse mellom økonomisk forsvarlighet for sameiet og den enkeltes likviditet. Den lavere månedlige belastningen ved et redusert prosjekt kompenserer etter styrets vurdering ikke for de samlede merkostnadene på ca. 24 mnok som påløper over tid, samt økt juridisk risiko i totalperspektivet. Vedlikeholdet vil uansett måtte gjennomføres, og senere gjennomføring vil etter all sannsynlighet skje til høyere priser, og uten Enova-tilskudd om de kvalifiserende tiltakene ikke gjennomføres.

Anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for at det vedtas en samlet rehabilitering. Anbefalingen er begrunnet i at vedlikeholdet uansett må gjennomføres, og at samlet gjennomføring nå er den økonomisk og kontraktsmessig mest forsvarlige måten å løse vedlikeholdsbehovet på. Styret er klar over at saken har stor økonomisk og praktisk rekkevidde for den enkelte seksjonseier, og at den månedlige belastningen kan oppleves som krevende for enkelte husholdninger. Styrets mandat er å forvalte sameiet og ivareta bygningsmassen i samsvar med lovpålagte krav etter blant annet eierseksjonsloven. Innenfor dette mandatet er styrets vurdering at samlet rehabilitering er den løsningen som best ivaretar sameiets interesser.

Avveiningen mellom hva som er økonomisk rasjonelt for sameiet og hva som oppleves som forsvarlig for den enkelte husholdning, ligger derimot hos årsmøtet. Beslutningen tilligger seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet skal gjennomføre en samlet rehabilitering omfattende VVS og våtrom, elektroanlegg i fellesarealer (inkludert integrasjon av tidligere besluttet brannvarslingsanlegg med nød- og ledelys), varmeanlegg, samt vinduer, balkongdører og tilhørende fasadetiltak. Styret gis fullmakt til å forestå kontrahering og gjennomføring innenfor vedtatte rammer på dette årsmøtet.

Vedlegg

2. WSP tilstandsanalyse.pdf
3. Revidert befaringsnotat Bygdø Allé 20 (1) (1).pdf
4. 1476 - Felleskostnad med låneopptak (1).xlsx - Ark1.pdf
5. Informasjonsskriv til seksjonseierne – Rehabilitering av Sameiet Bygdøy Allé 20.pdf
6. unnamed.png

Sak 8

Subsidiær votering – delvise rehabiliteringstiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken behandles kun dersom sak 7 ikke oppnår flertall. Det voteses separat over hver av tiltakene som er opplyst nedenfor. Tiltakene er ikke gjensidig utelukkende, og årsmøtet kan vedta én eller flere. Det er krav om 50 % for hvert tiltak.

Generell merknad om Enova: Enova-tilskuddet på inntil kr 7 280 000 er betinget av at samtlige tre kvalifiserende tiltak (vinduer, balkongdører og radiatoranlegg) gjennomføres.

Kostnadsoppstilling per delprosjekt:

- VVS: 64 mnok
- Elektro: 14 mnok
- Radiatoranlegg: 23 mnok
- Vinduer og balkongdører: 17 mnok
- Fasadearbeider: 4 mnok

Sum dersom delprosjektene gjennomføres hver for seg: 122 mnok. Sammenlignet med samlet rehabilitering nå på ca. 98 mnok utgjør differansen ca. 24 mnok.

Forklaring på differansen mellom samlet og stykkvis gjennomføring:

Differansen på ca. 24 mnok skyldes to forhold. Enova-tilskuddet på 7,28 mnok bortfaller dersom ikke samtlige kvalifiserende tiltak (vinduer, balkongdører og radiatoranlegg) gjennomføres. I tillegg medfører stykkvis gjennomføring at rigg, stillas, prosjektering og prosjektadministrasjon må etableres på nytt for hvert delprosjekt, slik at sameiet ikke får utnyttet stordriftsfordeler ved felles utførelse.

Forutsetninger for tallene under:

Tallene viser den isolerte månedlige belastningen ved å lånefinansiere hvert enkelt delprosjekt, dersom det finansieres med felleslånet i Handelsbanken på indikativ rente 6,45 % nominell i byggeperioden og 6,35 % nominell i nedbetalingsperioden, avdragsfrihet i 2 år, deretter 30 års annuitet. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd.

Sameiets samlede månedlige lånebetjening per delprosjekt (NOK per måned, avrundet)

VVS, totalkostnad 64 mnok: byggeperiode 344 000 kr, nedbetaling 398 270 kr.

Elektro, totalkostnad 14 mnok: byggeperiode 75 250 kr, nedbetaling 87 120 kr.

Radiatoranlegg og varmerør, totalkostnad 23 mnok: byggeperiode 123 625 kr, nedbetaling 143 130 kr.

Vinduer og balkongdører, totalkostnad 17 mnok: byggeperiode 91 375 kr, nedbetaling 105 790 kr.

Fasadearbeider, totalkostnad 4 mnok: byggeperiode 21 500 kr, nedbetaling 24 890 kr.

Tillegg per seksjon — VVS (64 mnok):

- Sameiebrøk 0,5073 % (minste): byggeperiode 1 745 kr, nedbetaling 2 020 kr.
- Sameiebrøk 0,6093 % (median): byggeperiode 2 096 kr, nedbetaling 2 427 kr.

- Sameiebrøk 0,8119 % (mellomste): byggeperiode 2 793 kr, nedbetaling 3 234 kr.
- Sameiebrøk 1,4203 % (største): byggeperiode 4 886 kr, nedbetaling 5 657 kr.

Tillegg per seksjon — Elektro (14 mnok):

- Sameiebrøk 0,5073 % (minste): byggeperiode 382 kr, nedbetaling 442 kr.
- Sameiebrøk 0,6093 % (median): byggeperiode 459 kr, nedbetaling 531 kr.
- Sameiebrøk 0,8119 % (mellomste): byggeperiode 611 kr, nedbetaling 707 kr.
- Sameiebrøk 1,4203 % (største): byggeperiode 1 069 kr, nedbetaling 1 237 kr.

Tillegg per seksjon — Radiatoranlegg og varmerør (23 mnok):

- Sameiebrøk 0,5073 % (minste): byggeperiode 627 kr, nedbetaling 726 kr.
- Sameiebrøk 0,6093 % (median): byggeperiode 753 kr, nedbetaling 872 kr.
- Sameiebrøk 0,8119 % (mellomste): byggeperiode 1 004 kr, nedbetaling 1 162 kr.
- Sameiebrøk 1,4203 % (største): byggeperiode 1 756 kr, nedbetaling 2 033 kr.

Tillegg per seksjon — Vinduer og balkongdører (17 mnok):

- Sameiebrøk 0,5073 % (minste): byggeperiode 464 kr, nedbetaling 537 kr.
- Sameiebrøk 0,6093 % (median): byggeperiode 557 kr, nedbetaling 645 kr.
- Sameiebrøk 0,8119 % (mellomste): byggeperiode 742 kr, nedbetaling 859 kr.
- Sameiebrøk 1,4203 % (største): byggeperiode 1 298 kr, nedbetaling 1 503 kr.

Tillegg per seksjon — Fasadearbeider (4 mnok):

- Sameiebrøk 0,5073 % (minste): byggeperiode 109 kr, nedbetaling 126 kr.
- Sameiebrøk 0,6093 % (median): byggeperiode 131 kr, nedbetaling 152 kr.
- Sameiebrøk 0,8119 % (mellomste): byggeperiode 175 kr, nedbetaling 202 kr.
- Sameiebrøk 1,4203 % (største): byggeperiode 305 kr, nedbetaling 354 kr.

Tallene viser hvert delprosjekts isolerte byggekostnad. Tekniske avhengigheter mellom delprosjektene, kan medføre at et delvis vedtak likevel utløser arbeider som hører til andre delprosjekter. Et eksempel er at VVS-prosjektet utløser behov for oppgradering av elektro.

Forslag til vedtak 1

VVS og våtromsrehabilitering rehabiliteres

Forslag til vedtak 2

Elektrorehabilitering rehabiliteres

Forslag til vedtak 3

Nye radiatorer og rør rehabiliteres

Forslag til vedtak 4

Nye vinduer og balkongdører rehabiliteres

Forslag til vedtak 5

Fasadearbeider mur og beslag rehabiliteres

Sak 9

Salg av sameiets vaktmesterleiligheter og fullmakt til reseksjonering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet eier to vaktmesterleiligheter, omtalt som Lille vaktmesterleilighet (seksjon 3) og Store vaktmesterleilighet (seksjon 4). Salg er ett av virkemidlene som vurderes for å redusere finansieringsbehovet.

Yield-analyse (sammendrag). Med dagens lånerente på 6,45 % er begge leilighetenes brutto direkteavkastning lavere enn finansieringskostnaden. Salg gir en umiddelbar reduksjon i gjeld og årlige renteutgifter. Netto salgsproveny ved salg av begge leiligheter er estimert til kr 7 700 000. Salg av begge leilighetene reduserer sameiets samlede månedlige lånebetjening med ca. kr 41 400 i byggeperioden og ca. kr 47 900 i nedbetalingsperioden, fordelt på seksjonene etter sameiebrøk. Fullstendig yield-analyse følger som vedlegg.

Skattemessige konsekvenser. Sameiets salg av vaktmesterleilighetene vil utgjøre skattemessig realisasjon for den enkelte seksjonseier, ettersom sameiet ikke er et eget skattesubjekt og seksjonseierne anses som indirekte deltakere i salget. Skattefritaket for egen bolig i skatteloven § 9-3 annet ledd kommer ikke til anvendelse, fordi vaktmesterleilighetene har vært utleid til andre enn seksjonseierne og ikke har hatt en tjenende funksjon for de øvrige seksjonene. Gevinst vil dermed være skattepliktig og tap fradragsberettiget. Inngangsverdi fastsettes individuelt for hver seksjonseier basert på opprinnelig kjøpesum og en skønsmessig fordeling mellom egen seksjon og ideell andel i vaktmesterleilighetene på ervervstidspunktet. Den faktiske skattebelastningen vil variere betydelig mellom seksjonseierne, og vil typisk være størst for dem som har eid lengst.

Skattekompensasjon. For å gjøre salget skattenøytralt for den enkelte seksjonseier foreslår styret at sameiet dekker den faktiske skatekostnaden som påføres hver seksjonseier som følge av salget. Beregning gjøres etter utløpet av realisasjonsåret, men i god tid forut for innsending av skattemelding. Utbetalingen fordeles etter sameiebrøken.

Reseksjonering. Salg av seksjon 4 (Store vaktmesterleilighet) kan etter styrets vurdering gi høyere samlet salgspris dersom seksjonen reseksjoneres til to mindre seksjoner før salg. Selve reseksjoneringen utløser ikke

ekstra skattekonsekvenser i seg selv, ut over at høyere salgsvederlag øker skattepliktig gevinst. Styret ber om fullmakt til å gjennomføre slik reseksjonering dersom det vurderes hensiktsmessig.

Innspill fra seksjonseier

Styret har mottatt skriftlig innspill fra seksjonseier Bjørn Brenden, som stiller seg kritisk til salg. Hovedinnvendingene er at salgsprovenyet fordelt på antall seksjoner gir et beskjedent kronebeløp per seksjon, at sameiet permanent avhender egne eiendeler, og at leilighetene i stedet bør pusses opp og leies ut. Brenden viser også til at den ene leiligheten allerede gir leieinntekt, og at den andre, som krever rehabilitering, kan settes i utleiestand som del av prosjektet.

Styret anerkjenner at det er reelle og vektige argumenter for fortsatt eierskap. Salg er en endelig disposisjon, og sameiet kan ikke uten videre erverve tilsvarende eiendomsmasse tilbake på et senere tidspunkt. Yield-vurderingen er bundet til dagens rentenivå; ved fremtidig fall i renten kan eierskap fremstå mer rasjonelt enn det gjør i dag. Sameiet har gjennom den planlagte rehabiliteringen mobilisert prosjektorganisasjon, rigg og håndverkere, slik at marginalkostnaden for å sette Store vaktmesterleilighet i utleiestand som del av prosjektet vil være lavere enn ved isolert oppussing på et senere tidspunkt. Leieinntekter løper videre også etter at fellesgjelden er nedbetalt, mens et salgsproveny er en engangsdisposisjon. Markedsleien kan også utvikle seg positivt over tid, slik at yield-bildet endres i favør av fortsatt eierskap.

Styrets innstilling

Styret har avveid både argumenter for og imot. Med en lånerente på 6,45 % og en brutto direkteavkastning under denne, er det fra et bedriftsøkonomisk perspektiv forsvarlig med salg av leiligheten. Denne situasjonen vil vedvare så lenge rentenivået ligger nær dagens nivå. Et alternativ med oppussing av Store vaktmesterleilighet vil kreve tilleggsfinansiering anslått til ca. kr 2 000 000 på toppen av en allerede betydelig lånepakke, hvilket etter styrets vurdering ikke er forsvarlig i en periode hvor sameiet samtidig skal lånefinansiere selve rehabiliteringen. Styrets samlede vurdering er at salg under dagens forutsetninger er den økonomisk mest forsvarlige løsningen. Beslutningen tilligger seksjonseierne.

Forslag til vedtak 1

(67% flertallskrav) Årsmøtet vedtar at sameiet skal selge begge vaktmesterleilighetene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salget, herunder å forestå reseksjonering av seksjon 4 (Store vaktmesterleilighet) til to mindre bruksenheter dersom det vurderes hensiktsmessig, å engasjere megler og inngå oppdragsavtale, å fastsette minstepris basert på meglervurdering, å akseptere bud innenfor denne minsteprisen, og å undertegne kjøpekontrakt og skjøte på vegne av sameiet. Sameiet dekker skattekostnaden som påløper seksjonseierne som følge av salget. Styret gis fullmakt til å forestå beregning og utbetaling.

Forslag til vedtak 2

Hvis forslag 1 faller (50% flertallskrav): årsmøtet vedtar at Store vaktmesterleilighet pusses opp. Styret gis fullmakt til å forestå oppussing, inkludert kontrahering med entreprenører og kapitalinnkalling om nødvendig.

Vedlegg

7. Renteanalyse og scenarioanalyse.pdf

Sak 10

Finansiering – låneopptak og fullmakt til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vurdert fire finansieringsmodeller, og innstiller på felleslån som annuitetslån som hovedmodell. Modellen gir forutsigbar månedlig kostnad, ingen avhengighet av at seksjonseiere skaffer egenkapital ved oppstart, og eliminerer risikoen for at prosjektet stanser i byggeperioden som følge av betalingsmislighold fra enkeltseksjonseiere. Modellen lar seg kombinere med administrasjonsavtale, jf. sak 12.

Indikative betingelser fra Handelsbanken:

Element

Vilkår

Debitor: Sameiet Bygdøy Allé 20

Maksimal låneramme: NOK 98 000 000

Avdragsfrihet: 2 år, deretter 30 års annuitetslån

Rente i byggeperioden: 6,45 % p.a. nom.

Rente etter byggeperioden: 6,35 % p.a. nom.

Etableringsgebyr: NOK 10 000

Endelig opptrekk tilpasses faktisk vedtatt prosjektfomfang og redusert finansieringsbehov som følge av eventuelle salg vedtatt under sak 9.

Konsekvens for videre votering:

- Vedtas sak 10: sak 11 bortfaller.
- Faller sak 10: møtet går videre til sak 11 (subsidiær finansieringsmodell).

Styrets innstilling

Styret har vurdert fire finansieringsmodeller. Modell 1 (full egenkapitalfinansiering) og modell 2 (akonto-fakturering) vurderes som ikke gjennomførbare som følge av høy risiko for prosjektstans og mislighold. Modell 3 (felleslån med kollektiv kapitalinnkalling) er mulig, men forutsetter at samtlige seksjonseiere har likviditet eller belåningskapasitet til å innfri sin andel kort tid etter ferdigstillelse. Den behandles subsidiært under sak 11.

Modellen som er foreslått her er etter styrets vurdering den som best balanserer prosjektets gjennomførbarhet, sameiets økonomiske risikoeksponering og den enkelte seksjonseiers likviditetsbehov. Belastningen er forutsigbar og fordeles etter sameiebrøken, og den enkelte seksjonseier som ønsker det kan innfri sin andel før tid gjennom administrasjonsavtale, jf. sak 12.

Med denne løsningen vil sameiet betjene renter og avdrag i hele lånets løpetid, slik at samlede finanskostnader over tid er høyere enn ved kontant finansiering. Pro rata-heftelsen for fellesgjelden består så lenge lånet løper. Styret vil håndtere denne risikoen gjennom god likviditetsstyring og aktiv oppfølging av eventuelle misligholdssituasjoner.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for sak 10.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp felleslån i Handelsbanken på inntil kr 98 000 000 til finansiering av rehabiliteringen i tråd med årsmøtets vedtak. Lånet etableres som annuitetslån med 2 års avdragsfrihet etterfulgt av 30 års nedbetaling, med flytende rente slik at administrasjonsavtale kan aktiveres dersom denne vedtas. Styret gis fullmakt til å forhandle og akseptere endelige lånevilkår innenfor de indikative betingelsene angitt i saksfremlegget, og til å forestå nødvendige sikkerhetsstillelser.

Sak 11

Subsidiær finansieringsmodell – kollektiv kapitalinnkalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken behandles kun dersom sak 10 ikke oppnår flertall.

Modellen innebærer at sameiet trekker opp felleslån i byggeperioden på samme indikative betingelser som beskrevet under sak 10. Kort tid etter ferdigstillelse gjennomføres en kollektiv kapitalinnkalling som ekstraordinær felleskostnad fordelt etter sameiebrøken. Innkallingen brukes til hel eller delvis innfrielse av lånet. I den utstrekning lånet ikke innfris fullt ut, fortsetter restbeløpet å løpe som annuitetslån.

Fordeler

Sameiet sparer langvarig rentebelastning dersom kapitalinnkallingen gjennomføres raskt og innfris av samtlige seksjonseiere kort tid etter ferdigstillelse.

Ulemper

Modellen forutsetter at samtlige seksjonseiere har tilgang til betydelig kapital eller belåningskapasitet på egen seksjon innen kort frist etter ferdigstillelse. Belastningen på den enkelte seksjon vil tilsvare seksjonens andel av samlet lånebehov, fordelt etter sameiebrøken, og vil for de fleste seksjonseiere innebære engangsbeløp i størrelsesorden flere hundre tusen kroner. Modellen er særlig krevende for seksjonseiere uten egenkapital eller med begrenset belåningsmulighet på egen seksjon. Inndrivelsesrisikoen mot enkeltseksjonseiere består, om enn forskjøvet i tid.

Styrets innstilling

Styret innstiller primært på sak 10. Dersom sak 10 ikke oppnår flertall, anbefaler styret subsidiært at finansieringen gjennomføres etter modellen i sak 11, fremfor at sameiet står uten finansieringsmandat for vedtatt rehabilitering. Styret presiserer at modellen forutsetter at den enkelte seksjonseier har eller kan skaffe nødvendig kapital, og at det er reell risiko for at en del av lånet uansett må videreføres som ordinært annuitetslån.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp felleslån i Handelsbanken på inntil kr 98 000 000 til finansiering av rehabiliteringen vedtatt på årsmøtet. Lånet etableres på de indikative betingelsene angitt under sak 11. Styret gjennomfører en kapitalinnkalling som ekstraordinær felleskostnad med forfall innen seks måneder etter ferdigstillelse av rehabiliteringen. Innkallingen fordeles etter sameiebrøken og brukes til førtidig innfrielse av lånet. Restbeløp som ikke innfris ved forfall, videreføres som annuitetslån i tråd med modellen i sak 11. Sameiet forfølger eventuelt mislighold etter ordinære regler om inndrivelse av fellesgjeldsforpliktelser, og innbetalinger fra misligholdende seksjonseiere benyttes løpende til ekstraordinær nedbetaling av lånet inntil sameiets samlede engasjement er innfridd.

Sak 12

Vedtektsendring – administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS (frivillig individuell innfrielse)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet inngår administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS som åpner for at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av felleslånet før forfall. Ordningen tilsvarer det som i borettslag kalles IN-ordning.

Etablering forutsetter årsmøtevedtak om å inngå avtalen og vedtektsendring med to tredjedels flertall.

Hver seksjonseier som vil benytte ordningen må deretter inngå individuell avtale med forretningsfører. Førtidig innfrielse kan først skje etter at felleslånet er utbetalt. Det er ikke adgang til kapitalinnkalling forut for låneopptaket. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel per lån, én gang per år, og sameiets lån må ha flytende rente.

Følgende bestemmelse foreslås tatt inn i vedtektene som ny bestemmelse:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Viktig presisering om gjenværende ansvar

Den seksjonseier som innfrir sin andel av felleslånet, fritas ikke for debitoransvar overfor banken. Sameiet forblir debitor, og pro rata-heftelsen for resterende fellesgjeld består. En seksjonseier som har innfridd sin andel kan derfor likevel bli avkrevd sin forholdsmessige andel dersom andre seksjonseiere misligholder.

Vedtak under denne saken forutsetter at finansiering vedtas som annuitetslån med 2+30 års løpetid.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS. For å gjennomføre ordningen tas følgende bestemmelse inn i sameiets vedtekter som en ny bestemmelse § 12-1: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette". Styret gis fullmakt til å inngå administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS i samsvar med ovennevnte, og til å foreta de mindre tilpasninger i vedtekststeksten som måtte være nødvendige etter krav fra forretningsfører eller långiver.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styret består av tre medlemmer. Ekstern styreleder Kristoffer Roheim Justad er på valg.

Innstilling

Kristoffer Roheim Justad har fungert som ekstern styreleder siden 2025. Styreledervervet har vært preget av forberedelser til den planlagte rehabiliteringen, som oppfølging av tilstandsanalyser, anbudsprosess, finansieringsforhandlinger og dialog med seksjonseiere, i tillegg til ordinær drift av sameiet. Den eksterne styrelederfunksjonen har vært en forutsetning for at det øvrige styret har kunnet bære den samlede arbeidsbelastningen.

De øvrige styremedlemmene innstiller på gjenvalg av Kristoffer Roheim Justad som ekstern styreleder for en ny periode på 2 år, og på videreføring av eksisterende avtalevilkår.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Roheim Justad

Kristoffer Roheim Justad gjenvelges som ekstern styreleder for en periode på 2 år. Styret gis fullmakt til å inngå ny styrelederavtale.

Styrets årsrapport

Årsberetning for Sameiet Bygdøy Allé 20

1. Innledning og overordnet oppsummering

Styret Sameiet Bygdøy Allé 20 fremlegger med dette årsberetning for driftsperioden 2025 til 2026. Dette driftsåret har vært krevende og innholdsrikt. Sameiet står foran et generasjonsskifte når det gjelder bygningsmassen, noe som har preget styrets arbeid i overveldende grad.

Sameiets bygård, opprinnelig oppført på 1930-tallet, har nådd et punkt hvor kortsiktig vedlikehold ikke lenger er tilstrekkelig for å bevare bygningens integritet og verdi. Røranleggene har nådd slutten av sin tekniske levetid og det er hyppige vannlekkasjer, klimaskallet har store generelt vedlikeholdsbehov hvor fasaden krever komplisert vedlikehold og vinduer og balkongdører er i stor grad moden for utskiftning. Dette driftsåret har derfor for styret vært preget av flere parallelle spor: lage forberedelser til et rehabiliteringsprosjekt, en solid innsats for å lukke eksisterende avvik, samt håndtere en økende mengde driftshendelser.

Samtidig også generell prisvekst og historisk høye kommunale avgifter har lagt et betydelig press på sameiets likviditet. Dette har tvunget frem vanskelige, men helt nødvendige beslutninger knyttet til felleskostnader. Parallelt med håndtering av dette har styret forestått sameiets daglige drift, reforhandlet en rekke store driftsavtaler til sameiets fordel, og håndtert krevende beboersaker for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle i sameiet.

2. Styrets sammensetning, organisering og arbeid

Styret har i perioden bestått av tre representanter valgt av årsmøtet i 2025, hvorav styreleder er ekstern. Arbeidsmengden dette året har vært formidabel. Styret har bevisst valgt en strategi hvor det tas et sterkt eierskap til prosessene, fremfor å passivt overlate alt til eksterne rådgivere. Dette har medført et rekordhøyt antall arbeidstimer for styrets medlemmer. Styret har også lagt om arbeidsmetodikk og bl.a gått over til Google Workspaces for dokumenthåndtering og e-post, samtidig som Slack er brukt for å holde den daglige kontakten. Dette har gitt en god og effektiv styredrift.

2.1. Møtevirkosomhet og administrativt arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter, i tillegg til en rekke ekstraordinære arbeidsmøter, befaringer med entreprenører og møter med forretningsfører i OBOS.

Mye av arbeidet har dreid seg om:

- **Anbudsinnhenting og forhandlinger.** Styret har brukt betydelig tid på å utarbeide kravspesifikasjoner, innhente tilbud, og forhandle med ulike aktører.
- **Kvalitetssikring.** Hvert tilbud og hver kontrakt har blitt nøye gjennomgått for å sikre at sameiets interesser er ivaretatt.
- **Beboerkontakt.** Styret mottar ukentlig en stor mengde henvendelser fra seksjonseiere og leietakere. Vi har tilstrebet kort responstid, selv om saksmengden til tider har vært svært stor.
- **Ekstern rådgivning.** For å sikre forsvarlig fremdrift i de mest komplekse sakene, har styret engasjert ekstern kompetanse der det har vært påkrevd og fulgt opp disse leveransene tett.

2.2. Bruk av prosjektledelse

Tidlig i styreperioden ble det klart for styret at det må planlegges et rehabiliteringsprosjekt for å sikre at sameiets bygningsmasse fungerer og verdier ivaretas. Med et slikt omfang som det foreliggende, var det klart for styret at det måtte engasjeres en ekstern prosjektleder. Manglende profesjonell prosjektledelse i

slike store prosjekter kan føre til budsjettoverskridelser, feil i anbudsdokumenter, og ansvarsfraskrivelse fra entreprenører.

Derfor gjennomførte styret en anbudskonkurranse for prosjektledelse høsten 2025. Valget falt på OPAK, et av landets ledende miljøer innen byggeledelse og prosjektstyring. I januar 2026 ble det formelt inngått en avtale (basert på Norsk Standard NS 8402). OPAK har nå ansvaret for å sammenstille alt teknisk underlag, bistå med utforming av anbudspapirer til totalentreprenører, og kvalitetssikre kontrakter før de signeres, samt følge opp totalentreprenørene underveis i prosjektet for å sikre at sameiet mottar et kontraktsmessig resultat, samt oppfølging i garanti- og reklamasjonsperioden.

OPAKs involvering er en kritisk forsikring for sameiet, og de jobber nå sammen med styret for å klargjøre et fullstendig beslutningsgrunnlag som skal presenteres for beboerne i forkant av og på årsmøtet.

3. Økonomi, forvaltning og finansiering

Sameiets økonomi er selve fundamentet for alt vedlikehold og daglig drift. Som nevnt innledningsvis har 2025/2026 vært et år preget av sterkt kostnadspress. Styret har i samarbeid med forretningsfører OBOS, OBOS-banken og Handelsbanken jobbet inngående med langsiktige likviditetsanalyser og finansiering av vedlikeholdet sameiets bygningsmasse trenger.

3.1. Justering av felleskostnader

I slutten av 2025 besluttet styret å øke felleskostnadene med 21 %, med virkning fra 1. januar 2026. Styret forstår at dette er en betydelig økning som merkes godt i privatøkonomien til den enkelte seksjonseier. Beslutningen ble imidlertid fattet etter en grundig vurdering av sameiets økonomiske realiteter, og var strengt nødvendig av følgende årsaker:

- Oslo kommune har økt de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon betydelig.
- Som følge av bygningsmassens alder, og flere skadesaker (spesielt mange vannskader relatert til gamle rør), har sameiets bygningsforsikring økt i pris.
- Forretningsfører i OBOS har også påpekt at sameiets likviditetsbuffer har vært for lav. Før vi kan oppta store lån til rehabiliteringen, vil banken ønske at sameiet bygger opp en mer bærekraftig inngang på midler gjennom felleskostnadene.

Likviditetsanalyser fra OBOS-banken viser at sameiet, selv med et eventuelt salg av egne seksjoner, må belage oss på ytterligere tilpasninger av felleskostnadene i årene som kommer for å betjene lånene knyttet til rehabiliteringen. For å bøte på dette planlegget styret å legge opp til at hver enkelt seksjonseier kan innfri sin andel av felleslån, slik at denne finansieringen kan løftes over på eget boliglån og da er styrets ambisjon at ved å gjøre dette går felleskostnadene tilbake til kjente, lave nivåer.

3.2. Salg av sameiets seksjoner (Seksjon 3 og 4)

Sameiet eier to leiligheter, seksjon 3 og 4, som historisk har vært benyttet som vaktmesterleilighet og studioleilighet, og den minste leiligheten er i dag leid ut. Gitt det omfattende kapitalbehovet sameiet nå står overfor, har styret igangsatt en prosessen med å kartlegge virkningene av et salg av disse to seksjonene.

Målet er å frigjøre betydelig kapital som uavkortet vil gå til å finansiere rehabiliteringen av bygget. Dette vil direkte redusere lånebehovet, og dermed også dempe behovet for fremtidige økninger i felleskostnadene.

Når det gjelder skattemessige konsekvenser av et slikt salg, vil dette medføre en realisasjonsbeskatning for den enkelte seksjonseier. Her viser styret til tidligere oversendt skattemessig redegjørelse.

3.3. Feilutbetaling av vaskeriinntekter (Nayax)

I mars 2026 oppdaget styret et betydelig avvik i regnskapet knyttet til inntektene fra vaskekjelleren. Sameiet benytter et kortbetalingssystem levert av Nayax for bruk av vaskemaskinene. Ved en gjennomgang av bilagene viste det seg at utbetalingene fra Nayax, på grunn av en administrativ saksbehandlingsfeil hos OBOS, over lang tid hadde blitt styrt til kontoen til Sameiet Bygdøy Allé 25.

Styret reagerte umiddelbart på dette funnet. Vi tok direkte kontakt med både forretningsfører i OBOS og styret i Bygdøy Allé 25. Feilen er nå erkjent av OBOS, systemet er korrigert slik at fremtidige betalinger går til vår konto, og det pågår et arbeid med å nøyaktig kalkulere totalbeløpet som har kommet på avveie for å få dette tilbakeført i sin helhet.

3.3. Tekniske utbedringer og lukking av avvik

Styret har i perioden jobbet systematisk med å lukke avvikene som ble avdekket i tilstandsanalysen fra WSP. Dette er tiltak som øker sikkerheten og forbedrer driftsøkonomien.

3.3.1. Sanering av fyrrom

Et kostbart avvikene var knyttet til de gamle fyrkolbene i fyrrommet. Fyrkjelen er nå fysisk fjernet. Disse var svært lite energieffektive, hadde ikke vært i drift på mange år og utgjorde en teknisk risiko. Ved å fjerne disse har vi også kunnet si opp nettleie på de egne kursene disse sto på. Dette vil spare sameiet for betydelige beløp i nettleie og strømkostnader på sikt.

3.3.2. Nye ventilasjonsvifter (Oppgang A og B)

Ventilasjonsystemet i de to hovedoppgangene har over tid vært ustabilt. De eksisterende viftene var så gamle at det var umulig å oppdrive reservedeler ved driftsstans. I tillegg skapte den ene viften sterk ulyd og vibrasjonsulemper. Styret har derfor installert helt nye, moderne ventilasjonsvifter for både A- og B-oppgangen. Disse er mer stillegående, drifter mer effektivt og sikrer stabil utskifting av luft i leilighetene.

3.3.3. Sikring mot istapper med nye varmekabler i takrenner

Vinterstid har dannelse av store istapper fra taket vært en tilbakevendende fare for fotgjengere i Bygdøy Allé og beboere i bakgården. Styret har derfor fått installert nye, selvregulerende varmekabler i takrennene og nedløpene. Dette sikrer at smeltevann ledes bort før det fryser til farlige istapper. Dette er et HMS-tiltak som vil forhindre fallulykker av istapper.

3.3.4. Termografering og utbedring av EL-nett

For å forebygge brann og avdekke skjulte feil, har styret gjennomført en omfattende termografering av etasjeskillene og det sentrale elektriske nettet. Det ble avdekket flere kritiske avvik i form av varmgang i sikringsskap og svake punkter i det elektriske anlegget i fellesarealene. Samtlige avvik identifisert i termograferingsrapporten er nå utbedret av autorisert elektroentreprenør. Dette har redusert brannrisikoen i bygget betraktelig. Samtidig har det vist seg veldig utfordrende å oppdrive reservedeler på sameiets svært gamle EL-nett, slik at hvis strømmen går hos en eller flere beboere er det nå en risiko for at disse vil kunne bli stående uten strøm i uker mens reservedeler oppdrives.

4. Større vedlikeholdsprosjekter og bygningsmasse

Dette er det viktigste punktet i årets beretning. Bygdøy Allé 20 ble bygget i en tid med andre byggetekniske krav. Gjennom tiårene har vedlikeholdet i perioder vært stykkevis og delt, og selv om tidligere styre og styremedlemmer har lagt en solid og svært god og viktig jobb for sameiet med å få gjennomført nødvendig vedlikehold knyttet til bl.a heis, tak og bunnledninger, er vi nå ved et punkt hvor store systemer må skiftes i sin helhet.

4.1. Utskifting av vinduer, balkongdører og klimaskall

Byggets ytre lag (klimaskallet) er i dårlig forfatning. Vinduene, mange av dem fra 60- og 80-tallet, har svært dårlig isolasjonsevne (høy U-verdi). Vinduene i toppetasjonen er i fare for å skli ut. Balkongdører er trekkfulle, leiligheter oppleves som kalde og trekkfulle på vinteren, og fasaden har behov for oppgradering.

Styret vil derfor foreslå for årsmøtet at det gjennomføres et større rehabiliteringstiltak på sameiets klimaskall. Dette inkluderer totalutskifting av alle vinduer og dører til moderne standarder som vil dramatisk redusere varmetapet.

En svært gledelig nyhet her er at sameiet har fått tilslag på Enovas støtteordninger for energieffektivisering i boligselskap. Sameiet har søkt om og fått innvilget kr 7,280,000 i støtte av kostnadene for de tiltakene som er direkte knyttet til forbedring av varmedistribusjon og klimaskall. Dette vil gi en formidabel besparelse for sameiet i rehabiliteringen av klimaskallet, hvis dette gjennomføres.

4.2. Rørfornyning og utskifting av avløp og tappevann

Tilstanden på sameiets røranlegg er kritisk dårlig. Både avløpsrør og tappevannsrør daterer seg hovedsakelig tilbake til byggeåret. Rådgivningsselskapet WSP har utført tilstandsvurderinger og konkludert med at rørene har Tilstandsgrad 3 (TG3) – som betyr "Store eller alvorlige avvik", og at rørene har overskredet sin forventede levetid.

- **Bunnledninger.** Høsten 2025 ble arbeidet med rørfornyning (strømpeforing) av byggets bunnledninger ferdigstilt av TT-Teknikk. Dette har sikret avløpsnett ut av bygget, men utgjør kun en liten del av det totale rørsystemet. For å sikre levetiden på det nye anlegget, er styret nå i dialog med Serwent/TT-Teknikk om en vedlikeholdsavtale som innebærer høytrykksspyling av bunnledningene hvert femte år.
- **Vertikale stammer og tappevann:** Utfordringen fremover er de vertikale avløpsstammene og rørene for varmt og kaldt tappevann som går opp i leilighetene. Feilfrekvensen og risikoen for vannlekkasjer er uakseptabelt høy og sameiet risikerer at skader ikke dekkes av forsikringen. Det er anbefalt en total utskifting av både avløp og tappevann, samt en utskifting av gamle radiatorer og distribusjonsnett for varmtvann. Det har vært gjennomført flere befaringer med store VVS-entreprenører som FAVN og SansBygg i forbindelse med en helhetlig VVS-rehabilitering. Dette henger tett sammen med OPAKs arbeid, og vil være en hovedsak på årsmøtet.

4.3. Radiatorer og varmedistribusjon

Som nevnt, en del av det overordnede rørprosjektet bør også omfatte byggets oppvarmingssystem. Det er gjennomført utskifting av ødelagte radiatormålere hos enkelte beboere via Brunata for å sikre at faktureringen for oppvarming er korrekt og rettferdig. Likevel er selve radiatorene og rørene frem til dem svært gamle, noe som gir dårlig regulering og varmetap. Enova-støtten er også innvilget til fornyelse av et energieffektivt varmedistribusjonsnett, som bidrar til å dempe nettokostnadene.

5. Reforhandling av avtaler og løpende drift

Selv med planlegging av store og omfattende vedlikeholdsprosjekter, har styret hatt fokus på å optimalisere den daglige driften. Ved å konkurranseutsette tjenester har vi klart å forbedre tilbudet til beboerne samtidig som vi har oppnådd betydelige besparelser.

5.1. Ny bredbånds- og TV-avtale (GlobalConnect)

Etter en lengre prosess besluttet styret å si opp den eksisterende avtalen med Telia. Årsaken var en kombinasjon av pris, misnøye med stabilitet, og et ønske om å fremtidssikre bygget med moderne infrastruktur. Vi innhentet tilbud fra flere aktører og valgte til slutt å inngå en svært gunstig og moderne fiberavtale med GlobalConnect.

•

Innhold: Avtalen innebærer at GlobalConnect trekker helt ny fiberoptisk kabel inn til hver enkelt seksjon. Leveransen inkluderer hastighet på 1 Gbit og markedets nyeste WiFi 6-rutere for god trådløs dekning i leilighetene.

- **Økonomi:** Prisen er fremforhandlet til kun 149,- per boenhet per måned. Dette er en kraftig reduksjon sammenlignet med tidligere avtale, og gir beboerne et vesentlig bedre produkt til under det vi ellers oppfatter som markedspris. I tillegg har vi kontraktsfestet at prisen ikke skal reguleres i tråd med KPI, slik at i reelle termer vil prisen bare bli billigere og billigere. Dette er uvanlig gode betingelser og styret er svært fornøyd med oppnådd resultat.
- **Eierskap og bindingstid:** Bindingstiden er satt fra 1. mars 2026 til 1. mars 2028 (to år). En viktig klausul i kontrakten er at sameiet formelt overtar eierskapet til spredennettet (kablene i bygget) når etableringskostnaden er nedbetalt, noe som stiller oss svært sterkt ved fremtidige forhandlinger.

5.2. Nye heisalarmer

Telenor og andre teleoperatører er i ferd med å stenge ned det gamle kobbernettet og 2G/3G-nettet. Dette har direkte konsekvenser for byggets heiser, hvis nødalarmer har vært basert på denne teknologien. Styret sørget derfor i mars 2026 for å si opp den utdaterte avtalen med Telenor. Det er nå installert nye alarmmoduler i heisene med integrert mobilabonnement (4G/5G-teknologi). Dette sikrer at vi overholder krav til heissikkerhet, at alarmene alltid fungerer ved strømbrudd eller stans, og at beboere kan føle seg trygge ved bruk av heisen.

5.4. Dugnad, opprydding og ventilasjon

Den løpende driften krever stadig oppmerksomhet.

- **Opprydding i fellesarealer:** Styret gjennomførte i løpet av året en større oppryddingsaksjon i bakgården og sykkelboden. Det hopet seg opp med henslengte gjenstander og ødelagte sykler. Sykler som var merket og i bruk ble bevart, mens etterlatte og eierløse sykler ble samlet inn og donert til det veldedige formålet ER-Sykel. Dette frigjorde tiltrengt plass.
- **Ventilasjonsrens:** Som et ledd i vedlikeholdet av bygningskroppen og brannforebygging, følger styret opp inngåtte avtaler om årlig service og rens av byggets sentrale ventilasjonsanlegg og takvifter. Neste rens for vaskeriet er berammet til midten av juni, og styret planlegger også en større rens av hele ventilasjonssystemet men avventer utfall av vedtak på årsmøtet om rehabilitering for å innpasse dette i øvrig fremdrift for å unngå unødig påvirkning på beboere.

6. HMS, Sikkerhet og Bomiljø

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er et av styrets viktigste og mest lovpålagte ansvarsområder.

Internkontrollforskriften pålegger styret å systematisk sørge for at bygget er trygt å bo i, spesielt med tanke på brann.

6.1. Brannvern og nytt varslingsanlegg

Dagens brannvarslingsanlegg er utdatert og tilfredsstillende ikke gjeldende tekniske krav. Styret har tatt dette på alvor, og ettersom brannsikring krever ekspertkompetanse, inngikk styret høsten 2025 en egen prosjektlederavtale med OBOS Prosjekt AS. Mandatet var å innhente tilbud på et helt nytt, heldekkende og trådløst brannvarslingssystem for hele bygget, som også inkluderer forskriftsmessig nødbelysning i rømningsveier (trapperom og kjeller).

Vi har mottatt tilbud fra anerkjente aktører som Branntek og Elektronettverk. Vi har derimot valgt å innlemme dette tiltaket inn under den generelle rehabiliteringen for å unngå grensesnittproblematikk og forhåpentligvis oppnå lavere prising på anlegget. Dette vil gi betydelig løft i sikkerheten til sameiet.

6.2. Håndtering av brudd på husordensreglene

Et velfungerende sameie krever at alle beboere respekterer husordensreglene og tar hensyn til hverandre. Dessverre har styret måttet bruke tid og ressurser på krevende beboersaker som har gått langt over grensen for hva som kan aksepteres, og som har skapt direkte utrygghet i gården.

7. Forsikringssaker og skadehåndtering

Når uhellet først er ute i en eldre bygård, blir konsekvensene ofte store, og prosessene med forsikringsselskapene er krevende. Styret har et overordnet ansvar for sameiets bygningsforsikring, og i år har dette krevd mye innsats.

7.1. Omfattende vannskader

Under utrulling og installasjonen av det nye bredbåndsnettet fra GlobalConnect/Transtema i februar 2026, skjedde det en alvorlig feil. Montøren fra Transtema boret ved et uhell hull rett inn i et trykksatt vannrør i 8. Etasje. Vann under høyt trykk fosset ut og trakk raskt ned i etasjeskillene. Dette førte til omfattende vannskader og følgeskader.

Normalt skal slike saker håndteres greit av bygningsforsikringen, men i denne saken opplevde styret og de berørte beboerne at OBOS Forsikring og Gjensidige ikke tok skadeomfanget på tilstrekkelig alvor. Skadekartleggingen i startfasen var mangelfull, og utbedringstiltakene lot vente på seg, noe som forverret skadene.

8. Veien videre: Informasjonsmøte og Årsmøte 2026

Som denne beretningen viser, står sameiet i praksis ved et veiskille. Beslutningene vi skal ta på det neste årsmøtet vil definere byggets standard, sikkerhet og økonomi for lang tid fremover.

Styret og prosjektleder OPAK arbeider i disse dager på spreng med å finpusse de ulike alternativene for rehabilitering av rør, vinduer og fasade. Dette er svært tekniske og økonomisk omfattende forhold. For å sikre at alle seksjonseiere har mulighet til å sette seg inn i problemstillingene og stille spørsmål før selve årsmøtet, inviterer styret til et **egget beboermøte/informasjonsmøte den 12. mai 2026 på Gabelshus kl. 19:00.-** Vi oppfordrer samtlige eiere til å delta på dette møtet. Her vil OPAK presentere fremdriften i detalj, vise kostnadsestimater, og styret vil presentere finansieringsmodeller, og svare på alle spørsmål.

Dette møtet danner grunnlaget for det formelle beslutningsgrunnlaget som vil bli sendt ut sammen med innkallingen til det ordinære årsmøtet to uker senere.

Avsluttende ord

Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboerne som engasjerer seg positivt i bomiljøet, kontakter styret og stiller spørsmål, møter opp på beboermøter og generelt engasjerer seg i sameiet. Sameiet er et fantastisk sted å bo, plassert i et av byens fineste områder. Gjennom de tiltakene vi nå planlegger, er styrets ambisjon at Bygdøy Allé 20 ikke bare bevarer sin historiske sjarm, men også får en bygningsmasse som er trygg, energieffektiv og moderne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 388 515.

.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 21 % økning av felleskostnader og seksjonsutgifter fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SE BYGDØY ALLE 20
ORG.NR. 871272662, KLIENTNR. 1476

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 575 608	4 258 155	4 575 000	5 536 748
Andre inntekter	3	90 908	102 574	216 000	60 250
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 666 516	4 360 729	4 791 000	5 596 998
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 482	-35 250	-35 000	-56 000
Styrehonorar	5	-350 500	-250 000	-250 000	-400 000
Avskrivninger	14	-9 715	-9 715	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 578	-15 456	-19 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-262 595	-252 495	-267 000	-274 000
Konsulenthonorar		-571 359	-165 007	-55 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-3 793 208	-4 715 029	-4 494 000	-2 269 000
Forsikringer		-843 190	-584 783	-704 000	-944 000
Kommunale avgifter	8	-1 125 150	-1 038 043	-1 197 000	-1 150 000
Energi/fyring	9	-156 269	-195 239	-220 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-779 267	-718 383	-754 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-567 168	-502 677	-540 000	-590 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 530 481	-8 482 077	-8 535 000	-6 736 000
DRIFTSRESULTAT		-3 863 965	-4 121 348	-3 744 000	-1 139 002
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	114 423	214 099	0	0
Finanskostnader	12	-14 199	-89	0	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		100 224	214 010	0	-203 000
ARSRESULTAT		-3 763 740	-3 907 338	-3 744 000	-1 342 002
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-3 457 331	-3 907 338		
Udekket tap:		-306 409	0		

SE BYGDØY ALLE 20
ORG.NR. 871272662, KLIENTNR. 1476

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	2	2
Andre varige driftsmidler	14	3 238	12 953
SUM ANLEGGSMIDLER		3 240	12 955
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 233	36 745
Forskuddsbetalte renter		189 444	301 789
Forskuddsbetalte kostnader		225 713	185 781
Driftskonto OBOS-banken		287 246	582 728
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 744	0
Sparekonto OBOS-banken		81 047	2 713 079
SUM OMLØPSMIDLER		884 426	3 820 121
SUM EIEDELER		887 666	3 833 076
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	3 457 331
Udekket tap	15	-306 409	0
SUM EGENKAPITAL		-306 409	3 457 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		698 164	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		698 164	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		124 743	112 522
Leverandørgjeld		350 432	263 223
Skyldige offentlige avgifter	16	20 475	0
Påløpte renter		261	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		495 911	375 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		887 666	3 833 076
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2026
Styret i Se Bygdøy Alle 20

Kristoffer Roheim Justad

Adrian Brusegård Øren

Maria Jose Sanchez Olsen

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 KLASIFISERING 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	2 393 748
Seksjonsutgifter	2 176 920
Bodleie	4 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 575 608

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie	73 945
Kontanterstatning fra Gjensidige	14 713
Nøkler	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	90 908

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-53
Arbeidsgiveravgift	-49 429
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 482

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 500
SUM STYREHONORAR	-350 500
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 039

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-22 578
SUM REVISJONSHONORAR	-22 578

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Teknikk AS	-2 277 853
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 277 853
Drift/vedlikehold bygninger	-624 260
Drift/vedlikehold VVS	-343 226
Drift/vedlikehold elektro	-28 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-796
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 338
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-98 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-182 273
Egenandel forsikring	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 793 208

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-784 968
Feie- og tilsynsgebyr	-18 711
Renovasjonsgebyr	-321 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 125 150

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 269
SUM ENERGI / FYRING	-156 269

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 380
Container	-5 970
Diverse utstyr	-939
Vaktmestertjenester	-223 913
Vakthold	-9 341
Renhold ved firmaer	-276 411
Andre driftskostnader	-9 737
Trykksaker	-34
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 039
Andre kontorkostnader	-11 697
Porto	-350
Bilgodtgjørelse	-308
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 824
Bank- og kortgebyr	-4 645
Øreavrunding	3
Tap på fordringer	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-567 168

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	63 086
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 023
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	387
Andre renteinntekter	639
SUM FINANSINNTEKTER	114 423

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-13 311
Renter på leverandørgjeld	-888
SUM FINANSKOSTNADER	-14 199

NOTE 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	2
SUM LEILIGHETER	2

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ		
Tilgang 2021	48 575	
Avskrevet tidligere	-35 622	
Avskrevet i år	-9 715	
		3 238
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 238
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 715

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-700 000	
Nedbetalt i år	1 836	
		-698 164
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-698 164

NOTE 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 744
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 731
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-20 475

NOTE 17**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-848 460
SUM INNETKTER	-848 460

KOSTNADER

Fjernvarme	1 029 392
SUM KOSTNADER	1 029 392

Uoppgjorte avregninger	8 512
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	189 444
----------------------------	----------------

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.



WSP Norge AS

RAPPORT

OPPDRAGSNAVN: Tilstandsrapport Bygdøy Allè 20

EMNE: Tilstandsrapport

DOKUMENTKODE: 1011140



Vedlegg 2

34 av 86

WSP tilstandsanalyse.pdf



Med mindre annet er skriftlig avtalt, tilhører alle rettigheter til dette dokument **WSP Norge AS**.

Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn det som fremgår av avtalen. WSP Norge har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Med mindre det er avtalt at dokumentet kan kopieres, kan dokumentet ikke kopieres uten tillatelse fra WSP Norge.



RAPPORT

Oppdragsnavn:	Tilstandsrapport Bygdøy Allè 20		
Oppdragsgiver:	Sameiet bygdøy Allè 20		
Kontaktperson:	Kristoffer Roheim justad		
Emne:	Tilstandsrapport		
Dokumentkode:	1011140		
Ansvarlig enhet:	RIB	Utført av:	Terje Gundersen, Øyvind Bakk Hoff, Nikolai Finstad
Tilgjengelighet:	Åpen	Dato:	25.06.2025

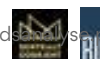
SAMMENDRAG:

Sameiet bygdøy Allè 20 har en overordnet tilstandsgrad 2, og har i hovedsak behov for oppgradering av elektriske installasjoner, oppgradering av vvs installasjoner, utskifting av vinduer og balkongdører, samt mindre byggtekniske reparasjoner

Denne rapporten er et kortfattet sammendrag av tilstandsanalysen og gjengir:

- Tilstand inklusiv angivelse av tilstandsgrad og konsekvensgrad, fordelt på bygningsdeler
- Anbefalte tiltak
- Kostnadsestimat for anbefalte tiltak
- Enkel fotodokumentasjon tilhørende tilstandsanalyse

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	GODKJENT AV
0.0	25.06.2025		TG/NF/ØBH	





Innholdsfortegnelse

1. Eiendomsopplysninger
2. Oppdrag og utførelse
3. Tilstandsanalyse
4. Brudd på lover og forskrifter



1. EIENDOMSOPPLYSNINGER

Objektet mht.:	Basisinformasjon
Gnr/Bnr, kommune	212/24-0301
Anleggets egennavn	Sameiet Bygdøy Allè 20
Anleggets adresse	Bygdøy Allè 20,
Navn på eier	
Byggeår eller datering	1935
Opprinnelig funksjon	Bolig
Nåværende funksjon	Bolig
Grunnflate	2340,8 kvm
Vernestatus	BYA gul liste kommunalt listeført

OVERSIKTSFOTO





2. OPPDRAG OG UTFØRELSE

WSP Norge AS har fått i oppdrag av Sameie Bygdøy Allè 20 å foreta en tilstandsanalyse av Bygdøy Allè 20. Befaring ble foretatt 04.08.22 av Terje Gundersen, Nikolai Finstad og Øyvind Bakk Hoff fra WSP Norge AS. Til stede var styreleder, vaktmester og representant fra OBOS Prosjekt Ved befaringen ble det brukt visuell befarings. På grunnlag av tilstandsanalysen er det utarbeidet et kostnadsoverslag for de viktigste tiltakene, begge gjengitt i denne rapporten.

Følgende personer har gitt bidrag til analysen:

Saksbehandler	Firma	Fag	Funksjon/rolle
Terje Gundersen	WSP Norge AS	RIB	Oppdragsleder
Frode Anker	WSP Norge AS	RIB	KS
Øyvind Bakk Hoff	WSP Norge AS	Elektro	Oppdragsmedarbeider
Nicolai Finstad	WSP Norge AS	VVS	Oppdragsmedarbeider

Tilstand- og konsekvensgradering

Tilstandsanalysen er utført på analysenivå (1) iht. NS 3424.

Valgt referansenivå for tilstandsanalysen er nytt. Dette nivået fastsetter tilstandsgrad 0 (TG0)

For hver bygningsdel samlet sett er tilstandsgrad (TG) basert på en vurdering av alle relevante symptomer vurdert mot valgt referansenivå. Beskrevne tiltak er tiltak for å få aktuelle bygningsdeler på tilstandsgrad (TG 0-1). Bygningsdeler med TG 0-1 er ikke omtalt i analysen.

TG	Hovedbetydning	Tiltaksbehov	Eksempel på tilstand
0	Ingen symptomer	Ingen tiltak nødvendig	Nylig vedlikeholdt/utskiftet
1	Svake symptomer	Ordinært vedlikeholdsbehov	Malingsslitasje, slitt gulvbelegg, etc.
2	Middels kraftige symptomer	Moderate utbedringer nødvendig	Lokal råteskade i panel, behov for utbedring/delvis utskifting
3	Kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)	Store utbedringer nødvendig	Lekkasjer i taket med følgeskader og store råteskader
IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt	Kan være behov for avdekking og videre utredning	



Konsekvenser av registrert tilstand er vurdert på bygningsdelsnivå. Konsekvenser er beskrevet med angivelse av konsekvensgrader og type konsekvens.

KG	Beskrivelse
0	Ingen konsekvenser
1	Små og middels konsekvenser
2	Vesentlige konsekvenser
3	Store og alvorlige konsekvenser

KG	Type	Beskrivelse
S	Sikkerhet	Personskader, brann, innbrudd, sammenbrudd, nedrasing, svikt etc.
H	Helse	Helseskader som følge av inneklime, støv, støy, stråling, mugg, sopp etc.
M	Ytre miljø	Miljøbelastning i form av utslipp av klimagasser, støy etc.
O	Estetikk	Skader, slitasje, svake reparasjoner/utbedringer etc.
E	Energi	Varmetap, luftlekkasje etc.
K	Kulturminneverdi	Bevaringsverdi, fredning, vern, tap av kulturminneverdi etc.
V	Virksomhetstap	Konsekvens for bruker etc.
Ø	Økonomi	Større kostnader, verdiforringelse, følgekostnader etc.
L	Lover og forskrifter	Viktige avvik, behovet for disp.søknader, andre brudd etc.

Definisjon av nivå for istandsetting av vinduer og dører

Det er utarbeidet et eget tretrinns-nivå for istandsetting av vinduer og dører. Tabellen under beskriver tiltak på et overordnet nivå. Oversikt over forslag til spesifiserte tiltak innenfor hvert nivå finnes i vedlegg til hovedrapport.

Nivå	Overordnet beskrivelse
1	Vinduer og dører uten råteskader, men som er malingsslitt og har oppsprukket kitt/ødelagte gummipakninger.
2	Vinduer og dører med mindre råteskader som er malingsslitt. Større kittutfall/ødelagte gummipakninger og sprukket glass. Operasjoner som kan utføres mens vinduet/døren sitter montert i veggen.
3	Total istandsetting av vinduer og dører hvor man kan være nødt til å ta ut alle glass, fjerne alle hengsler og beslag og det er store råteskader. Komplette vindu/dør må tas ut av veggen ved behov.

Kostnadsestimat

Kostnader er basert på veiledende priser og erfaringstall fra tilsvarende arbeider. Kalkylen er et estimat som skal danne grunnlag for et budsjett, og er ikke en komplett anbuds- eller arbeidsbeskrivelse.



3. TILSTANDSANALYSE

3.1. KORT OM KONSTRUKSJONEN

3.1.1. BYGG

Byggene er antatt fundamentert med striper av betong på løsmasser. Drenering fremstår tilfredsstillende uten tegn til lekkasjer. Det er heller ikke opplyst noen lekkasjeproblematikk fra styreleder eller vaktmester. Grunnmur av støpt betong med naturstein på side mot gate fremstår som tilfredsstillende og bra.

Yttervegger består i all hovedsak teglstein murt til spekk utvendig, og pusset innvendig. Vinduer og balkongdører i treverk. Skiferfliser på vegg ved inngangsparti. Styreleder informerte om at taket var tekket om i 2024. Piper over tak av murt teglstein og en beslått med beslag. Trapper av betong utført som terrazzo med rekkverk av stål med horisontale spiler. Takrenner og nedløp i stål ført til soilrør. På side mot gate går nedløpsrør fra utside og inn i kjeller.

Balkonger med dekke av betong og murt brystning med beslag på topp.

Innvendige vegger i fellesarealer består i all hovedsak av malt betong, pusset og malt teglverk og noe strie. Gulv består av betong med belegg av linoleum. Tak består av malt betong samt noe himlingsplater i kjeller.

Innvendig fremstår de fleste vegger, himlinger og gulv overflater med forskjellig grad av slitasje, uten vesentlige avvik, med unntak av sprekker og riss i gulv i tekniske rom.

3.1.2. VVS

Sanitæranlegg i hovedsak fra byggeår. Avløpsledninger i hovedsak av støpejern, med noe supplering av plastrør. Forbruksvann går i kobberør, som er plassert i sjakter sammen med spillvannsrørene. Varmesentralen er basert på fjernvarme, med stålrør fra 1939 som forsyner radiatorer, rørene går gjennom leilighetene opp langs fasadevegg. Ventilasjon er basert på avtrekk fra vifter på tak og spalter i fasade.

3.1.3. ELEKTRO

Tilstandsvurderingen av det elektriske anlegget viser gjennomgående tilstandsgrad TG2–3, med flere komponenter som har overskredet sin tekniske levetid. Hovedfordelinger med knivsikringer, åpne etasjefordelinger uten jordfeilbrytere og generelt kabelnett i fellesarealer er vurdert som utdaterte og med mangelfull dokumentasjon. Det er også registrert mangler ved nødlis og brannalarmanlegg, som ikke oppfyller gjeldende krav til dekning og varsling. Det anbefales omfattende oppgraderinger, inkludert etablering av ny hovedjord, utskifting av fordelinger og komponenter, samt installasjon av fulldekkende nødlis- og brannalarmanlegg. Tiltakene er vurdert som nødvendige for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet.

3.2. VIKTIGSTE OBSERVASJONER AV TILSTAND

3.2.1. BYGG

Viktigste observasjoner av tilstand er stedvis slitte innvendige overflater, stedvis tegn på fuktproblematikk på enkelte vegger i kjeller. Det er observert fukt og råteskader i enkelte vinduer og balkongdører, samt vesentlig slitasje på øvrige. Vinduer er funksjonstestet enkelte steder og fremsto som brukbare. Teglfasade har enkelte skadde teglstein og noen forvitrede mørtelfuger som bør utbedres etter hvert. Beslag i sålebenker har stedvis sluppet i overgang mot teglfasade, noe som kan medføre



fuktinntrengning i konstruksjonen. Noen manglende himlingsplater i kjeller som bør settes tilbake. Skader som pussavskalling på vegger i kjeller bør utbedres.

3.2.2. VVS

Spillvannsrør

Det er registrert aldrende spillvannsrør fra byggets opprinnelige byggeår. Det er gjennomført sporadiske utskiftninger, og det er synlige tegn til tidligere lekkasjer.

Taknedløpene fremstår som funksjonelle til tross for at forventet levetid er overskredet. Det er imidlertid registrert enkelte skader på bakkeplan som bør følges opp.

Forbruksvannsrør

Rørene for forbruksvann er i hovedsak fra byggeår og isolert med kork. Forventet levetid er overskredet, noe som gjenspeiles i antall lekkasjer de siste årene. Isolasjonen rundt rørene er ikke tilstrekkelig, og det er tegn til kondens, noe som kan medføre ytterligere skade over tid.

Varmedistribusjon

Rør ved varmesentralen fremstår som noe nyere, men det er fortsatt aldrende rør som distribuerer varme til resten av bygget. Fjernvarmesentralen fungerer som tiltenkt, men det er notert at det ikke foreligger varmebehandling på varmekursen, noe som kan påvirke energieffektiviteten.

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet med overstrømningsspalter i fasade og avtrekksvifter fungerer som tiltenkt. Det er ikke registrert avvik ved inspeksjon.

3.2.3. ELEKTRO

Det elektriske anlegget har flere alvorlige avvik og er i stor grad preget av komponenter som har overskredet sin tekniske levetid. Hovedfordelinger med knivsikringer og åpne etasjefordelinger uten jordfeilbrytere utgjør en sikkerhetsrisiko og mangler nødvendig dokumentasjon. Kabelnettet i fellesarealene er uoversiktlig og dårlig festet, med komponenter fra ulike tidsperioder. Nødløys mangler i store deler av bygget, og eksisterende etterlysende skilt er utilstrekkelig belyst. Brannalarmanlegget dekker ikke alle fellesarealer, og varsling inn i leiligheter er mangelfull.

3.3. KORT BESKRIVELSE AV HOVEDTILTAK SOM ANBEFALES DE NESTE ÅRENE

3.3.1. BYGG

Det anbefales å vurdere behov for utskifting av vinduer og balkongdører. Det er opplyst fra styreleder at enkelte vinduer og balkongdører er i dårlig forfatning. Dette ble ikke befart grunnet manglende tilgang til leiligheter. Øvrige vinduer fremstår som slitte med malingsflass og påbegynte råteskader på enkelte vinduer. Dette er ett kostnadskrevenende tiltak hvor BH må vurdere hva som skal skiftes basert på økonomi og tilstand. Erfaringsmessig er det vesentlig rimeligere å skifte alt samtidig, og man for en kontroll på fremtidige vedlikeholdskostnader for dette. En enkel veiledning for vedlikehold av balkongdører og vinduer bør overleveres brukere.

Det anbefales å iverksette de mindre tiltakene som utbedring av løse teglstein og forvitrede mørtelfuger, sette tilbake manglende himlingsplater i kjeller og utbedre pusskader etter fukt på vegg i kjeller.



3.3.2. VVS

Det anbefales å utbedre både spillvanns- og forbruksvannsrørene, da disse er fra byggets opprinnelige byggeår og ligger samlet i sjakter som går gjennom leilighetene. Sluk og oppstikk er hentet ut i etasjen under og føres over himling, noe som medfører at nødvendige inngrep ved utskiftning vil være omfattende og berøre baderommene direkte. På bakgrunn av dette anbefales det at arbeidet gjennomføres som en våtromsrehabilitering, slik at man samtidig kan oppgradere våtrommene i henhold til gjeldende tekniske krav og forskrifter.

Som et alternativ kan det vurderes å etablere et nytt røropplegg for forbruksvann i korridorene. Dette vil kreve at beboerne tilkobler seg innen en fastsatt tidsramme. Selv om denne løsningen kan gi større fleksibilitet for den enkelte beboer med hensyn til når arbeidet utføres i egen leilighet, vil den sannsynligvis medføre høyere totalkostnader og mer kompleks prosjektgjennomføring. Det anbefales derfor å velge en helhetlig løsning og gjennomføre tiltakene som en helhetlig våtromsrehabilitering.

Varmedistribusjonen i bygget er fra 1939 og har overskredet sin forventede levetid. Rørene går langs fasade inne i leilighetene, og utskiftning vil derfor innebære inngripende tiltak. Det er opplyst at rørene er isolert med kork, men det bør undersøkes nærmere om det er benyttet asbesttråd ved etasjeskillene, da dette kan ha betydning for både helse og gjennomføring av arbeidet. Radiatorene i bygget er fortsatt funksjonelle, men har også passert sin tekniske levetid og har redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor at både rør og radiatorer skiftes ut.

3.3.3. ELEKTRO

Det anbefales å prioritere utskifting av hovedfordelinger med knivsikringer og etablering av nye etasjefordelinger med jordfeilbeskyttelse, samt utbedre brannalarm anlegget slik at det er i henhold til NS-3960 og slik at nøddysanlegget er i henhold til NS-1838. Det må etableres ny hovedjord.

Det generelle kabelnettet og tilhørende komponenter i fellesarealer bør oppgraderes. Og tiltakene bør gjennomføres samlet for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko knyttet til personsikkerhet og teknisk svikt.

Det må opprettes rutiner for internkontroll med dokumentasjon etter standard.

4. BRUDD PÅ LOVER OG FORSKRIFTER

4.1. BYGG

Ingen rekkverk i hovedtrapper eller rømningstrapper tilfredsstiller dagens krav til utforming. Balkongbrystninger tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Disse tiltakene bør vurderes utført iht. dagens forskrifter, da disse er utarbeidet for å unngå skade ved fall og nedfall. Dette er antageligvis ikke ett krav ved våre anbefalte tiltak da disse bygningsdelene ikke berøres av anbefalte tiltak.

4.2. VVS

Det er manglende lekkasesikring på eksisterende anlegg. Det er ingen måte å detektere lekkasjer og lede lekkasjevann til sluk. Dette må gjøres ved å etablere en lekkasesikring i sjakt og tilkoble forbruksvannet til et fordelingskap i hver leilighet.

4.3. ELEKTRO

Flere forhold ved det elektriske anlegget vurderes å være i strid med gjeldende regelverk. Hovedfordelinger med knivsikringer og manglende dokumentasjon oppfyller ikke krav til sikkerhet og sporbarhet. Åpne etasjefordelinger uten jordfeilbrytere representerer brudd på krav til beskyttelse mot elektrisk støt. Det mangler fulldekkende nødlis i fellesarealer, og eksisterende etterlysende skilt er ikke tilstrekkelig belyst, noe som ikke tilfredsstiller krav i NS-1838. Brannalarmanlegget dekker ikke alle fellesarealer og har mangelfull varsling inn i leiligheter, i strid med krav i NS-3960. Disse forholdene medfører behov for tiltak for å bringe anlegget i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

5. FOTODOKUMENTASJON

Fotonummer referer til bygningsdelsnummer i tilstandsanalysetabellen. Der det er flere foto for samme bygningsdel, er et løpenummer lagt til.

001		Tegn til fukt og råteskader, samt malingsavflassing på vinduer. Glippe mellom sålebensbeslag og teglvegg som kan medføre fuktinntrengning
-----	---	---

002 	Skade etter fukt i teknisk rom. Bør utbedres.
003 	Manglende himlingsplater i tak kjeller bør settes tilbake

004 	Horisontalt rekkverk i hovedtrapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og bør settes i stand slik at forskriftskrav ivaretas
005 	Dagens brystningsrekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og bør utbedres slik at forskriftskrav er ivaretatt

006 	412. Hovedjord på vannrør er overgått teknisk levealder og sterkt påvirket av miljøet.
007 	432-1. Hovedfordeling for el-kjeler er over teknisk leve alder og ikke i bruk.
	432-2.

008



009



433-1. Åpne etasjefordelere med berøringsfare og mangelfull dokumentasjon er over teknisk levealder.

010		433-2
011		542-1. Mangler O-plan. Deteksjon og varsling dekker ikke alle fellesarealer og rom.
012		433-3/542-2. Ingen brann-detektor eller varsling i taket.

	Kabelnett og komponenter er over teknisk levealder og ikke tilstrekkelig festet.
013 	312-1 Rørapplegget som tilhører badet over. Det er utført sporadisk endringer etter tidligere lekkasjer.

014 	312-2 Spillvannsrør viser tegn til fuktighet og rust. Rør forbruksvann mangler delvis isolasjon og viser tegn til fuktighet.
014 	320 Radiator og jernrør for til radiator. Rør og radiator er fra 1939 og burde byttes da faren for lekkasje øker og mengden partikler som har bygd seg opp gjør at effektiviteten minker.

Tilstandsregistrering				Sikkerhet, brudd på lover og forskrifter				Økonomi = 3		Referansnivå (T0)		Bygge-/installasjonsår		@dropdown	
Sameiet Byggetype alle 20				Byggetype alle 20				Analysenivå		Nivå 1					
Bygg-ID: BA 20				Anstalt BTM (m2):				Estetikk = 3				Konservativgrad 0-3			
Antall brukere: 149 boenheter				Registreringsformål: Vedlikehold, forskriftsarvilk og -endringer				Konservativgrad 0-3				Konservativgrad 0-3			
Byggeår: 1936				Registreringsdato: 6/25/2025				Konservativgrad 0-3				Konservativgrad 0-3			
Utført av: RIB				Tilstandsbeskrivelse				Tiltak				Tiltak			
Bygn delene				BYGNINGSDEL				Tilstandsbeskrivelse				Tiltak			

Befaringsnotat



Kunde:	Sameiet Bygdøy Allé 20
Kundenummer:	991476
Prosjektnummer:	250557
Kundens representant:	Kristoffer Roheim Justad
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Per Morten Søreide
Dokumentdato:	09.10.2025
Dokument ID:	

Formål og befaringsinformasjon

OBOS Prosjekt AS er engasjert til å gjennomgå, og sammenlikne WSP sin tilstandsrapport med egne observasjoner hos boligselskapet Bygdø Allé 20. Dette notatet inneholder kontroll av fasade, rekkverk, balkongdører og vinduer. Og alle vurderinger utføres av bygningsingeniører i de respektive fag. Tilstandsvurderingen er utført jf. NS3424 analysenivå 1, etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser. Dette innebærer en vurdering basert på visuelle observasjoner, eventuelt med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden.

Per Morten Søreide (bygg) og Christian Olsen (elektro) i OBOS Prosjekt AS, gjennomførte befaringsnotat 08.10.2025. Fra boligselskapet stilte vaktmester Knut Olav Hoset.

Bygnings- og eiendomsinformasjon

Bygdø Alle 20 består av 2 bygningsvolumer med totalt 149 leiligheter. Bygningen ble oppført 1934, og bygningskategori er boligblokk. Eiendommen har eiendomsnummer 0301- 212/24 og med adresse Bygdø Alle 20, i Oslo kommune.

Boligblokken er oppført med yttervegger av teglstein. Innvendige bærevegger av antatt plassbygget betong. Flate tak, tekket med asfaltapp.

Beskrivelse av tilstand på bygningsdeler:

Vinduer og balkongdører 9 etasje mot bakgård.

Det er befart vinduer og balkongdører i 9 etasje mot bakgård, fra antatt ca 1960 - 1970. Det er benyttet 2 lags isolerglass, og glass er antatt å være 1 generasjon isolerglass med PCB. Vinduer er i dårlig stand med råte, malingsavflassing i utvendige karmen og belistning. Begrenset funksjon.

Antatt skadeårsak

Alder og manglende vedlikehold over mange år. Vinduer og balkongdører er over anbefalt brukstid.

Forslag til utbedring.

Her anbefales utskiftning av alle vinduer og balkongdører, pga tilstand og alder. Utbedring av eksisterende vinduer og balkongdører kan ikke kostnads forvares.

Vurdering mot WSP sin rapport

Våre observasjoner samsvarer med WSP sin vurdering av vinduene og balkongdører som sterkt nedslitte og forbi teknisk levetid. OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sine konklusjoner om utskiftning, og deler vurderingen av at tiltak er strengt nødvendig.

Vinduer og balkongdører i øvrige etasjer mot bakgård, og Bygdø Alle.

Vinduer og balkongdører i øvrige befarte etasjer/leiligheter er datostemplet 1989. Det er også her benyttet 2 lags isolerglass. Det er befart mangler i utvendig overflatebehandling som eksempel malingsavskaling, og manglende vedlikeholds oppfølging. Befarte vinduer og balkongdører har ok funksjon på befaringstidspunkt.

Antatt skadeårsak

Alder, og manglende vedlikeholds oppfølging. Ved normalt vedlikehold, er brukstiden på denne type vinduer og balkongdører 30 – 40 år.

Forslag til utbedring.

Vår anbefaling er en helhetlig utskifting. Dette vil «nullstille» bygningsdelen, sikre god kvalitet, og redusere energibehovet.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sin konklusjon om at øvrige vinduer og balkongdører har nådd, eller er i ferd med å nå, sin tekniske levetid. Basert på tilstand og forventet utvikling vurderes en samlet utskifting som den mest rasjonelle bruken av sameiets midler, ettersom vedlikehold eller delvis utskifting vil gi begrenset effekt og høyere totalkostnad over tid.

Fasader

Fasader er visuelt befart fra balkonger, og fra bakkenivå. Befarte overflater har normale funn, og kun mindre forhold som mangler av mørtel fug og skader i teglstein.

Antatt skadeårsak

Alder, og ytre påvirkning.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sin vurdering av teglfasadene som teknisk solide, men med behov for lokal utbedring av fuger og teglstein. Våre observasjoner bekrefter WSPs konklusjon om at tiltakene kan gjennomføres som del av planlagt vindusprosjekt, uten behov for selvstendig fasaderehabilitering.

Forslag til utbedring.

Fuger spekkes, og ødelagt teglstein skiftes. Dette kan/anbefales utført samtidig med et vindusprosjekt. Dette vil spare rigggkostnader. Det kan også vurderes en overflatebehandling/impregnering av teglstein som vil redusere fuktopptrekk i tegl som kan forårsake skader og frostspreng.

Rekkverk**Innvendige trapper og rekkverk**

Alle rekkverk på innvendige trapper er utenfor dagen krav for sikkerhet, da mellomrom mellom spiler og stolper er over 10 cm. Det stilles i dag ikke krav om oppgradering av teknisk standard til dagens krav, dersom det ikke foretas et tiltak som utløser søknadsplikt.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sin vurdering av at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende krav til utforming og personsikkerhet.

Forslag til utbedring.

Eier av et byggverk plikter å holde bygget og dens installasjoner i forsvarlig stand, slik at det ikke er fare for skade på person, eiendom eller miljø. Det vil si at om dere gjør endringer grunnet sikkerhet, utløser dette utbedring iht til dagens krav.

Overflater

Overflater som himlinger, vegger og gulver i oppganger, korridorer og trappeløp.

Varierende grad av bruksslitasje, og tidspunkt for siste oppgradering er ukjent.

Linoleumsbelegg i korridorer er vedlikeholdt, og i god stand. Vegg overflater i stor grad i god stand, men enkelte lokale skader i overflater som i maling og puss. Letthimlinger i kjeller med

enkelte mangler, men kun visuelle utfordringer. Befarte trapper med terrazzo og malte overflater, med forskjellig grad av bruks slitasje i overflater.

Forslag til utbedring

Ingen spesiell, utover normale vedlikeholds intervaller. Våre anbefalinger er overflatebehandling av malte overflater i gangsoner med intervaller på 8 -10 år.

Elektro

Hovedtavlene er fra byggeår og har flere komponenter som har oversteget teknisk levealder, det er i tillegg brukssikringer til leilighet i samme «felt» som hovedinntakssikring. Dette strider mot dagens krav til adskillig av felt for sakkyndig/instruert personell og usakkyndig. Hovedjord krever oppgradering/service for å tilfredsstille korrekt overgangsmotstand til jord.

Brann- og nødlyssystemer er mangelfullt iht. dagens krav og det mangler O-plan til eksisterende anlegg. OBOS Prosjekt ikke kjent med at det ligger noen krav til utbedring eller oppgradering til fulldekkende kategori 2 anlegg, det er det kun OBRE som kan kreve. Men det er krav til sikker rømning, og det skal derfor etableres en orienteringsplan som viser hvor brann er oppstått, samt gir beboere mulighet til sikker rømning.

Det er noen kabler til fellesanlegg i bygget som er gamle og kanskje overstrider teknisk levetid, det bør gjøres sluttkontroll på hele installasjonen for å sjekke overgangsmotstand, isolasjonstest og termografering for å se hvilke deler av installasjonen som bør byttes ut.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt er enig i WSP sin vurdering om at dagens anlegg ikke oppfyller krav til avdekking, og materiellet har oversteget teknisk levetid. Det anbefales å bytte hovedtavler, samt skille brukssikringer for fellesanlegg og leiligheter fra hoved inntakssikringen. Ny eller oppgradert hovedjord elektrode bør etableres samtidig.

Det er ingen krav om oppgradering til kategori 2-anlegg med mindre OBRE krever det. Likevel må det lages en orienteringsplan for brann og sikre rømningsmuligheter. Vi støtter også forslag om brannvarslingsanlegg i kategori 2 og nødlysanlegg etter dagens standard.

WSP anbefaler oppgradering av kabelnett og komponenter, noe vi mener kan utføres samtidig med tavlebyttet. I tillegg bør man etablere en serviceavtale for årlig sjekk, slik at komponenter byttes etter behov og inngår i styrets internkontroll. Fullstendig utskifting av alle kabler og komponenter er ikke nødvendig, da mye fortsatt kan beholdes.

VVS

Avløp:

Synlige avløpsrør i kjeller består hovedsakelig av SA støpejerns rør. Vertikale avløpsrør er hovedsakelig av typen SA støpejerns rør. Vertikale avløpsrør er ikke byttet ved rehabilitering av bad. Sluk i leiligheter er av forskjellig art. Det har vært mange vannlekkasjer som gjør at utskifting av sluk har vært nødvendig. Avløpsrørene viser tydelige tegn til grafittisering (grafittkorrosjon), hvor jernet er tæret bort og rørene står igjen med en svak og porøs struktur. Dette indikerer at materialet nærmer seg total funksjonssvikt.

Basert på originale tegninger er bunnledninger (avløpsrør i grunnen) av type SA støpejern. Bunnledning er rehabilitert med strømpe i 2025.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sin vurdering av avløpsanlegget. Vi deler oppfatningen av at rørsystemet har overskredet sin tekniske levetid og at risikoen for lekkasjer og følgeskader nå er betydelig. WSPs anbefaling om en helhetlig utskifting av både vertikale og horisontale avløpsrør og sluk, gjennom en total rehabilitering inkludert riving av alle bads vurderes som faglig solid og økonomisk riktig, både for å redusere skadepotensial og for å sikre at fremtidige våtromsrehabiliteringer kan utføres i tråd med dagens forskriftskrav.

OBOS Prosjekt vurderer videre, i likhet med WSP, at tiltaket bør gjennomføres som et felles prosjekt, da individuell utskifting eller reparasjon vil gi fragmenterte løsninger, høyere total kostnader og økt risiko for lekkasjer og uforutsette følgeskader.

Forventet levetid på støpejerns avløp:	
Bad:	50-100 år
Kjøkken:	40-75 år
Avløpsrør:	50-100 år
Sluk:	50-75 år

Vann:

Vannrørene i kjellerarealene består av gjengede kobberrør. Vanninnlegget er fra byggeår. Det meste av røranlegget i kjeller ligger fremdeles med de originale vannledningene. Vannledninger (stigeledninger/ fellesvannledninger) er fra byggeåret, og består av gjengede kobberrør. I leiligheter består vannledningene primært av kobberrør, noen av de befarte badene er rehabilitert i senere tid og har nyere vannledninger av type PEX (rør i rør). Vi vet at det er store variasjoner i levetid på denne type rør ift. vanntemperatur og miljø de står i. Erfaringsmessig vil et rør benyttet til varmtvann ha kortere levetid enn samme rør benyttet til kaldtvann. Det er varmtvann sirkulasjon på kjellerstrekket, ikke opp i etasjene.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sin vurdering av at vannrørnettet har overskredet forventet levetid, og at risikoen for lekkasjer øker betydelig med dagens alder og materialbruk. Vi deler vurderingen av at utskifting må sees i sammenheng med utskifting av avløpsrør og en samlet våtromsrehabilitering. Å gjennomføre et omfattende VVS-prosjekt uten samtidig å fornye tappevannsnettet vil være faglig uforvarlig og økonomisk irrasjonelt, da dette innebærer å videreføre et høy-risikoelement i et ellers nytt anlegg, med påregnelig behov for nye inngrep og kostbare utbedringer i nær fremtid. En helhetlig utskifting vurderes derfor som den klart mest bærekraftige og rasjonelle løsningen både teknisk og økonomisk.

Forventet levetid på gjengede kobberrør og skjøtesystemer:	
Kaldtvann:	75-200 år
Varmtvann:	40-75 år
Gjengeskjøt:	50-100 år
Unionskjøt:	50-100 år
Loddeskjøt:	50-100 år

Våtrommene/badene:

Under befaringen ble to bad befart. De befarte badene var av varierende alder. Slukene på de befarte badene er byttet til nyere sluk. På tross av at enkelt bad er rehabilitert i senere tid er avløpsstammer og stigeledninger som går gjennom badene de opprinnelige fra 1934. Det ble under befaring registrert varierende rutine for ettersyn og renhold av sluk. Manglende renhold av sluk vil kunne medføre at vann stuves opp i sluk og ved manglende tettesjikt vil vann kunne trekke ut i omkringliggende konstruksjoner. Dersom det dusjes direkte på gulv og vegg er det vesentlig at man har et tilfredsstillende tettesjikt i både gulv og vegg. For å

oppnå tilfredsstillende tetting mellom sluk og ny membran ved rehabilitering av bad må sluk skiftes, og nytt sluk med klemring monteres.

Vurdering opp mot WSP sin rapport

OBOS Prosjekt tilslutter seg WSP sin konklusjon om at samtlige bad i bygget må rives og etableres på nytt i forbindelse med en total VVS-rehabilitering. Bakgrunnen er at dagens bad i all hovedsak står på eldre stamme- og vannrørssystemer som har overskredet teknisk levetid, og hvor videre bruk vil medføre høy risiko for lekkasjer og fuktskader. OBOS deler WSPs vurdering av at en helhetlig utskifting av rør og våtrom er både teknisk nødvendig og økonomisk mest forsvarlig. Delvise tiltak, eller forsøk på å bevare eksisterende bad, vil være uforsvarlig og i praksis utsette sameiet for betydelig følgeskaderisiko og økte totalkostnader over tid.

Forventet levetid på badrom:

Baderom:	30 år
----------	-------

Oppsummering:

Store deler av røranlegget i borettslaget er fra 1934, og har passert anbefalt brukstid med god margin. Avløpsrørene er av type SA støpejern fra byggeår. Det er tydelig rustdannelser på befarte stigeledninger, som tyder på at potensielle lekkasjer er nært forestående.

Røranlegget bærer preg av aldersslitasje, flere komponenter har overskredet forventet brukstid. Det antas at boligselskapet vil måtte regne med et økende antall skader som relaterer seg til vannrør og våtrom i årene som kommer. Slukene i borettslaget må ved rehabilitering av bad byttes, dette for å oppnå en tilfredsstillende tetting mellom sluk og tettesjikt på gulv.

Forsikringshistorikken viser lekkasjer på avløpsrør som sprekker og ruster, vannrør har korrosjons lekkasjer og sluk som ruster gir lekkasjer.

Ved gjennomgang av saksinnsyn på Oslo kommune sine sider så er det veldig få bad som er rehabilitert som har søkt om bytte av sluk da dette er lovpålagt ved brudd på brannskille. Det betyr at de som har byttet sluk ikke har fulgt reglene iht. plan og bygningsloven. Ingen har skiftet ut avløp- eller vannrør gjennom etasjene. Selv om bad er rehabilitert så står alle de gamle rørene igjen inne i veggene og utgjør en risiko for lekkasjer.

Ved en kombinasjon av varierende alder på rørinstallasjonene samt varierende tilstand på bad vil det tiltaket som best dekker over alle behovene være at anlegget nullstilles i et felles rør- og våtromsprosjekt. Tidspunkt for gjennomføring av et slik prosjekt bør vurderes ut ifra lekkasjefrekvens samt felleskapets ønske om rehabilitering av bad. Vi anbefaler at et fellesprosjekt gjennomføres ila. kommende 1-5 års periode, dette må ses i sammenheng med lekkasjehistorikk og forsikring.

. Inntil et eventuelt rør og våtromsprosjekt er gjennomført anbefales det å informere beboere om viktigheten av å rense sluk samt informere om dagens tilstand på fellesskapets vann- og avløpsrør.

Sameiet har selv i nyere tid kjørt video-kontroll på bunn og uttreksledninger i bygget. Etter gjennomgått kontroll viser rapporten stor slitasje og fortettinger i rør. Etter pålegg fra kommunen om utbedring på utvendig avløpsrør og basert på rørinspeksjonen ble det konkludert med og rør fornye hele kjellerstrekket og ut til kommunal ledning. Under

rørfornyingen så var enkelte rør i så dårlig forfatning at de ikke kunne rørfornyes og avløpene ble lagt om i kjeller.

Radiatoranlegget bærer også preg av alder, og det antas at boligselskapet også her må regne med ett økende antall skader fremover. Stigeledninger er uisolert, og radiatorer er mindre energieffektive en dagens standard. Ved en eventuell utskiftning av varmeanlegget vil anlegget bli vesentlig mere energieffektiv, og potensielle skader vil kunne reduseres.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Per Morten Søreide – Prosjektleder Bygg

Erik Wistum – Prosjektleder VVS

Christian Dag Olsen – Prosjektleder Elektro

Befaringsnotat



Vinduer fra antatt midt av 60 tallet



Manglende vedlikehold inn/utvendig



Store mangler på vinduer i 9 etasje

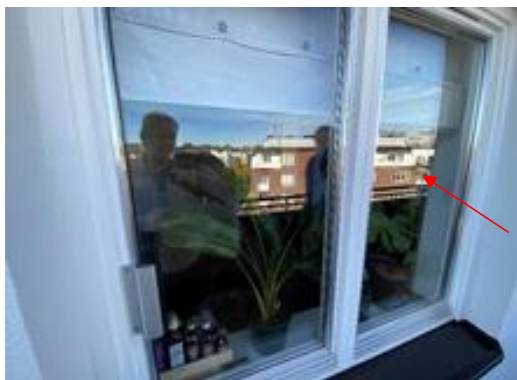


Vinduer mot bakgård i 9 etasje. Store mangler



Vinduer fra 1989 med mangler i overfaltebehandling. Vinduer over normal brukstid

Befaringsnotat



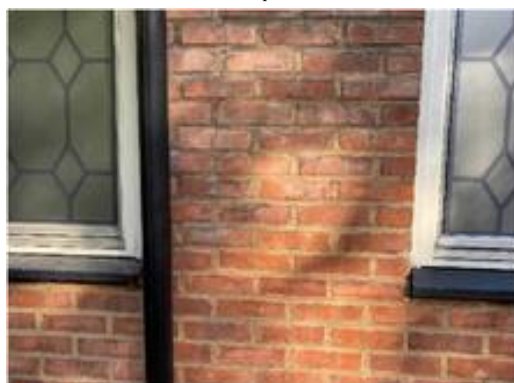
Vinduer hjørneleilighet fra 1989



Datostemplet 12/89



Inge synlig skade eller fukt i rørkasse på bad
VVS bilder

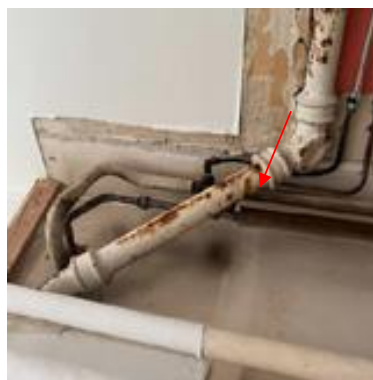


Riss i gjæringer på gerikter, og dørkarmer

Befaringsnotat



Avløpsrør med rustdannelser



Avløpsrør med rustdannelser



Reparerte vannledninger



Viser gamle stigerør ikke blir skiftet ut.

Informasjonsskriv til seksjonseierne – Rehabilitering av Sameiet Bygdøy Allé 20

1. Innledning og formål

Formålet med dette skrivet er å gi seksjonseierne et samlet og nøytralt beslutningsgrunnlag på beboermøtet 12. mai kl. 19.00, før årsmøtet 26. mai kl. 19.00, hvor det skal stemmes over om det skal gjennomføres en større rehabilitering i sameiet.

Styrets vurdering er at alt som presenteres av tiltak i dette skrivet er nødvendig vedlikehold, og ligger innenfor det sameiet har en vedlikeholdsplikt på. Et prosjekt av dette omfanget og med en slik økonomisk rekkevidde bør likevel forelegges årsmøtet for å sikre bred forankring blant seksjonseierne. I skrivet har styret redegjort for den bygningstekniske tilstanden til de ulike bygningskomponentene, aktuelle finansieringsmodeller, skatte- og forsikringsmessige konsekvenser og alternativer.

Informasjonen i dette skrivet er ment å presenteres faktagrunnlag på en nøytral og på en objektiv måte, slik at seksjonseierne selv kan sette seg grundig inn i spørsmålene i forkant av årsmøtet 26. mai kl. 19.00 og fatte en veloverveid beslutning.

Skrivet bygger på:

- Tilstandsanalyse fra WSP
- Etterfølgende vurderinger fra OBOS Prosjekt
- Befaringsnotat og vurdering fra Sans Bygg AS
- Innhentet finansieringstilbud fra Handelsbanken
- Tilskuddsbrev fra Enova med vilkår
- Innspill og spørsmål mottatt fra seksjonseiere på bl.a beboermøter og eposter.

2. Hva årsmøtet skal stemme over og noen utgangspunkter

Årsmøtet skal ta stilling til om sameiet skal gjennomføre en samlet rehabilitering, hvordan den skal finansieres, og om sameiet skal avhende eiendom som ledd i finansieringen.

Sakene som skal behandles:

- Skal sameiet gjennomføre en samlet rehabilitering av VVS, våtrom, elektro i fellesarealer, varmeanlegg, vinduer, balkongdører og tilhørende fasadetiltak? Alternativet er at vedlikeholdsbehovet deles opp i flere mindre prosjekter og gjennomføres trinnvis over tid.

- Hvordan skal vedlikeholdet finansieres? Fire alternative finansieringsmodeller er behandlet nedenfor.
- Skal sameiet selge de to vaktmesterleilighetene og benytte salgsprovenyet til å redusere finansieringsbehovet? De økonomiske konsekvensene av salg er behandlet nedenfor, med tilhørende yield-analyse som vedlegg.

Vedlikeholdsbehovet som ligger til grunn for prosjektet er bekreftet av tre uavhengige fagmiljøer (WSP Norge AS, OBOS Prosjekt AS og Sans Bygg AS). At tre fagmiljøer uavhengig av hverandre er kommet til likelydende konklusjoner, har vært et tungt premiss for styret når vi nå legger frem forslag om rehabilitering. Etter styrets syn reduserer den faglige samstemtheten risikoen for at vurderingen er farget av et enkelt fagmiljøes perspektiv eller kommersielle egeninteresser.

Fagmiljøene flagger særlig VVS-anlegget som det mest kritiske forholdet, men også radiatoranlegg, elektroanlegg og en betydelig andel av vinduene og balkongdørene er ved eller utover teknisk levetid. De tekniske forholdene er nærmere beskrevet nedenfor.

Sameiet har fått innvilget Enova-tilskudd på inntil kr 7 280 000 for utskifting av vinduer, balkongdører og radiatoranlegg. Tilskuddet er betinget av at de kvalifiserende tiltakene faktisk gjennomføres. Dersom årsmøtet vedtar et redusert prosjekt hvor ett eller flere av disse tiltakene tas ut, faller tilskuddet bort i sin helhet. Disse bygningskomponentene må uansett skiftes innen relativt kort tid, og bortfall av Enova-tilskuddet ved et redusert prosjekt innebærer derfor ikke en reell besparelse, men en forskyvning av kostnaden i tid, uten støtte og til antatt høyere priser.

Utskifting av vinduer og balkongdører gir i tillegg to praktiske virkninger: bokvaliteten styrkes ved at leilighetene ikke lenger vil være trekkfulle om vinteren, og energiforbruket til oppvarming reduseres som følge av bedre isolasjonsegenskaper. Det legges også opp til at det nye VVS-anlegget skal ha sirkulasjonsledning, noe som vil gi umiddelbart varmtvann i vasken.

Styret har innhentet finansieringstilbud fra flere banker og har mottatt indikativt lånetilsagn på inntil kr 98 000 000 fra Handelsbanken. Forutsatt at Enova-tilskuddet beholdes, ligger innkomne entreprenørtilbud innenfor denne rammen, og prosjektet kan da fullfinansieres med felleslån uten egenkapitalinnskudd fra seksjonseierne. Dersom Enova-tilskuddet bortfaller, f.eks som følge av et vedtak om redusert rehabilitering, vil samlet projektkost overskride lånerammen. Salg av de to vaktmesterleilighetene vil redusere finansieringsbehovet ytterligere og dempe utslaget på felleskostnadene.

Sameiets bygningsforsikring dekker etter vilkårene kun "plutselige og uforutsette" hendelser. Ved skade som helt eller delvis tilskrives manglende vedlikehold risikerer sameiet betydelig avkortning av erstatningsbeløpet, og i ytterste konsekvens at skaden ikke dekkes. I tillegg gjelder aldersfradrag på blant

annet VVS-anlegget, som ytterligere reduserer erstatningssummen ved skade. Sameiet har så langt ikke vært eksponert for slike avkortninger, men risikoen øker i takt med at rørsystemets tekniske tilstand forverres og antall skadesaker øker i omfang.

3 De kritiske tekniske forholdene

VVS-anlegget identifiseres av samtlige fagmiljøer som det mest kritiske forholdet. Avløpsrør, vannrør og sluk er i hovedsak originale fra byggeåret 1936, og er ved eller utover teknisk levetid. Risikoen for lekkasjer og følgeskader er betydelig og økende. Rørøpplaget ligger i sjakter som går vertikalt gjennom bygningen og berører flere leiligheter, slik at konstruksjonen i seg selv gjør utskifting krevende. Utskifting vil derfor forutsette inngrep i samtlige våtrom i sameiet.

De ulike bygningskomponentene påvirker hverandre. Byggets eksisterende hovedjord er knyttet til de gamle spillvannsrørene av støpejern, slik at en VVS-rehabilitering må følges opp av etablering av nytt jordsystem som del av elektroarbeidene.

Radiatoranlegget med tilhørende rørføringer er også fra byggeåret. Anlegget har overskredet sin tekniske levetid, har slamoppbygging i rørene som forringer funksjonen, og medfører betydelig varmetap. Rørføringene går gjennom leilighetene. Når sameiet uansett må ha tilgang til sjakter og leiligheter for VVS-arbeidene, er det rasjonelt å samtidig gjennomføre utskifting av varmeanlegget. Elementer i utskiftingen kvalifiserer til Enova-tilskudd, jf. punkt 2.

Elektroanlegget er utdatert og forbi sin tekniske levetid. Hovedfordelingene for A- og B-blokken er basert på knivsikringer, et utdatert sikringskonsept som krever spesialisert kompetanse å håndtere, og hvor reservedeler er vanskelige å oppdrive med lang leveringstid. En feil i fordelingene kan derfor gi langvarige strømbrudd i leiligheter mens reservedeler er under bestilling.

Hovedfordelinger og etasjefordelere mangler jordfeilbrytere. Det innebærer at en jordfeil i fellesanleggets kurser ikke kobles ut automatisk, men kan vedvare. Konsekvensene er todelte. For det første gir det berøringsfare ved opphold i sikringsrommene, for eksempel ved at et barn leker der, eller en beboer bruker rommet til oppbevaring, ettersom etasjefordelerne i tillegg har åpen konstruksjon med strømførende deler eksponert. For det andre gir vedvarende jordfeil varmgang ved feilstedet, og dermed brannfare i fellesarealer. Den utførte el-kontrollen med termografering har allerede avdekket uisolerte strømførende ledninger og brannfarlige komponenter med begynnende varmgang, noe som understreker at dette er en aktuell risiko.

Sameiet har allerede besluttet å anskaffe et nytt, fulldekkende brannvarslingsanlegg med nye nød- og ledelys, fordi dagens anlegg ikke dekker alle fellesarealer og leiligheter, og fordi avvikene utgjør en direkte fare for liv og helse ved brann. Styret legger opp til at dette arbeidet inkorporeres i det samlede

elektroprosjektet, hvilket gir besparelser i prosjektering, rigg og drift. Rehabiliteringen vil dermed ikke bare løfte bokkvaliteten, men også sikre at sameiets bygningsmasse forblir funksjonell og trygg.

Vinduer og balkongdører har varierende tilstandsgrad. Noen er fra 1960-tallet, andre fra 1980-tallet, og det finnes en blanding mellom disse. Når rigg og stillas uansett må etableres for fasadetiltak, gir samordnet utskifting i ett samlet løft vesentlig lavere kostnad per vindu enn om arbeidet utføres trinnvis senere.

4. Økonomisk ramme og forholdet til entreprenørtilbud

Styret har mottatt tilbud fra entreprenører i pågående anbudsprosess. Tilbudene ligger innenfor lånerammen på kr 98 000 000 fra Handelsbanken, forutsatt Enova-tilskuddet beholdes. Det betyr at prosjektet i utgangspunktet kan fullfinansieres med felleslån, uten egenkapitalinnskudd fra seksjonseierne.

Styret går ikke ut med konkrete tilbudsbeløp i dette skrevet av to grunner:

1. Endelige tall foreligger først når kontrakter er signert. Å publisere foreløpige beløp risikerer å skape forventninger som ikke kan innfris.
2. Det er også risiko for at tilbudsbeløpene lekker ut midt i en pågående anbudskonkurranse, som vil svekke sameiets forhandlingsposisjon og kunne fordyre prosjektet.

Konkrete tall og entreprenører vil bli lagt frem på årsmøtet 26. mai, så langt det da er forsvarlig ut fra anbudsprosessen.

4.1 Hvordan en rehabilitering vil slå ut på felleskostnadene

Forretningsfører har utarbeidet en oversikt over hvordan låneopptaket påvirker felleskostnadene i tre scenarier. Tallene bygger på Handelsbankens indikative lånetilsagn, og at kostnadene fordeles på den enkelte seksjon etter sameiebrøken slik eierseksjonslovens hovedsystem legger opp til.

Forutsetninger:

- Lånebeløp i Scenario 1 tilsvarer maksimal låneramme. Endelig beløp kan reduseres i tråd med faktiske prosjektkostnader.
- Indikativ rente: 6,45 % nominell i byggeperioden, 6,35 % nominell i nedbetalingsperioden. Endelig rente fastsettes ved utbetaling.
- Avdragsfrihet i 2 år (sammenfaller med byggeperioden), deretter 30 års annuitet.
- Enova-tilskudd lagt til grunn: kr 7 280 000.
- Netto salgsproveny ved salg av begge vaktmesterleiligheter: kr 7 700 000.
- Dagens samlede felleskostnader for sameiet: ca. kr 219 600 per måned. (eks felleskost lik)

Scenario	Lånebeløp (NOK)
1: Fullt lån og Enova, intet salg	98 000 000
2: Lån redusert med salg	90 300 000

I byggeperioden vil finanskostnadene være kun av rente (avdragsfrihet). I nedbetalingsperioden består finanskostnadene av både rente og avdrag (annuitet).

Scenario	Byggeperiode (rente)	Nedbetaling (annuitet)
1: Fullt lån	526 750	609 850
2: Redusert m/ salg	485 360	561 940

(Tall i NOK per måned, avrundet.)

Tabellen viser tilleggsbeløp i månedlig felleskostnad utover dagens nivå, fordelt etter sameiebrøk. Eksemplene viser spennet fra minste til største seksjon.

Sameiebrøk	S1 bygg (rente)	S1 nedbet. (annuitet)	S2 bygg (rente)	S2 nedbet. (annuitet)
0,5073 % (minste)	2 672	3 094	2 462	2 850
0,6093 % (median)	3 210	3 716	2 958	3 424
0,8119 %	4 277	4 951	3 941	4 562
1,4203 % (største)	7 482	8 662	6 893	7 982

Tall i NOK per måned. Total ny felleskostnad per seksjon = dagens felleskostnad + tilleggsbeløpet i tabellen.

Den enkelte seksjonseier kan beregne egen belastning ved å multiplisere sameiets samlede månedlige lånebetjening med egen sameiebrøk.

Salg av begge vaktmesterleilighetene reduserer låneopptaket fra kr 98 000 000 (Scenario 1) til kr 90 300 000 (Scenario 2). Det tilsvarer en reduksjon på kr 7 700 000, eller om lag 8 prosent. Reduksjonen slår direkte på den månedlige lånebetjeningen:

- Byggeperioden: fra ca. 526 750 til 485 360 NOK per måned, en reduksjon på ca. 41 400 NOK.
- Nedbetalingsperioden: fra ca. 609 850 til 561 940 NOK per måned, en reduksjon på ca. 47 900 NOK.

Tallene forutsetter dagens indikative rente. Hvert prosentpoengs endring i rentenivået endrer årlig rentekostnad med om lag kr 980 000 i Scenario 1 (ca. kr 81 700 per måned for sameiet) og om lag kr 903 000 i Scenario 2 (ca. kr 75 250 per måned).

4.2 Hvordan en rehabilitering vil slå ut på framtidige felleskostnader

Ved en eventuell full rehabilitering av bygningsmassen forventes det at sameiets ordinære driftsrelaterte felleskostnader på sikt vil kunne reduseres betydelig. Dette må ses i sammenheng med at rehabiliteringen vil bidra til en vesentlig forbedring av byggets energieffektivitet, herunder redusert energitap, mer moderne tekniske installasjoner og en generelt mer bærekraftig bygningsmessig standard. Samlet vil dette kunne gi lavere energiforbruk og reduserte løpende driftsutgifter for sameiet.

Videre vil etablering av individuelle vannmålere i hver boenhet medføre en mer presis og rettferdig kostnadsfordeling enn dagens ordning, hvor vannforbruk i større grad beregnes etter fordelingsnøkler. En forbruksbasert modell forventes å bidra til økt bevissthet rundt ressursbruk, samtidig som den enkelte seksjonseier i større grad belastes etter faktisk forbruk. I kombinasjon med energieffektiviserende tiltak vil dette kunne gi merkbare reduksjoner i sameiets samlede energi- og driftskostnader.

En helhetlig rehabilitering vil også kunne styrke sameiets risikoprofil overfor forsikringsselskapene. Oppgradering av tekniske installasjoner og bygningsmessige komponenter vil redusere sannsynligheten for skader knyttet til blant annet vanninntrenging, elektriske feil og generell slitasje. Dette kan danne grunnlag for mer konkurransedyktige forsikringsvilkår og reduserte forsikringspremier. Samtidig forventes behovet for løpende oppfølging, akutte reparasjoner og ad hoc-baserte vedlikeholdstiltak å bli vesentlig redusert, noe som vil bidra til en mer forutsigbar og kostnadseffektiv drift av sameiet.

Styret har foretatt en foreløpig vurdering basert på erfaringstall og sammenlignbare rehabiliteringsprosjekter gjennomført i andre sameier. På bakgrunn av dette vurderes det som realistisk at ordinære driftsrelaterte felleskostnader over tid kan reduseres med anslagsvis 20–30 %. Estimatet vil naturligvis være avhengig av endelig prosjektomfang, finansieringsvilkår, energipriser og øvrige markedsmessige forhold, men erfaringene fra tilsvarende prosjekter indikerer at potensialet for betydelige driftsbesparelser er til stede.

Det må samtidig understrekes at et rehabiliteringsprosjekt av denne størrelsesordenen på kort sikt vil medføre økte felleskostnader som følge av investeringer og tilhørende finansiering. De forventede besparelsene er derfor primært knyttet til den langsiktige driftsfasen etter at rehabiliteringen er gjennomført og effektene dokumentert gjennom sameiets regnskaper. Etter hvert som reduserte energi-, vedlikeholds-

og forsikringskostnader realiseres, er målsettingen at disse gevinstene skal komme beboerne til gode gjennom et lavere og mer bærekraftig kostnadsnivå over tid.

5. Finansiering: fire modeller

Styret har vurdert fire mulige finansieringsmodeller for rehabiliteringen. To av modellene fremstår som klart uegnede, en tredje er teoretisk mulig, men praktisk krevende, og en fjerde fremstår som den realistiske hovedmodellen. Det som skiller modellene er i hvilken grad de er basert på fellesgjeld kontra egenkapitalinnskudd, hvor stor likviditetsrisiko de innebærer for prosjektets gjennomføring, og hvilken eksponering de gir den enkelte seksjonseier mot øvrige seksjonseieres betalingsmislighold.

To rammer er sentrale for forståelsen av modellene.

Pro rata-heftelse for fellesgjeld. Den enkelte seksjonseier hefter pro rata for sameiets felles forpliktelser, det vil si etter sameiebrøken. Det innebærer at alle seksjonseiere, også de som senere har innfridd sin andel av et felleslån, kan bli avkrevd sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser dersom andre seksjonseiere misligholder. Eksponeringen forsvinner ikke ved individuell innfrielse, fordi sameiet forblir debitor for lånet, og banken fritar ikke den innfriende seksjonseieren for debitoransvar.

Administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS. For at den enkelte seksjonseier skal kunne innfri sin andel av fellesgjelden før tid, må sameiet inngå en administrasjonsavtale med forretningsfører. Ordningen tilsvarer det som i borettslag kalles IN-ordning. Etablering forutsetter årsmøtevedtak om å inngå avtalen, og vedtektsendring med to tredjedels flertall hvor en bestemt formulering tas inn i vedtektene. Hver seksjonseier som vil benytte ordningen, må deretter inngå en individuell avtale med forretningsfører. Førtidig innfrielse kan først skje etter at felleslånet er utbetalt; det er ikke adgang til kapitalinnkalling forut for låneopptaket. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel per lån, én gang per år, og sameiets lån må ha flytende rente.

En finansieringsmodell basert utelukkende på egenkapitalinnskudd, uten lånefinansiering, har to praktiske utfall, begge problematiske. Enten må prosjektoppstart utsettes til samtlige innskudd er innbetalt, hvilket erfaringsmessig medfører at sameiet ikke får låst prisene og rammes av prisstigning i prosjektet i tråd med den generelle prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen. Erfaringsmessig har denne prisstigningen år for år overskredet rentekostnaden med betydelig margin. Alternativet er oppstart uten at hele beløpet er sikret, med tilhørende risiko for at betalingsmislighold fra enkelte seksjonseiere stanser fremdriften.

Dette betyr ikke at prosjektet ikke bør gjennomføres, men at finansieringen må struktureres slik at den faktisk lar seg gjennomføre uten å sette prosjektet i fare.

5.1 Modell 1: Full egenkapitalfinansiering før kontraktsignering

Modellen innebærer at sameiet samler inn hele prosjektkostnaden fra seksjonseierne før kontrakt signeres med entreprenør, slik at prosjektet er fullfinansiert uten lån.

Fordeler:

- Ingen rentekostnad for sameiet.
- Ingen eksponering mot betalingsmislighold fra andre seksjonseiere.

Ulemper og hvorfor modellen er uegnet:

- Avløpsrør, vannrør og sluk er ved eller utover teknisk levetid, med betydelig og økende risiko for lekkasje. Å vente det året eller mer som kreves for innsamling, øker eksponeringen for akutte hendelser tilsvarende.
- Byggepriser har historisk steget mer enn lånerenten over en byggesyklus. Forsinket oppstart vil med stor sannsynlighet medføre prisstigning som overstiger den rentekostnaden man sparer. Den nominelle besparelsen er i realiteten en negativ alternativkostnad. Det vil derfor kunne bli behov for kapitalinnkallinger i flere omganger for å fange inn prisstigningen.
- Manglende eller forsinket innbetaling fra én eller flere seksjonseiere stanser hele prosessen frem til full innbetaling foreligger.
- Modellen er svært belastende for seksjonseiere som ikke kan stille hele kapitalbeløpet på kort varsel.

Konklusjon: Modellen vurderes som ikke gjennomførbar.

5.2 Modell 2: Akonto-fakturering etter milepæler

Modellen innebærer at hver seksjonseier mottar akonto-faktura etter hvert som prosjektets milepæler passerer, uten at sameiet tar opp felleslån.

Fordeler:

- Ingen rentekostnad for sameiet.
- Den enkelte kan finansiere sin andel slik vedkommende selv ønsker, herunder ved opptak av eget boliglån.

Ulemper og hvorfor modellen er uegnet:

Modellen er den finansieringsstrukturen som gir høyest eksponering for at betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere rammer prosjektet, og dermed også alle øvrige seksjonseiere.

- Entreprenør vil normalt kreve forutsigbar prosjektfinsiering. Direkte avhengighet av rettidig innbetaling fra 147 separate parter er ikke en finansieringsstruktur entreprenørene erfaringsmessig aksepterer. Dette vil enten gi en høyere kontraktssum, eller krav om at sameiet stiller bankgaranti, hvilket i praksis vil eliminere mye eller hele den nominelle besparelsen ved akonto-strukturen.
- Ved manglende betaling fra én eller flere seksjonseiere risikerer sameiet betalingsmislighold mot entreprenør. Konsekvensen er typisk stans i arbeidene, dagmulkt og krav om sikkerhetsstillelse, og i ytterste konsekvens heving av kontrakten midt i et pågående byggeprosjekt. Stansrisikoen er praktisk sett sammenlignbar med konsekvensene av en entreprenørkonkurs midtveis, men i akonto-modellen er årsaken intern i sameiet og skapes av selve finansieringsstrukturen.
- Inndrivelse av ubetalte felleskostnader tar tid. I et byggeprosjekt der entreprenøren har løpende likviditetsbehov, er en slik forsinkelse fordyrende og kritisk for fremdriften.
- Modellen forutsetter at samtlige seksjonseiere har likviditet eller bankforbindelse til å håndtere store enkeltinnbetalinger på kort varsel.

Konklusjon: Modellen vurderes som ikke gjennomførbar uten en form for sameiegaranti eller felleslån i bunn, hvilket i praksis fører tilbake til modell 3 eller 4.

5.3 Modell 3: Felleslån i byggeperioden, etterfulgt av kollektiv kapitalinnkalling

Modellen innebærer at sameiet trekker opp felleslånet i byggeperioden, slik at prosjektet finansieres med gjeld mens det pågår, og at lånet deretter innfris helt eller delvis ved en kollektiv kapitalinnkalling kort tid etter ferdigstillelse.

Fordeler:

- Prosjektet er fullt finansiert i byggeperioden, uten avhengighet av at hver seksjonseier betaler i tide. Stansrisikoen mot entreprenør er dermed eliminert i byggefasen.
- Sameiet kan slippe langvarig rentebelastning dersom kapitalinnkallingen gjennomføres raskt etter ferdigstillelse.

Ulemper:

- Modellen forutsetter at samtlige seksjonseiere har tilgang til betydelig kapital innen kort frist etter ferdigstillelse, enten i form av oppspart egenkapital eller individuell lånekapasitet. Dette kan være

krevenne for seksjonseiere uten egenkapital eller med begrenset belåningsmulighet på egen seksjon.

- Inndrivelsesrisikoen mot enkeltseksjonseiere består, om enn forskjøvet i tid. Til forskjell fra modell 1 og 2 er prosjektet på dette tidspunktet ferdigstilt, slik at konsekvensen ikke er prosjektstans, men forlenget rentebelastning på sameiet inntil innfrielse foreligger.

5.4 Modell 4: Felleslån som annuitetslån (hovedmodellen)

Modellen innebærer at sameiet tar opp felleslån som annuitetslån, og betjener gjelden gjennom felleskostnadene over lånets løpetid. Indikativt tilbud fra Handelsbanken:

Element	Vilkår
Debitor	Sameiet Bygdøy Allé 20
Maksimal låneramme	NOK 98 000 000
Avdragsfrihet	2 år, deretter 30 års annuitetslån
Rente i byggeperioden	6,45 % p.a. nom. (per i dag)
Rente etter byggeperioden	6,35 % p.a. nom. (per i dag)
Etableringsgebyr	NOK 10 000

Lånebeløpet representerer maksimal låneramme og vil reduseres i tråd med endelige prosjektkostnader. Tilbudet er indikativt, og endelig rente fastsettes ved utbetalingstidspunktet.

Fordeler:

- Forutsigbar månedlig kostnad for den enkelte seksjonseier.
- Ingen avhengighet av at seksjonseierne skaffer egenkapital ved oppstart.
- Ingen risiko for at prosjektet stanser som følge av manglende innbetaling fra enkeltseksjonseiere i byggeperioden.
- Lar seg kombinere med en administrasjonsavtale, som åpner for at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av felleslånet før forfall.

Ulemper:

- Sameiet betjener renter og avdrag i hele løpetiden. Samlede finanskostnader over tid er høyere enn ved kontant finansiering, isolert sett.
- Felleskostnadene vil øke. Økningen fordeles etter sameiebrøken.

- Pro rata-heftelsen for fellesgjelden består så lenge lånet løper. Det innebærer at hver seksjonseier er økonomisk eksponert mot øvrige seksjonseieres betalingsmislighold, selv om den risikoen vil styret aktivt sørge å minimere så langt det lar seg gjøre gjennom god likviditetsstyring og aktivt følge opp misligholdssituasjoner.

6. Salg av sameiets vaktmesterleiligheter

Sameiet eier to vaktmesterleiligheter (Benevnt som Lille og Store vaktmesterleilighet). Salg er ett av virkemidlene som vurderes for å redusere finansieringsbehovet.

6.1 Yield-analyse og økonomiske konsekvenser

Styret har utarbeidet en yield-analyse som er vedlagt dette dokumentet, og en del av sakspapirene til årsmøtet. Hovedfunn:

Enhet	Måned sleie	Årsleie	Estimert verdi	Brutto yield
Lille vaktmesterleilighet	10 170 NOK	122 040 NOK	3 080 000 NOK	3,96 %
Store vaktmesterleilighet (i dag)	0 NOK	0 NOK	4 620 000 NOK	0,00 %
Store vaktmesterleilighet (etter oppussing, est.)	25 000 NOK	300 000 NOK	6 620 000 NOK	4,53 %

Med dagens lånerente på 6,45 % er begge leilighetenes brutto direkteavkastning lavere enn finansieringskostnaden. Økonomisk isolert sett betyr det at hvis det vedtas rehabilitering vil sameiet finansiere eierskap til disse leilighetene med lån som koster mer enn leilighetene gir i avkastning. Dette tilsier at et salg er forsvarlig.

Salgsalternativene kan settes opp slik:

Alternativ	Netto salgsverdi (est.)	Effekt på gjeld	Årlig renteeffekt
Selge Lille vaktmesterleilighet	3 080 000 NOK	-3 080 000	-198 660 NOK/år

Selge Store vaktmesterleilighet	4 620 000 NOK	-4 620 000	-297 990 NOK/år
Selge begge	7 700 000 NOK	-7 700 000	-496 650 NOK/år
Beholde og pusse opp Store	+2 000 000 (investering)	+2 000 000	+129 000 NOK/år

6.2 Skattemodell ved salg

Salg av sameiets leiligheter vil utløse skatteplikt for den enkelte seksjonseier, ettersom seksjonseierne anses som indirekte deltakere i salget og sameiet er ikke et eget skattesubjekt. Den faktiske skatteposisjonen varierer mellom seksjonseierne avhengig av inngangsverdi og eiertid.

Styret vil foreslå at sameiet kompenserer for skatteeffekten, slik at salget i utgangspunktet blir skattenøytralt for den enkelte seksjonseier. En slik modell forutsetter at sameiet beregner og dekker den faktiske skattekostnaden per seksjonseier.

Salg har også klare ulemper som ikke er rent finansielle:

- Salg løfter permanente verdier ut av sameiets bygningsmasse. Provenyet brukes til å redusere dagens finansieringsbelastning, men reduserer samtidig den eiendomsmassen fremtidige seksjonseiere overtar. Dagens beboermasse, som tar beslutningen, er ikke nødvendigvis den samme som om 30 år. Det er en reell innvending mot å i praksis konvertere langsiktige eiendomsverdier til kortsiktig finansieringslettelse.
- Sameiet mister muligheten til å beholde leilighetene som inntektsbringende aktiva, og det er ikke gitt at dagens markedsleie som ligger til grunn for yieldanalysen holder seg.
- Leilighetene kan i fremtiden brukes til vaktmesterbolig, gjesteleilighet eller utleie.

Årsmøtet må derfor vurdere et salg, som gir umiddelbar reduksjon i finansieringsbehov, bedre likviditet og lavere renteutgifter, veier opp for den permanente reduksjonen av verdi i eiendomsmassen. Velger årsmøtet å beholde leilighetene bør disse pusses opp, slik at de kan innbringe mer midler til sameiet. Dette krever en investering som legger ytterligere press på en allerede anstrengt økonomisk situasjon. I tillegg krever utleie administrativ oppfølging.

7. Enova-støtte

Enova har innvilget tilskudd til sameiet i to omganger:

Tiltak	Tilskuddsbeløp	Status
Energikartlegging (boligselskap)	Inntil 150 000 NOK	Innvilget

Utskifting av vinduer, balkongdører og radiatorer	Inntil 7 280 000 NOK (25 % av 29,12 MNOK)	Innvilget
---	---	-----------

Enovas tilskudd er knyttet til konkrete tiltak. Vilåret er at de støtteberettigede tiltakene faktisk gjennomføres innenfor angitt tidsramme. Det betyr følgende:

- Dersom årsmøtet vedtar bare VVS-rehabilitering (uten utskifting av vinduer, balkongdører og radiatorer), vil Enova-tilskuddet bortfalle.
- Dersom prosjektet endrer omfang slik at de støtteberettigede tiltakene ikke leveres som beskrevet i tilskuddsbrevet, kan Enova kreve avkortning eller tilbakebetaling.
- Den fulle støtten på inntil 7,28 MNOK forutsetter dermed at radiatoranlegget, vinduer og balkongdører faktisk skiftes ut. Det betyr at Enova-støtten krever full rehabilitering.

Dette innebærer at den netto besparelsen for et delvis prosjekt ikke nødvendigvis sparer mye penger. Bortfall av støtten kan i sum gjøre et redusert prosjekt dyrere per gjenværende krone investert enn et fullt prosjekt.

8. Bad, kjøkken og tilvalg

8.1 Grunnpakke og tilvalg

Det legges opp til en grunnpakke for våtromsarbeidene. Tilvalg utover grunnpakken (høyere standard, ekstra punkter, alternative materialer) vil etter planen kunne kjøpes direkte fra entreprenør, og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Endring av planløsning på badet kan være mulig i enkelttilfeller, avhengig av sluk- og rørplassering, ventilasjon, brannskiller og fremdrift.

Enkelte arbeider krever tilgang til rørføringer ved kjøkkenet. Erfaringsmessig vil det være tilstrekkelig å demontere underskap for å komme til avløp. Innredningen monteres tilbake i tilsvarende stand etter at arbeidene er ferdig. Konkret omfang per leilighet avklares i kartleggingsfasen.

8.2 Nylig oppussede bad

Nylig oppussede bad vurderes konkret. Selv et nytt overflatebad kan inneholde gamle fellesrør i sjakter og konstruksjoner. Hvis fellesrørene fortsatt ligger der, vil badet i de fleste tilfeller bli berørt, uavhengig av overflatestandard.

9. Forsikring og risiko

Sameiets bygningsforsikring dekker som hovedregel plutselige og uforutsette hendelser. Forsikringen er ikke ment å dekke konsekvensene av løpende manglende vedlikehold.

Det betyr i praksis:

- Skader som tilskrives slitasje, alder eller manglende vedlikehold faller utenfor dekningen.
- Selv ved en plutselig hendelse vil forsikringsselskapet vurdere om sameiet har oppfylt sitt vedlikeholdsansvar. Dersom selskapet konkluderer med at vedlikehold ikke er forsvarlig fulgt opp, kan erstatningen avkortes betydelig.

Forsikringsvilkårene opererer typisk med **aldersfradrag** på rør, sluk og våtromsinstallasjoner. Et alminnelig vilkår er fradrag på 5 % per år utover de første 10 årene, opp til en maksimal avkortning på inntil 80 %. For et VVS-anlegg på over 30 år innebærer dette i praksis at erstatningen ved en større skade kan reduseres tilnærmet til null. Sameiet bærer da differansen.

For sameiet betyr dette at:

- En lekkasje fra eksisterende røropplegg som forsikringsselskapet vurderer som "ventet" gitt rørenes alder, kan bli klassifisert som vedlikeholdssvikt og falle utenfor dekningen, eller bli sterkt avkortet.
- Selv om en hendelse anerkjennes som plutselig, vil aldersfradraget alene kunne redusere erstatningen vesentlig.
- Skadehistorikk og kjent teknisk tilstand kan over tid gi økt premie og strammere vilkår.

10. Gjennomføring og praktiske forhold

10.1 Oppstart og rekkefølge

Endelig oppstart fastsettes etter årsmøtevedtak, kontrahering, prosjektering og avklaringer med entreprenør. Rekkefølgen i bygget bestemmes av tekniske forhold (vertikaler, rigg, logistikk) og fastsettes i samråd med prosjektleder og entreprenør. Det er på nåværende tidspunkt for tidlig å si noe konkret om dette.

10.2 Varighet per leilighet

Et prosjekt av dette omfanget vil normalt innebære om lag 6 ukers arbeid i hver berørte leilighet. Endelig varighet fastsettes etter at entreprenør er valgt og prosjekteringen ferdigstilt.

10.3 Kan man bo i leiligheten under arbeidene?

Det vil være utfordrende å bo i leiligheten mens arbeidene pågår, men ulempene blir forsøkt avbøtet av at:

- Det vil etableres provisoriske dusje- og toalettløsninger i fellesområder og bakgård.
- Beboerne vil oppleve perioder med støy, støv og redusert bruk av bad og eventuelt kjøkken.
- Enkelte beboere, særlig sårbare, kan oppleve at det er vanskelig å bo hjemme i hele perioden.

10.4 Informasjon og varsling

Hvis prosjektet vedtas, etableres en detaljert informasjonsplan med tydelig varsling i forkant av hvert arbeid, kontaktpersoner og oppdateringer underveis.

11. Hva skjer hvis årsmøtet stemmer nei eller bare deler av prosjektet?

11.1 Ved fullt nei

Et nei-vedtak fjerner ikke det tekniske vedlikeholdsbehovet. Styret har en lovpålagt plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av sameiets bygninger og fellesanlegg. Plikten består uavhengig av om årsmøtet vedtar et samlet rehabiliteringsprosjekt eller ikke. Et nei-vedtak skaper dermed en uklar situasjon hvor årsmøtet sier en ting mens den juridiske forpliktelsen etter eierseksjonsloven sier noe annet.

Konsekvensene av et nei vil i praksis være:

- Lekkasjer, akutte feil og teknisk svikt må håndteres etter hvert som de oppstår. Erfaringsmessig medfører slik ad hoc-håndtering av et anlegg som er forbi teknisk levetid at samlet kostnad vil bli svært høy, og at det samlet sett hadde vært mer økonomisk rasjonelt å foreta en samlet rehabilitering.
- Enova-tilskuddet på kr 7 280 000 for å bytte vinduer og radiatoranlegg faller bort.
- Sameiet eksponeres ytterligere for avkortning eller bortfall av forsikringsdekning ved skader som helt eller delvis tilskrives manglende vedlikehold.
- Saken kommer tilbake til årsmøtet på et senere tidspunkt, da det underliggende vedlikeholdsbehovet ikke forsvinner.

Prisene vil da normalt være høyere som følge av forventet pris- og lønnsvekst i bygg- og anleggsbransjen, og finansieringskostnaden kan være endret.

11.2 Ved delvis ja

Konsekvensene av et delvis ja avhenger av hvilke tiltak som tas ut. Fire forhold er gjennomgående:

- Bortfall av Enova-tilskuddet. Tilskuddet på inntil kr 7 280 000 er betinget av at de kvalifiserende tiltakene faktisk gjennomføres, det vil si utskifting av vinduer, balkongdører og radiatoranlegg. Dersom ett eller flere av disse tiltakene tas ut av prosjektet, faller tilskuddet bort i sin helhet.
- VVS, elektro, varme og våtrom er bygningsmessig sammenkoblet. Rørøpplaget ligger i sjakter som går vertikalt gjennom leilighetene, byggets hovedjord er knyttet til støpejernsrørene, og radiatoranleggets rørføringer går gjennom leilighetene. Tilsvarende krever fasadearbeidet og utskifting av vinduer og balkongdører etablert stillas. Når sameiet uansett må ha tilgang til sjakter, leiligheter og fasade for å gjennomføre noen av tiltakene, gir samordnet utførelse av tilstøtende tiltak vesentlige besparelser. Splittes prosjektet, må tilsvarende inngrep og rigg gjentas senere, slik at kostnadene og ulempene vil oppstå flere ganger.
- Et redusert vedtak vil normalt nødvendiggjøre ny prosjektering, ny anbudsrunde mot entreprenørene og revidert finansieringsgrunnlag mot banken. Det medfører ytterligere tids- og kostnadsbruk på administrasjon.
- Restbehovet kommer tilbake til årsmøtet. De tiltakene som tas ut må gjennomføres på et senere tidspunkt, da vedlikeholdsbehovet ikke forsvinner. Prisnivået vil erfaringsmessig være høyere.

12. Avsluttende kommentar fra styret

Saken er omfattende, og et rehabiliteringsprosjekt vil ha betydelige økonomiske og praktiske konsekvenser for seksjonseierne. Samtidig har tre uavhengige fagmiljøer kommet til likelydende konklusjoner om at vedlikeholdsbehovet er reelt, og at VVS-anlegget særlig er ved eller utover teknisk levetid med betydelig og økende risiko for lekkasje.

Styret legger frem dette skrevet for å gi et nøytralt og opplyst beslutningsgrunnlag i forkant av årsmøtet 26. mai. Beslutningen tilligger seksjonseierne, og styret ber om at den enkelte setter seg inn i grunnlaget og møter forberedt på avstemning.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Bygdøy Allé 20

Vedlegg

- Bilag 1: Yield-analyse – Salg eller utvikling av sameiets vaktmesterleiligheter

Skal oppgraderes for milliarder

Competition: You can market up to 100 jobs at \$100 a pop. **Start Date:** 2005

Renteanalyse og scenarioanalyse

Sammendrag

Denne rapporten vurderer hvordan salg av én eller flere enheter, samt lånefinansiert oppussing av Store vaktmesterleiligheten, påvirker sameiets årlige renteutgifter, gjeldsbelastning og netto likviditet.

Analysen viser at salg av eiendom gir en umiddelbar reduksjon i gjeld og årlige renteutgifter, mens oppussing gir økt gjeld på kort sikt, men kan bidra til høyere verdi og mulig økte fremtidige inntekter.

Alle beregninger er basert på årsverdier og nominell rente.

Forutsetninger

Parameter	Verdi
Eksisterende lån	98 000 000 NOK
Rente (p.a. nom.)	6,45 %
Årlig renteutgift (baseline)	6 321 000 NOK
Meglerkostnad ved salg	3 %
Oppussingskostnad Store vaktmesterleiligheten	2 000 000 NOK
Antall enheter i sameiet	147
Netto salgsverdi begge leiligheter	7 700 000 NOK

Netto salgsverdier som benyttes i analysen er basert på estimer og tilbud innhentet fra flere meglere. Verdiene er oppgitt etter fratrekk for estimerte salgsomkostninger, inkludert meglerhonorar og øvrige transaksjonskostnader.

Yield-analyse

Yield er beregnet som årlig leieinntekt dividert på estimert markedsverdi.

Enhet	Månedlig leie	Årlig leie	Estimert verdi	Brutto yield
Lille vaktmesterleiligheten	10 170 NOK	122 040 NOK	3 080 000 NOK	3,96 %
Store vaktmesterleiligheten	0 NOK	0 NOK	4 620 000 NOK	0,00 %

Vurdering av yield

Lille vaktmesterleiligheten skaper i dag en moderat brutto direkteavkastning på omtrent 3,96 %. Dette er fortsatt lavere enn dagens lånerente på 6,45 %, noe som innebærer at sameiet betaler mer i finansieringskostnader enn leiligheten skaper i løpende inntekter.

Store vaktmesterleiligheten skaper ingen løpende inntekter per i dag, og representerer dermed en ren kapitalkostnad for sameiet dersom den ikke brukes aktivt eller utvikles videre.

Potensiell yield etter oppussing av Store vaktmesterleiligheten

Dersom sameiet velger å pusse opp den Store vaktmesterleiligheten, og oppnår estimert markedsleie på ca. 25 000 NOK per måned, vil yield-bildet forbedres betydelig.

Scenario	Månedlig leie	Årlig leie	Estimert verdi	Brutto yield	Netto yield
Dagens situasjon	0 NOK	0 NOK	4 620 000 NOK	0,00 %	0,00 %
Etter oppussing	25 000 NOK	300 000 NOK	6 620 000 NOK	4,53 %	2,58 %

Vurdering

Ved en månedlig leie på omtrent 25 000 NOK vil Store vaktmesterleiligheten kunne oppnå en brutto yield på ca. 4,53 % basert på oppjustert verdi etter oppussing.

I analysen er det lagt til grunn at markedsverdien på Store vaktmesterleiligheten øker tilsvarende investeringen i oppussing. Estimert verdi etter oppussing er derfor satt til 6 620 000 NOK. Når finansieringskostnaden for oppussingen trekkes fra, reduseres netto yield til omtrent 2,58 %. Dette er fortsatt lavere enn sameiets lånerente på 6,45 %, men forskjellen er betydelig mindre enn tidligere.

Samlet scenarioanalyse

Scenario	Salgsnetto / Investerings	Ny gjeld	Årlig renteeffekt	Felleskost / Leie	Brutto yield	Netto yield	Fordeler	Ulemper
Selg Lille vaktmesterleili- gheten	3 080 000 NOK	94 920 000 NOK	+198 660 NOK/år	30 000 NOK/år	3,96 %	—	Redusert gjeld og lavere renteutgifter	Redusert eiendomsmass e
Selg Store vaktmesterleili- gheten	4 620 000 NOK	93 380 000 NOK	+297 990 NOK/år	66 000 NOK/år	0,00 %	—	Betydelig reduksjon i gjeld og renteutgifter	Tap av fremtidig utviklingspote nsial
Selg begge	7 700 000 NOK	90 300 000 NOK	+496 650 NOK/år	96 000 NOK/år	—	—	Størst likviditetsforb edring og lavest risiko	Betydelig reduksjon i eiendomsmass e
Beholde og pusse opp Store vaktmesterleili gheten	2 000 000 NOK investering	100 000 000 NOK	-129 000 NOK/år	Estimert leie: 300 000 NOK/år	4,53 %	2,58 %	Potensielt høyere fremtidig verdi og inntekter	Økt gjeld og høyere finansiell belastning

Yield-analyse (oppsummering)

Enhet	Månedlig leie	Årlig leie	Estimert verdi	Brutto yield
Lille vaktmesterleiligheten	10 170 NOK	122 040 NOK	3 080 000 NOK	3,96 %
Store vaktmesterleiligheten (dagens situasjon)	0 NOK	0 NOK	4 620 000 NOK	0,00 %
Store vaktmesterleiligheten (etter oppussing)	25 000 NOK	300 000 NOK	6 620 000 NOK	4,53 %

Analysen viser at alternativene har ulike økonomiske konsekvenser for sameiet, både på kort og lang sikt. Valget handler i hovedsak om en avveining mellom redusert finansiell risiko gjennom salg, eller videre utvikling av eiendelene med potensial for fremtidige inntekter og verdiøkning.

Perspektiver som taler for salg

Salg av én eller begge leilighetene vil redusere sameiets gjeld og løpende renteutgifter, samtidig som likviditeten styrkes. Dette kan bidra til:

- redusert eksponering mot høyt rentenivå,
- lavere finansiell risiko,
- økt økonomisk forutsigbarhet,
- og mindre behov for fremtidige kapitalinnskudd fra beboerne.

Ulempen er at sameiet reduserer potensial for leieinntekter samtidig som egen eiendomsmasse reduseres.

Perspektiver som taler for å beholde og utvikle eiendommene

Beholdes leilighetene, vil sameiet fortsatt være eksponert for høyere renteutgifter og økt gjeldsbelastning. Oppussing av Store vaktmesterleiligheten vil også kreve administrativ oppfølging fra styret, inkludert organisering av oppussingsarbeid, leverandøroppfølging og kostnadskontroll.

Det vil videre være risiko knyttet til fremtidig utleie og om forventede leieinntekter oppnås over tid. Dersom sameiet ønsker å redusere behovet for økt låneopptak, kan kapitalinnskudd fra beboerne være et alternativ for å finansiere hele eller deler av investeringen.

Samtidig kan oppussing og utleie bidra til bedre utnyttelse av sameiets eiendeler, fremtidige leieinntekter og løpende innbetalinger gjennom felleskostnader, noe som vil styrke sameiets likviditet over tid.

På lengre sikt kan oppussing være et strategisk alternativ dersom rentenivået faller eller eiendomsverdiene øker.

Oppsummering

Formålet med analysen er å synliggjøre de økonomiske konsekvensene, fordelene og ulempene ved hvert alternativ, slik at sameiet kan gjøre en helhetlig og informert vurdering basert på både kortsiktige og langsiktige hensyn.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en 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 besluttet 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.

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:

I

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





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1476
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1476>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Hvorfor kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger styrets leder Kristoffer Roheim Justad som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Salg av leilighet 103

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Reseksjonering av leilighet 104 til to separate leiligheter med påfølgende salg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.07.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 16.07.25

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Årsmøtet velger styrets leder Kristoffer Roheim Justad som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Årsmøtet vedtar at møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Salg av leilighet 103

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 20

1. INNLEDNING:

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

2. FELLESAREAL:

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

3. FASADE:

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

4. BALKONGER:

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

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

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

5.2. Vedlikehold omfatter blant annet:

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

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

5.4 Ved transport av gjenstander som kan skade heisen (oppussing, flytting etc.) skal heisen tilstrekkelig polstres innvendig med papp eller dekkfilt for å forhindre skade og tilsmussing. Det samme gjelder beskyttelse av gulvbelegg, dører (byggningsdeler) 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 varmemeforbruket fastslås skjønnsmessig, som om radiatoren hadde stått på fullt hele fyringssesongen.

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

10. SKILTER:

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

11. BREDBÅND:

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

12. SØPPEL:

12.1. 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

Arbeiders art

Utskifting vinduer

Arbeidssted	Målestør	Stor.
Bygdet alle 20 - 24	Gnr.212, bar.24	88/4307

Byggherre

71

Ansvarshavende

7

Trygve Brudevold
Grevegården 24

1320 STABEKK

LOS/tfn

Dato 14.desember 1990

Det meddeles hermed ved slik besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe i strid med henryk til de bygningstekniske forhold

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen


Bygningsingeniør

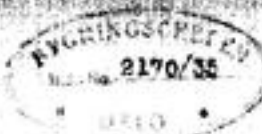
Leif O. Solheim

Ferdigattesten gjelder for de bygningstekniske forhold samt opparbeidelse av rommet og gjelder ikke for installasjon av vann- og avløp, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

ANMELDelse.

1 skrivelse.
13 bl. tegninger.

V.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningstus

på matr.nr. 20-22-24 Bygdø alle

Innlevert 8. nov. 1935.

Attestert

14/11-38

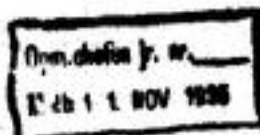
Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse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

Oslo den 9. nov. 1935.

Ekspedisjon

Reg. chefen fr. nr. Bygdø alle 20.

motb. 13. NOV. 1935



Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på
gr. nr. 20 og 24 Bygdø alle, hvis grenser er not med
granne ligger på situasjonsplanen Bl. 2.
På nr. 20 og 24 Bygdø alle triler det en sken til refusjon
på kr. 3214,70 for ekspropriasjon av grunn til Bygdø alle.

Oslo 12/11. 1935

Nielsen

4/12/38
Samhvald.

Arb. Innredning dusj/v.o.
(hybelleilighet) i 1.etg.

Arbeidssted Bygdøy allé 20/24	Målt nr.	L.no 76/3151
----------------------------------	----------	-----------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Frygve Brudevold,
Rådhusgt. 5 B,

d.s.

Oslo 1.

KP/TL

Dato

5. oktober 1977

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

For bygningssjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
K. Regbo

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

Arbeidet er:

Utvidelse av eksisterende balkonger

Arbeidssted	Bygningsnr.	Lnr.
Bygdey allé 20	Gnr.212, bnr.24	89/3680

Byggherre

Per Strutz
Vesteråsveien 7
0382 OSLO 3

Ansvarshaver

Gunnar Gundersen
Niels Juels gate 8
0272 OSLO 2

LOS/tfn
17.oktober 1990

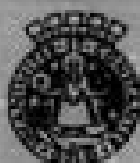
Det meddeles at man ved siste besøkelse av dokumentert arbeid ikke fant noe i strid med hensyn til de bygningmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningssjefen

Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av torren og gjerden åla for installasjon av sentralvarmeanlegg, gata og elektrisitet



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Tore Holst AS lag,
Jenssensveien 14
0176 OSLO

11 MARS 1999

Dato nr

Vår nr (saknr): 004536-14
Oppgitt uttid ved innmøtelse

Saks/Beh. nr.: Ingen

Dato

Aktivitet

Byggeområde: BYGDØY ALLE 20

Eiendom: 211/24/0/0

Tiltakshaver: Dag Blåkom

A. adresse: Bygdøy alle 20B, 0262 OSLO

Søker: Tore Holst AS lag

Adresse: Jenssensveien 14, 0376 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygghel/terrassetur

Tiltaksart: Endring/repasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

ifl. plan- og bygningsloven § 99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i "1" atest, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engelbrechtsen
Saksbehandler

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0160 OSLO

Telefon: 22 64 23 66
Telefax: 22 64 23 65

Besøksnr: 0001 00 38920
Faksnr: 0000 10 43 000
Org.nr: 971 040 623

By veranda på etg. tak i 8.etg.

Bygnings nr

Byggetype Alle 20	Matrik. nr.	Byggenr. 03/1567
--------------------------	-------------	-------------------------

Byggeside

**Kari Lantmark Asse
Byggetype Alle 20**

0262 OSLO 2

Annerstevende

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

0956 OSLO 9

FMD/35

Dato

23.mai 1984.

Det meddeles at man ved ikke besikt påse av ovennevnte arbeid ikke ført noe lovstridig med hensyn til de bygningssmessige forhold

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

Per M. Berglie

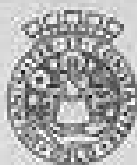
Ferdigattester omfatter de bygningssmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, vannvarmeanlegg, gass og elektrisk.

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	210142
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BYGDØY ALLÉ 20
Postadresse:	0262 OSLO
Matrikkel:	0301-212/24

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210142
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Lasse Damsund
Postboks 71 Bygdøy

0211 OSLO

Dato: **12 JUL 2000**

Dokument:

Vår ref (saknr): 199703668-12 Sakshelt: Arild R. Johannessen
Oppgitt utført ved: kommunedirektør

Arkivkode:

Byggeplass: BYGDØY ALLE 20

Eiendom: 212/24/4

Tiltakshaver: Damsund, Lasse

Adresse: Postboks 71, Bygdøy, 0211 OSLO

Søker: Domanski, Krystof slv ark.

Adresse: Apalveien 58, 0371 OSLO

Tiltaksart: Bygled

Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenklæring fra ansvarshavende dater 29.06.00.

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

Byggestart
Tilbyggprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

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



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilbyggprosjektet

Forsendelse
Trosskottet/veien 5
0505 OSLO

Telefon: 22 46 22 66
Telefax: 22 46 20 20
Telefax: 22 46 23 60

Bankgiro: 6901 85 58900
Postgiro: 6809 10 41300
Org.nr.: 971 046 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

E.G. RØR AS
Postboks 121 Skøyen
0212 OSLO

15 OKT. 2004

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410341-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass: BYGDØY ALLE 20

Eiendom: 212/24/0/0

Tiltakshaver: Siri Haanes

Adresse: Arnulf Øverlands vei 260, 0760 OSLO

Søker: E.G. RØR AS

Adresse: Postboks 121 Skøyen, 0212 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

E. Solmøllen
Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210142
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BYGDØY ALLÉ 20
Postadresse:	0262 OSLO
Matrikkel:	0301-212/24

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210142
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

AART Architects NO AS
St. Olavs plass 5
0165 OSLO

Deres ref.:
KRISTIN ENGEBAKKEN

Vår ref. (saksnr.):
202304682 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Iselin Solheim Brox

Dato: 29.06.2023

Adresse: BYGDØY ALLÉ 20
Tiltakshaver: SAMEIET BYGDØY ALLE 20
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/24/0/0
Søker: AART Architects NO AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Rammetillatelse - Bygdøy allé 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av solcelleanlegg på tak, som vi mottok 27.03.2023.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter etablering av solcelleanlegg på taket i Bygdøy Allé 20.

Bygningen er en boligblokk på 8. etasjer med flatt tak, og plasseres tilbaketrukket fra gesims. Taket er egnet for solenergianlegg ifølge Oslo Solkart. Anlegget vil dekke en flate på ca. 200 kvm av totalt 930 kvm. Solcellene vil ha en helning på 10 grader mot øst/vest. Høyde vil være ca. 35-40 cm. Vi viser ellers til beskrivelse i søknad. .



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Plangrunnlaget for eiendommen

Deler av eiendommen er avsatt til *hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde strøkgater)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Deler av eiendommen er avsatt til *hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse.

Byantikvarens uttalelse

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket 07.03.2023, og har ingen merknader.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

De aktuelle takflaten ligger over inntrappet åttende etasje, og tiltaket er inntrukket på takflaten, noe som etter vår vurdering vil bidra til begrensede fjernvirkninger. Tiltaket er begrenset i høyde og lavere enn eksisterende takoppbygg. Byantikvaren har ikke motsatt seg tiltaket.

Etter Etatens vurdering ivaretar tiltaket bygningens antikvariske og kulturminnehistoriske verdier. Vi konkluderer med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv, dets funksjon og i relasjon til sine bygde og naturlige omgivelser og plassering, og dermed oppfyller lovens krav jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304682			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-01	06.03.2023	1/13
Takplan	A-10	10.03.2023	1/20
Fasade syd	A-40	10.03.2023	1/21
Fasade vest	A-41	10.03.2023	1/22
Fasade øst	A-43	10.03.2023	1/23
Fasade nord	A-42	10.03.2023	1/24

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202304682	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
879423392	SØK: Ansvarlig søker, hele tiltaket, tiltaksklasse 2
AART ARCHITECTS NO AS	PRO: Arkitektur, tiltaksklasse 2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202304682>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre [nettsider](#).

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

SAMEIET BYGDØY ALLE 20, V/ Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs Plass,
0129 OSLO



KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



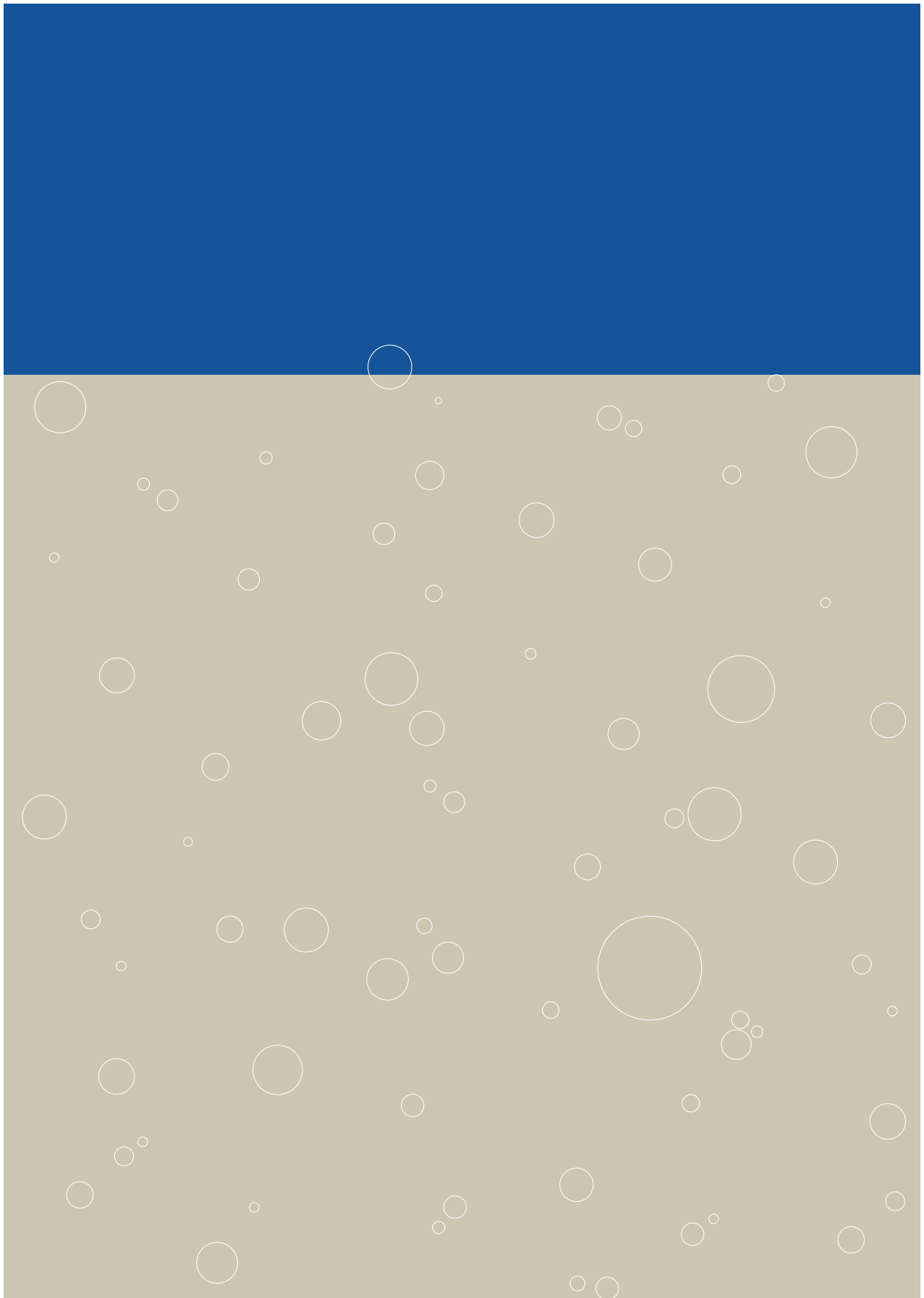
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og
bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:

Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Statsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør



Innhold

Forord	3
1. Bystyrets vedtak	5
2. Planens mål.....	6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer	7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser	13
5. Planbeskrivelse	18
6. Utfordringer	26
Litteraturliste	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale	44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplasser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøgsgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 ⁽¹⁾. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter

For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnsstrukturen.

Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesielløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legges til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder

Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelseselement og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelseselement og estetisk element.



Sol-, lys- og lokalklimaforhold

Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing

Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, legger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

Alle overordnede møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service

Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling

Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon

Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- a. 200 meter i indre Oslo
- b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av sol-innfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljøgis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.



§ 5.4 Strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

Tiltak i strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøgsgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse

Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsippl plassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

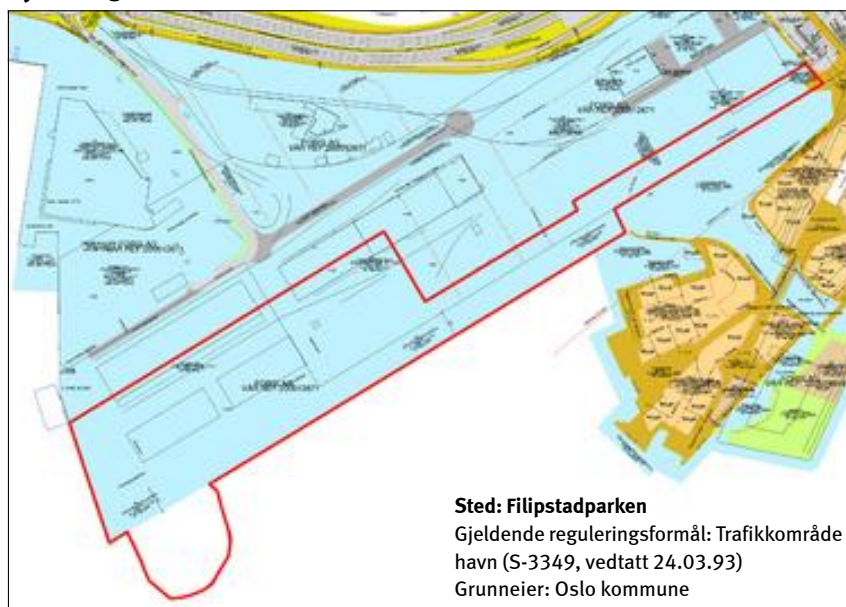
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



Sted: Majorstukrysset

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken

(Øvre Smestad vei 1 og 2A)

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titus Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



Sted: Sognsveien 72

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune

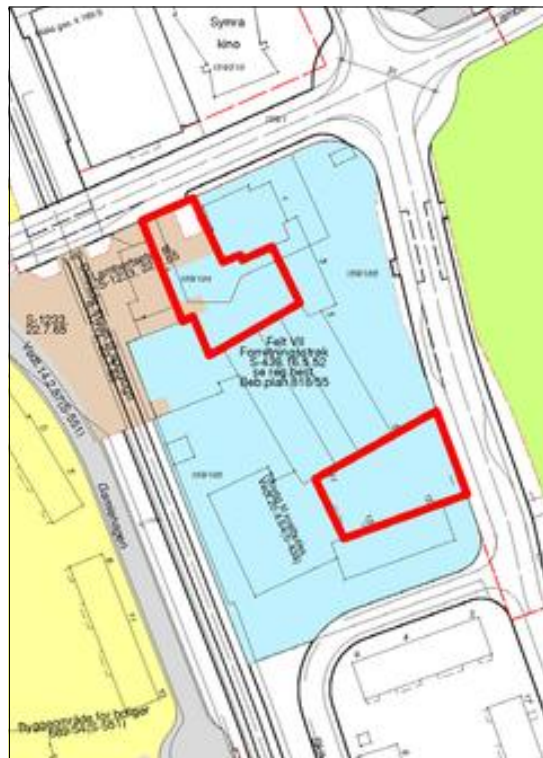


Sted: Haugerudparken

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



.....



Sted: Lambertseter torg

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk
(S-438, vedtatt 16.05.52) og
trafikkområde
(Lambertseter stasjon)
(S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS,
Langbølgen Borettslag

.....



Sted: Bakkeløkka

Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Bygeområde næringsområde
i kommunedelplan for nærings-
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,
vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnsstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen vektlegger spesielt "overordnede torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.



Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnede:

- **Torg/plass**, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensning.

- **Annen overordnet møteplass**, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensede arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensede arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- **Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportåre for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- **Overordnet forbindelse** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnede forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- **Lokalt torg/møteplass** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordnede og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a. befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser

De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som **"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelpplanens bestemmelser.

I sentra som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som **"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet

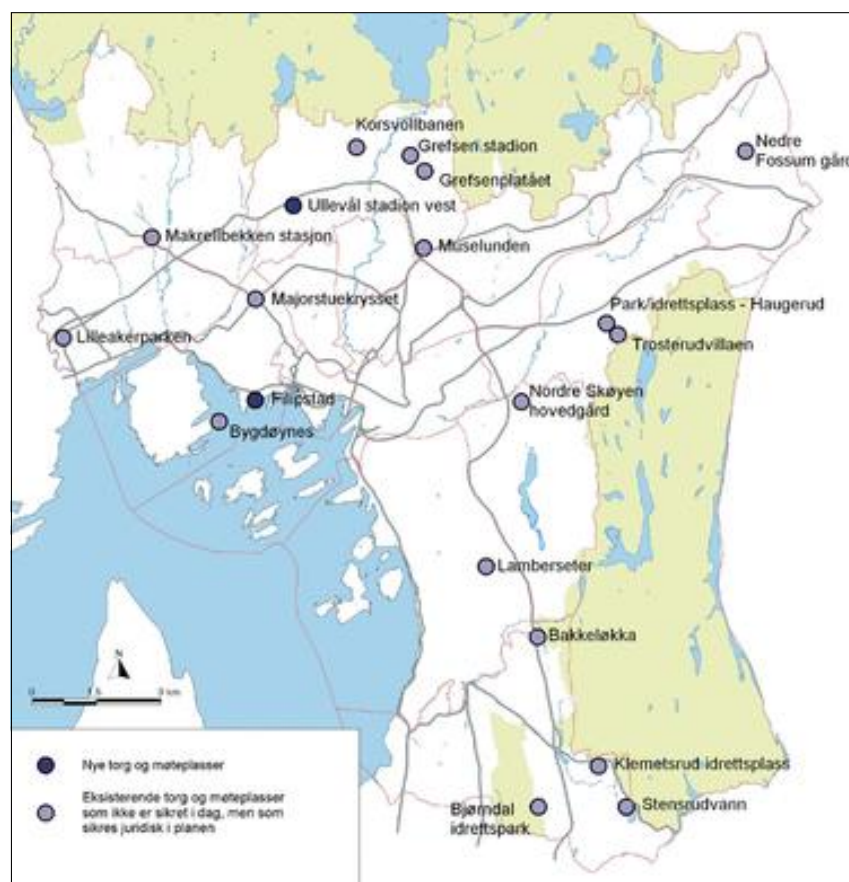
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.

Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.



I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende område-typer er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygnings-etatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m² BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m².

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Doblougløkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnede eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål



ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole



LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

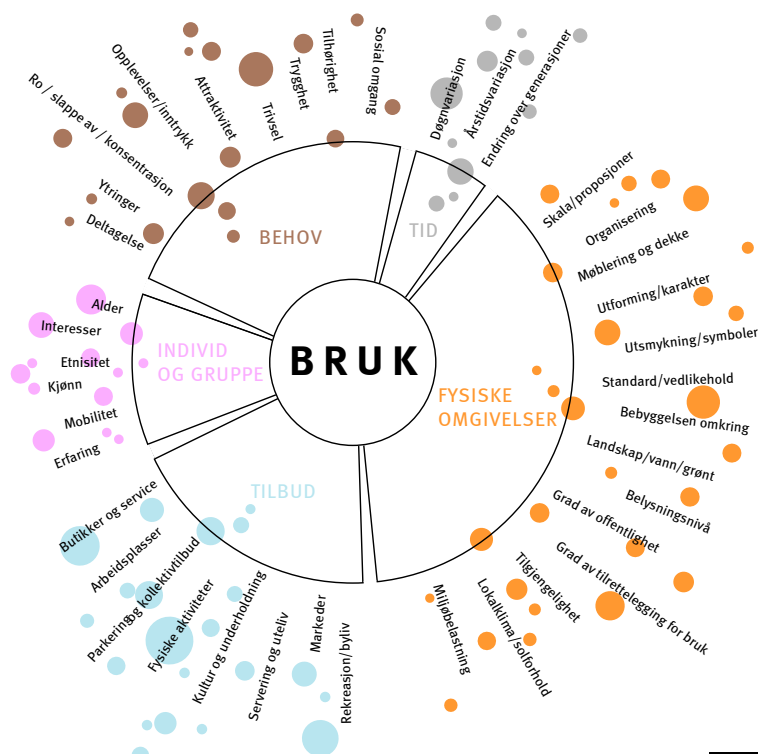
BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

*I mange bymiljøer
opptrer brukere ofte i
"parallele verdener".
Man er tilstede sam-
tidig på samme sted,
men oppholder seg
der uavhengig
av hverandre.*

*"A city is composed
of different kinds of
men; similar people
cannot bring a city
into existence"
Aristoteles*



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

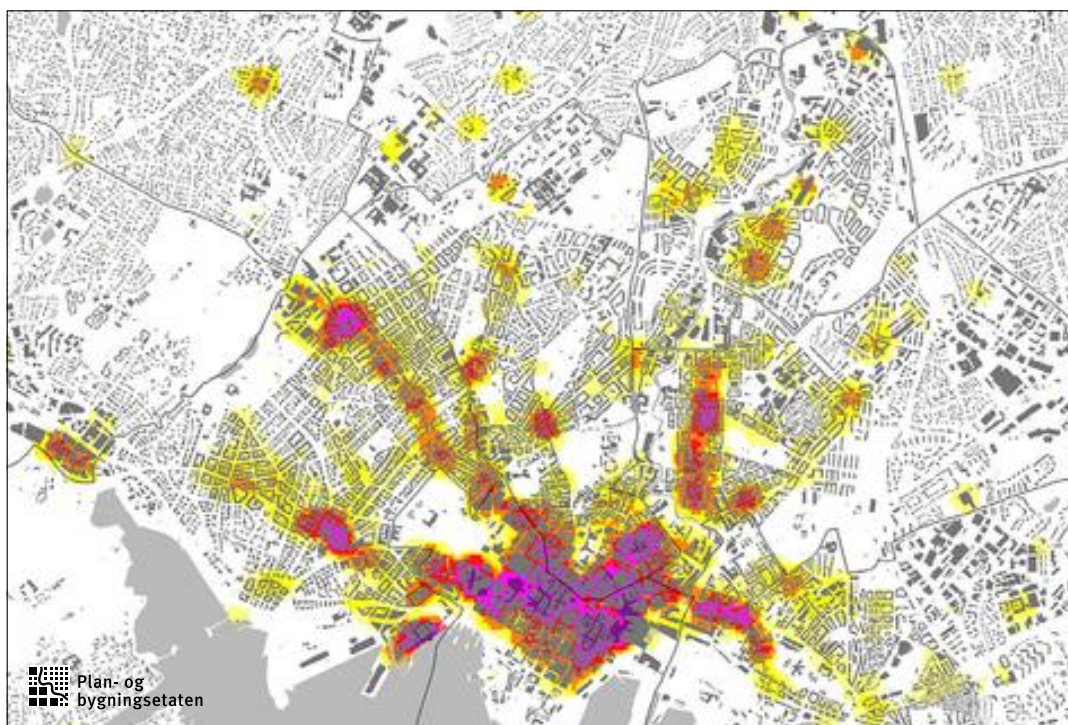
Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kultur-tilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøgsgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelens og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.



6.2 Sosiale utfordringer

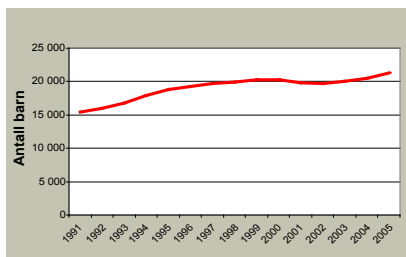
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivt bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivt byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivt og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilsener, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trosamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplassstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulerte grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads- miljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom. Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør

fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".



PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.



ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresenter, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre ”byer” i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre, samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammen-satte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivare tatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektore og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.



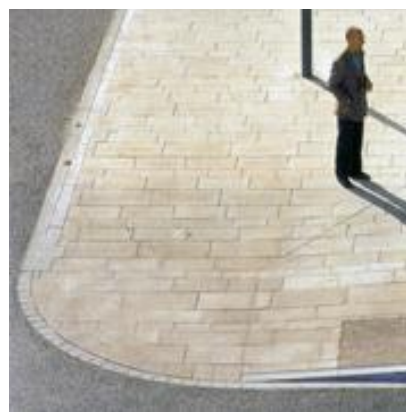
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

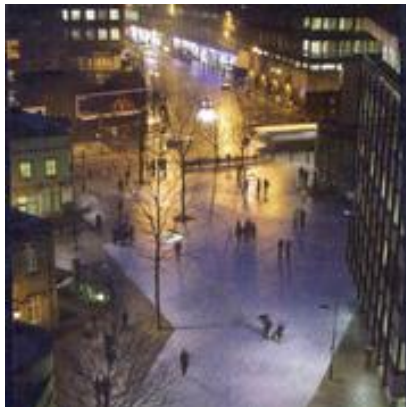
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørt gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høyne belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholds kvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøgsgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tiliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parselhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser

Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer

Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



Ubebygde arealer i byen er potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som “lommer” i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivt samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentre møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





Byøkologiske faktorer
det skal tas hensyn
til ved utvikling av
møteplasser:

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av
vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detalj-utforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommene attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Jonny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærlund og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreative Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

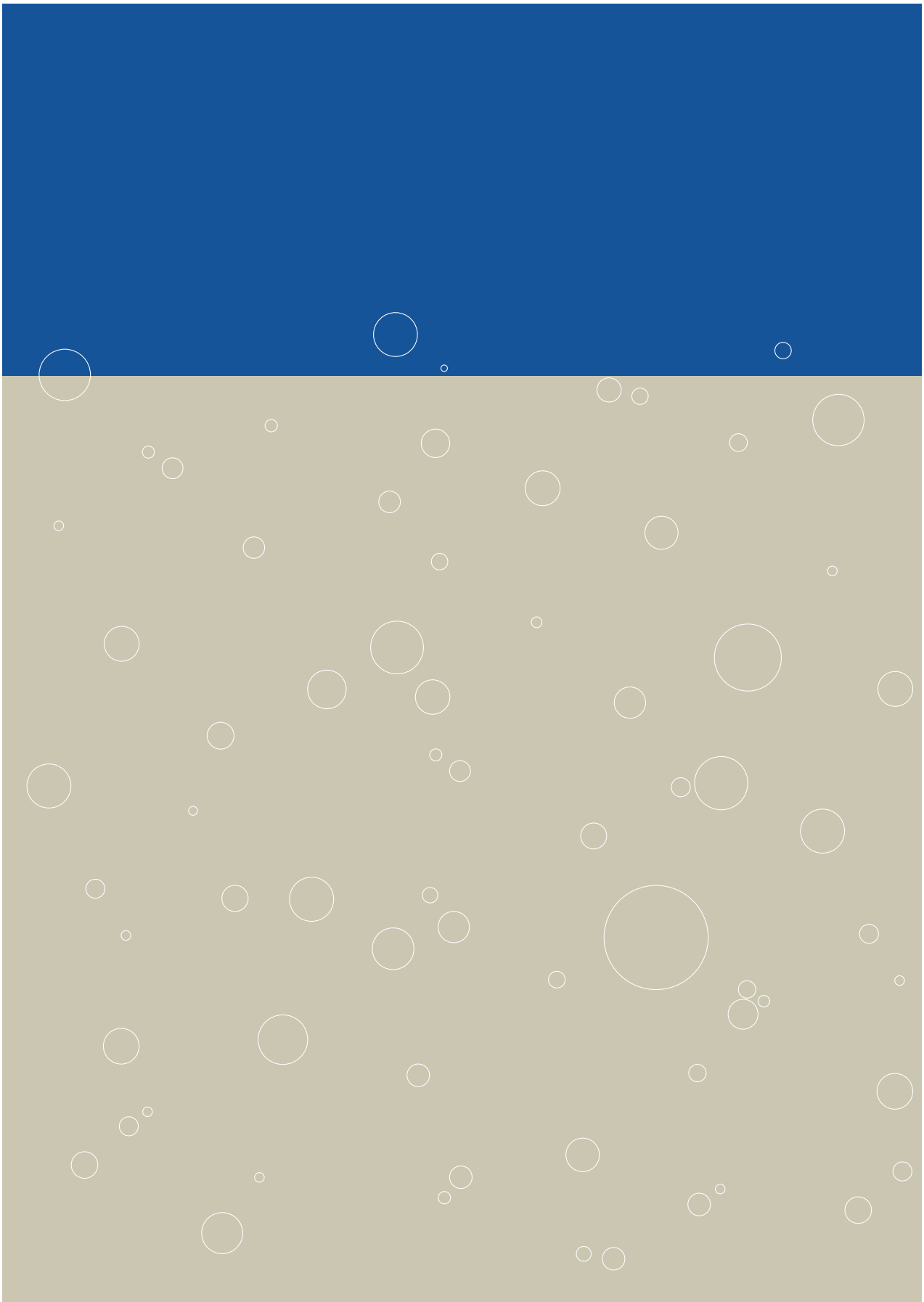
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

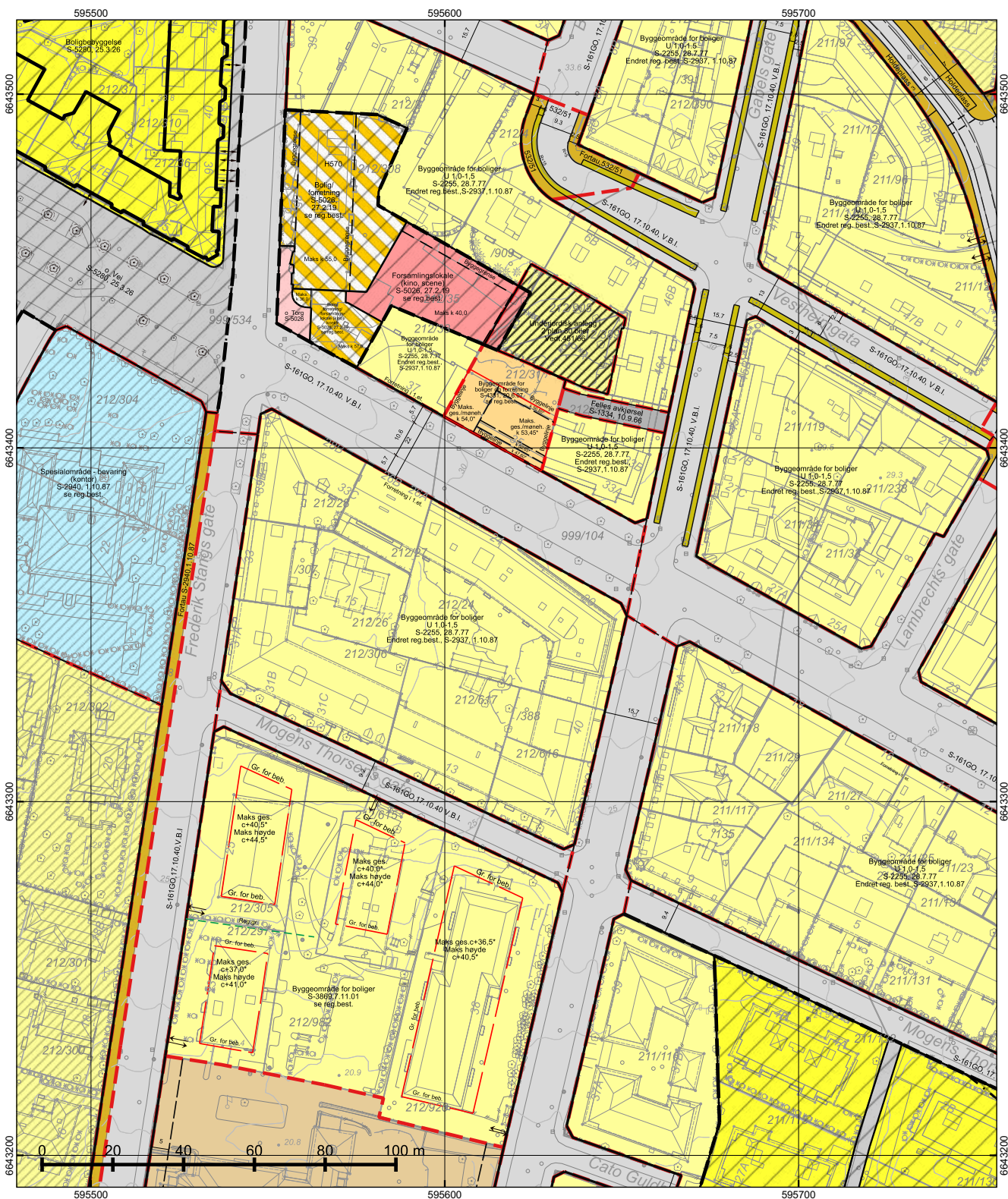
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp **t+m**
kommunedelplan for torg og møteplasser



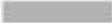
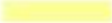
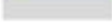
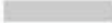


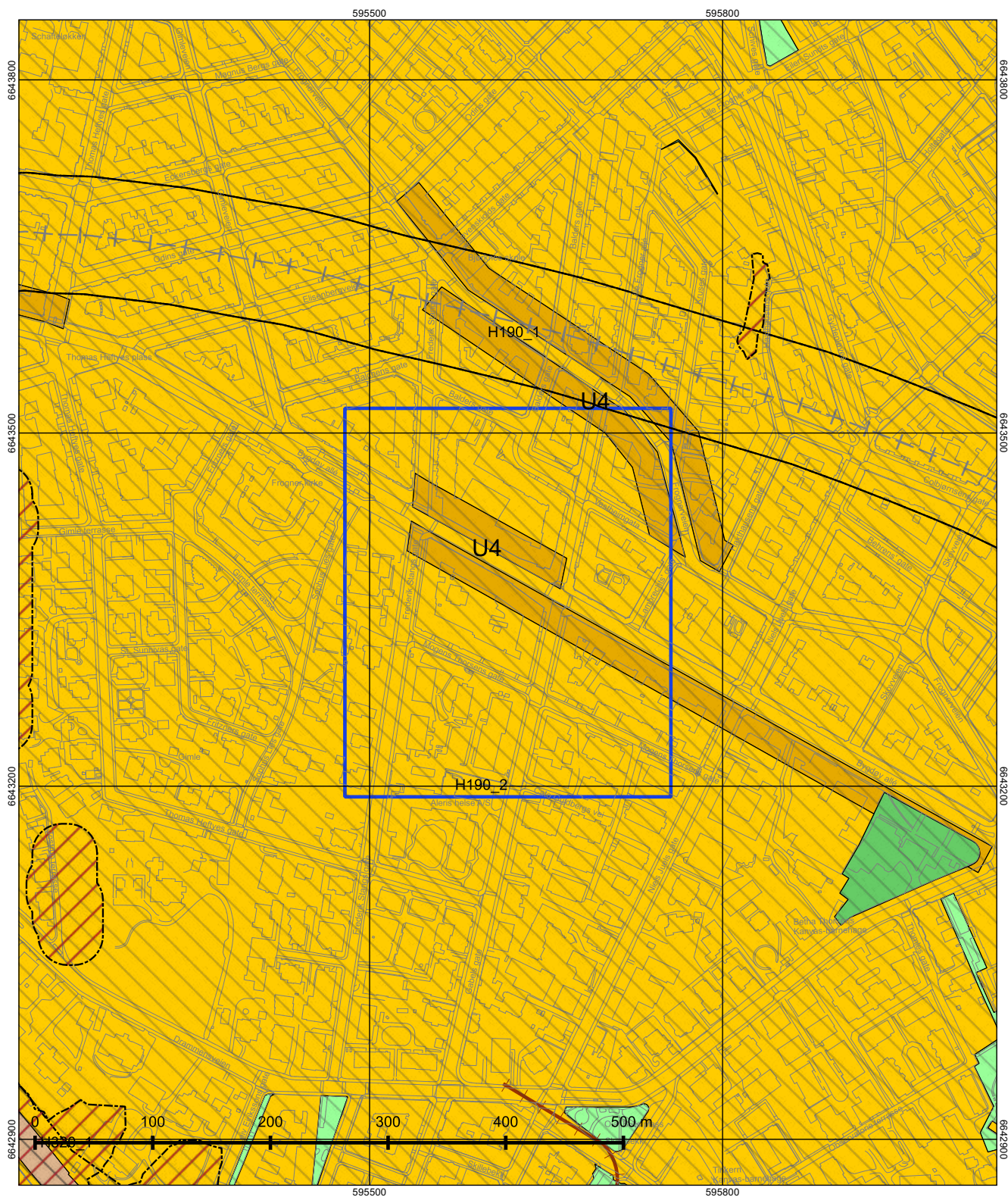
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 18.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 159591/ 86535304 Adresse: Bygdøy allé 20 Gnr/Bnr: 212/24	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	--	---

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	76 - Felles underjordisk anlegg		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	144 - Forr./bolig		Regulert nytt tre
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1165 - Forsamlingslokale		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Regulert eiendomsgrense		
	Grense for bebyggelse		
	Beregnet senterlinje veg		
	Underjordisk anlegg		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 159591/86535304

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194000560](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) $X+Y$ ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
- Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
- Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
- Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
- Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringsseksjonens plan av 15/5.1929.
 Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
 Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
 Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
 På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslis gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelendens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
 Bygningene på de tomter som støtter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
 På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
 På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
 På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrunket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnefor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



Oslo

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

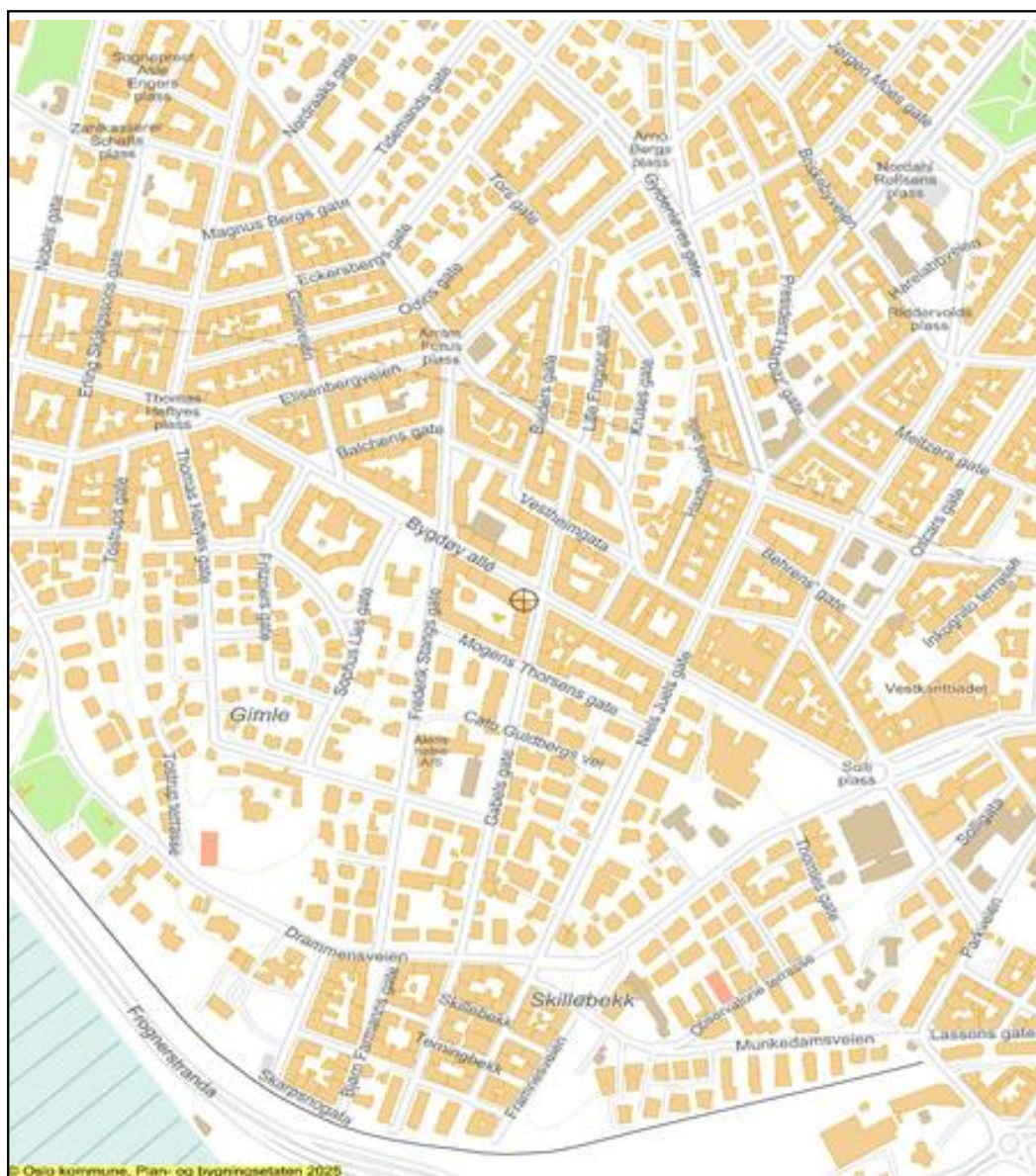
Oversiktskart

Adr.: Bygdøy allé 20

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 212 / 24

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 18.06.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)







Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

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

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten



Dato: 18.06.2026
Kunde: William Daubtmann Daub
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535304
Deres ref: 9295046

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 24.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 24.

GNR. 212 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.02.1885.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2341 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

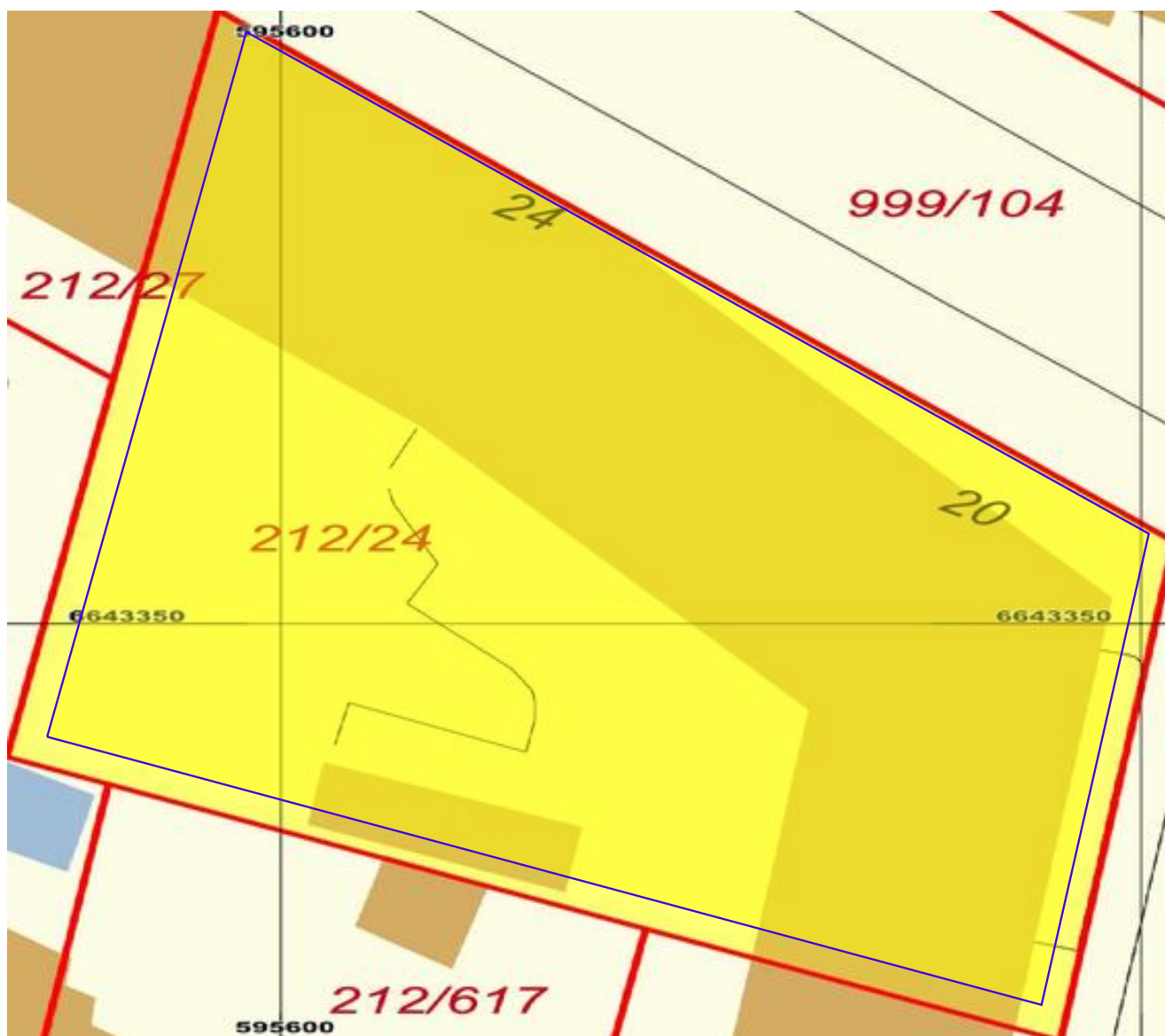
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

nr. 6379/19

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

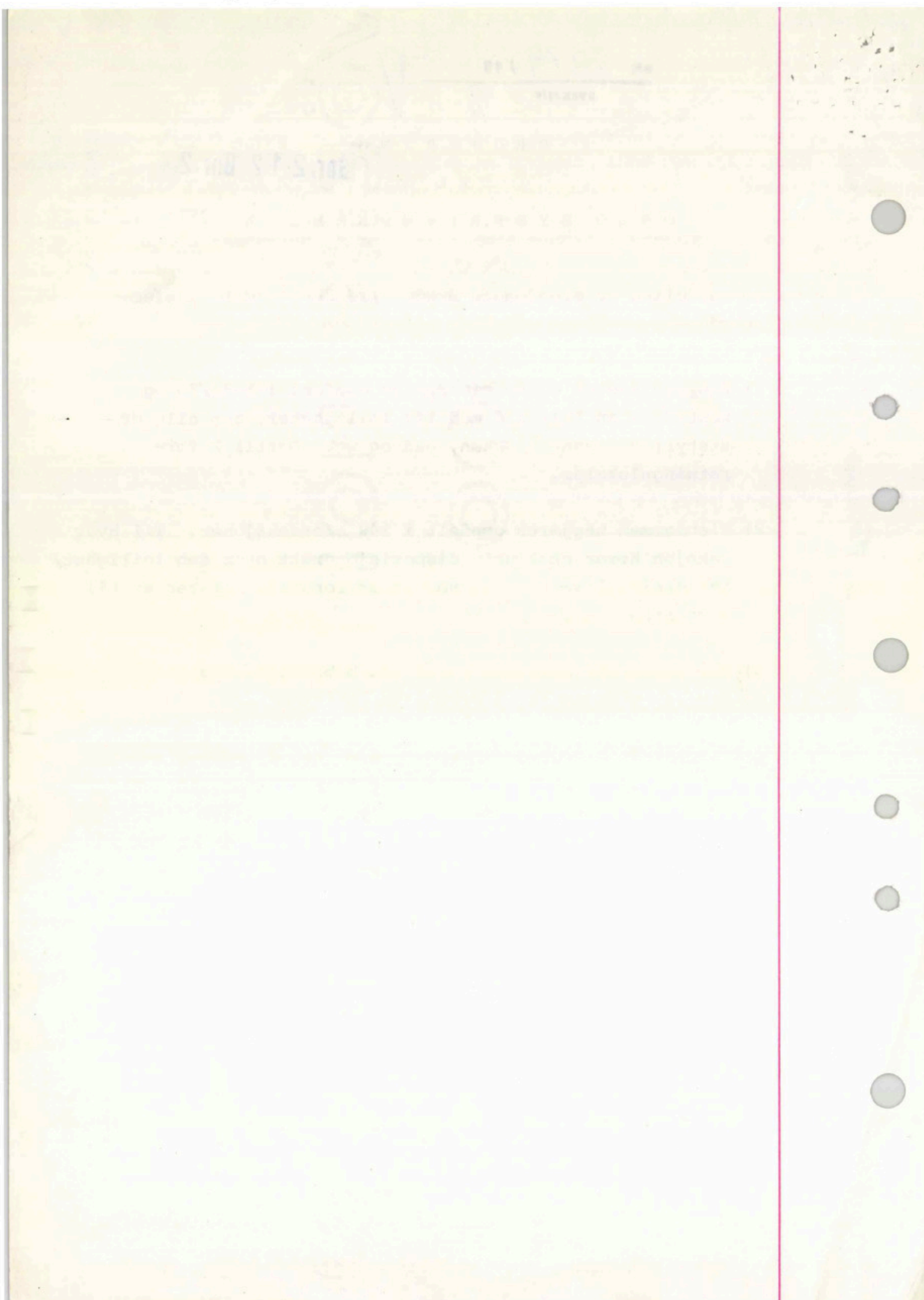
om oppdeling av eiendommen Bygdø Allé 20-24, Oslo i eierseksjoner.

- 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 tilagt 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.

Godk. Erstatnings på m. 26. 1/12 1935 sammenføyningen 3/5 10/1935

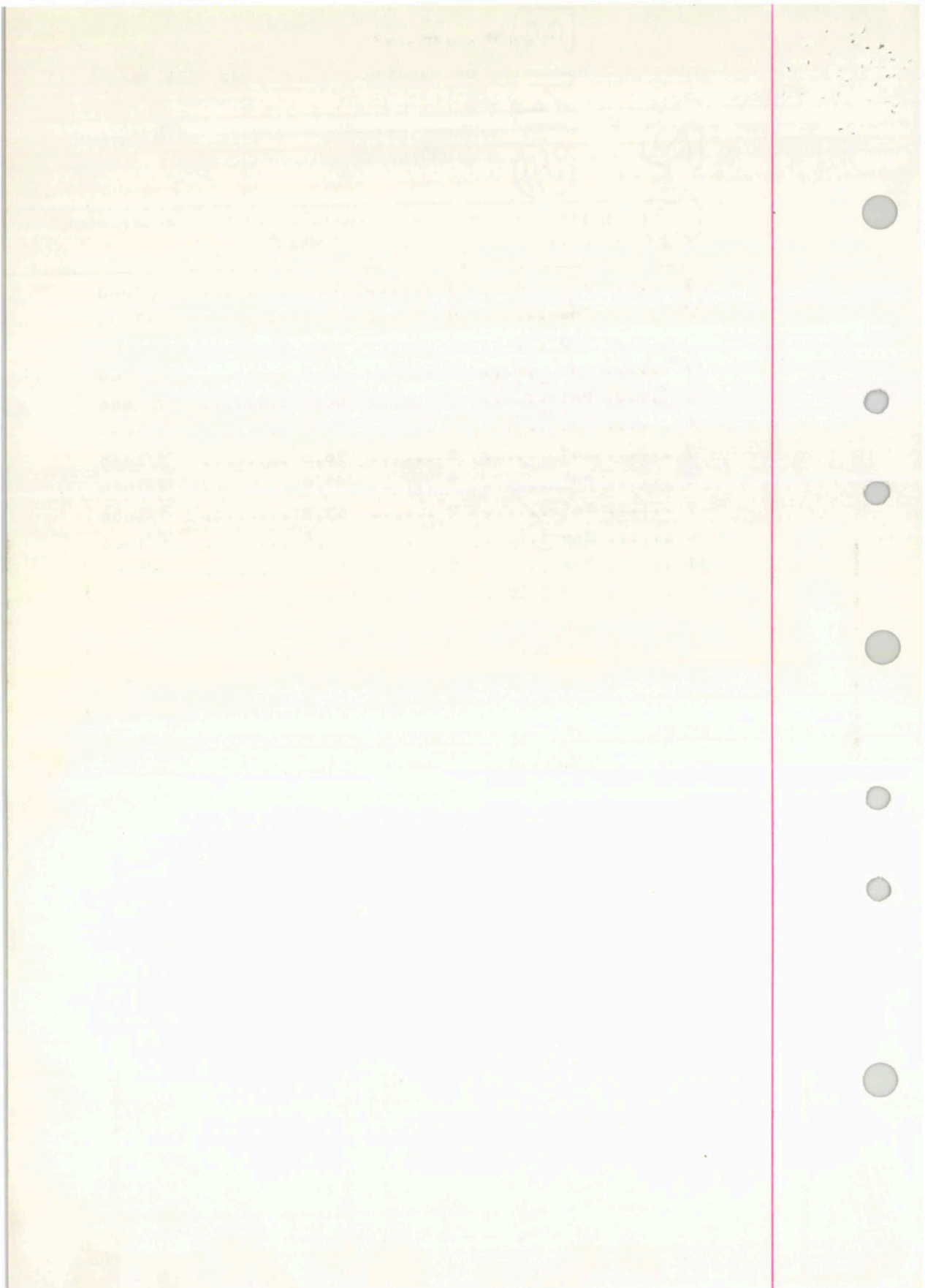


Side 2 til begjæring om oppstyking av Bygde Alle 20/24.

FORDELINGSLISTE

BRUKSRETT

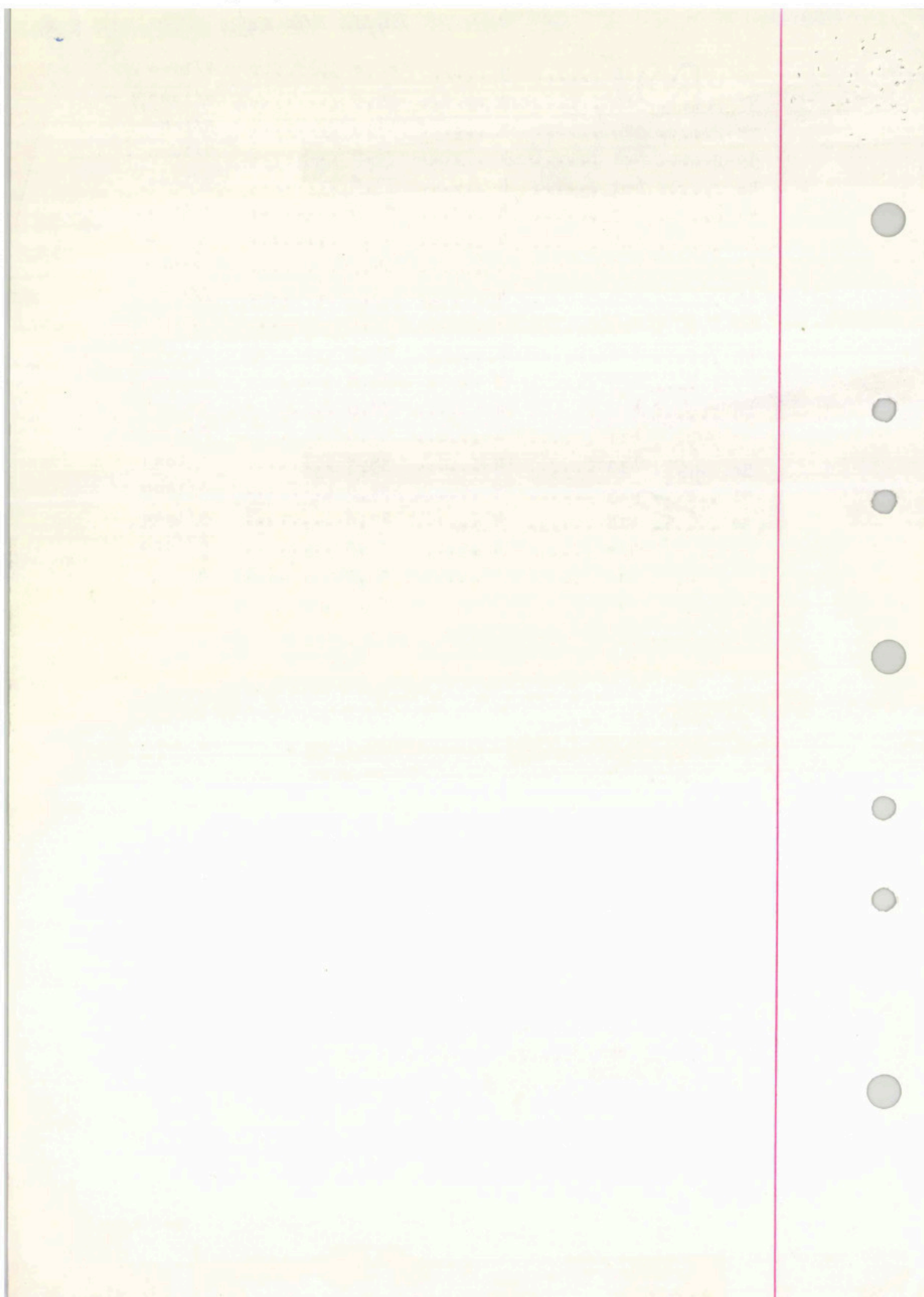
Seksjon nr:	Leilighet nr.:	Etasje	Brutto areal m ² :	Samsiebrøk
1	101	1	53,9	6/1000
2	102	1	54,4	6/1000
3	103	1	55,9	7/1000
4	104	1	66,2	8/1000
5	201	2	60,0	7/1000
6	202	2	70,8	8/1000
7	203	2	70,0	8/1000
8	204	2	67,9	8/1000
9	205	2	63,9	7/1000
10	206	2	53,6	6/1000
11	207	2	54,5	6/1000
12	Forr. I	2	128,8	14/1000
13	208	2	54,5	6/1000
14	209	2	52,9	6/1000
15	Forr. II	2	107,9	12/1000
16	210	2	54,5	6/1000
17	211	2	50,9	6/1000
18	212	2	42,3	5/1000
19	301	3	76,9	9/1000
20	302	3	74,6	9/1000
21	303	3	70,0	8/1000
22	304	3	67,9	8/1000
23	305	3	64,9	7/1000
24	306	3	56,9	7/1000
25	307	3	53,6	6/1000
26	308	3	58,5	7/1000
27	309	3	54,5	6/1000
28	310	3	58,5	7/1000
29	311	3	54,5	6/1000
30	312	3	58,5	7/1000
31	313	3	52,9	6/1000
32	314	3	47,6	5/1000
33	315	3	54,5	6/1000
34	316	3	51,9	6/1000
35	317	3	55,9	7/1000



Bygde Alle 20/24

83

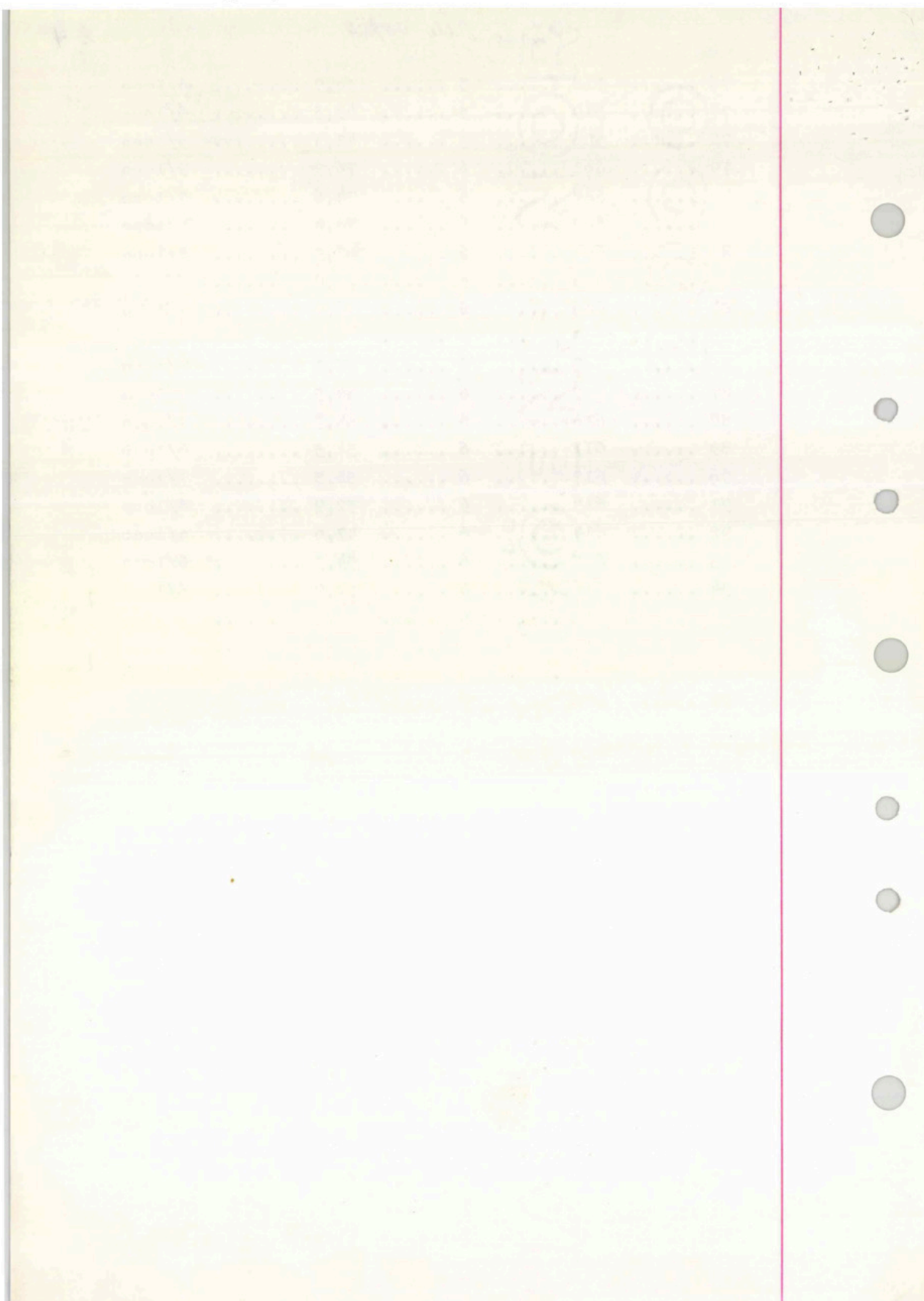
36	.....	318	.....	3	.....	50,9	.....	6/1000
37	.....	319	.....	3	.....	49,5	.....	6/1000
38	.....	320	.....	3	.....	41,3	.....	5/1000
39	.....	401	.....	4	.....	76,9	.....	9/1000
40	.....	402	.....	4	.....	74,6	.....	9/1000
41	.....	403	.....	4	.....	70,0	.....	8/1000
42	.....	404	.....	4	.....	67,9	.....	8/1000
43	.....	405	.....	4	.....	64,9	.....	7/1000
44	.....	406	.....	4	.....	56,9	.....	7/1000
45	.....	407	.....	4	.....	53,6	.....	6/1000
46	.....	408	.....	4	.....	58,5	.....	7/1000
47	.....	409	.....	4	.....	54,5	.....	6/1000
48	.....	410	.....	4	.....	58,5	.....	7/1000
49	.....	411	.....	4	.....	54,5	.....	6/1000
50	.....	412	.....	4	.....	58,5	.....	7/1000
51	.....	413	.....	4	.....	52,9	.....	6/1000
52	.....	414	.....	4	.....	47,6	.....	5/1000
53	.....	415	.....	4	.....	54,5	.....	6/1000
54	.....	416	.....	4	.....	51,9	.....	6/1000
55	.....	417	.....	4	.....	55,9	.....	7/1000
56	.....	418	.....	4	.....	50,9	.....	6/1000
57	.....	419	.....	4	.....	49,5	.....	6/1000
58	.....	420	.....	4	.....	41,3	.....	5/1000
59	.....	501	.....	5	.....	76,9	.....	9/1000
60	.....	502	.....	5	.....	74,6	.....	9/1000
61	.....	503	.....	5	.....	70,0	.....	8/1000
62	.....	504	.....	5	.....	67,9	.....	8/1000
63	.....	505	.....	5	.....	64,9	.....	7/1000
64	.....	506	.....	5	.....	56,9	.....	7/1000
65	.....	507	.....	5	.....	53,6	.....	6/1000
66	.....	508	.....	5	.....	58,5	.....	7/1000
67	.....	509	.....	5	.....	54,5	.....	6/1000
68	.....	510	.....	5	.....	58,5	.....	7/1000
69	.....	511	.....	5	.....	54,5	.....	6/1000
70	.....	512	.....	5	.....	58,5	.....	7/1000
71	.....	513	.....	5	.....	52,9	.....	6/1000
72	.....	514	.....	5	.....	47,6	.....	5/1000
73	.....	515	.....	5	.....	54,5	.....	6/1000
74	.....	516	.....	5	.....	51,9	.....	6/1000
75	.....	517	.....	5	.....	55,9	.....	7/1000



Bygdo alle 2024

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	.....	52,9	.....	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



Bygde Rulle 20124

s 5

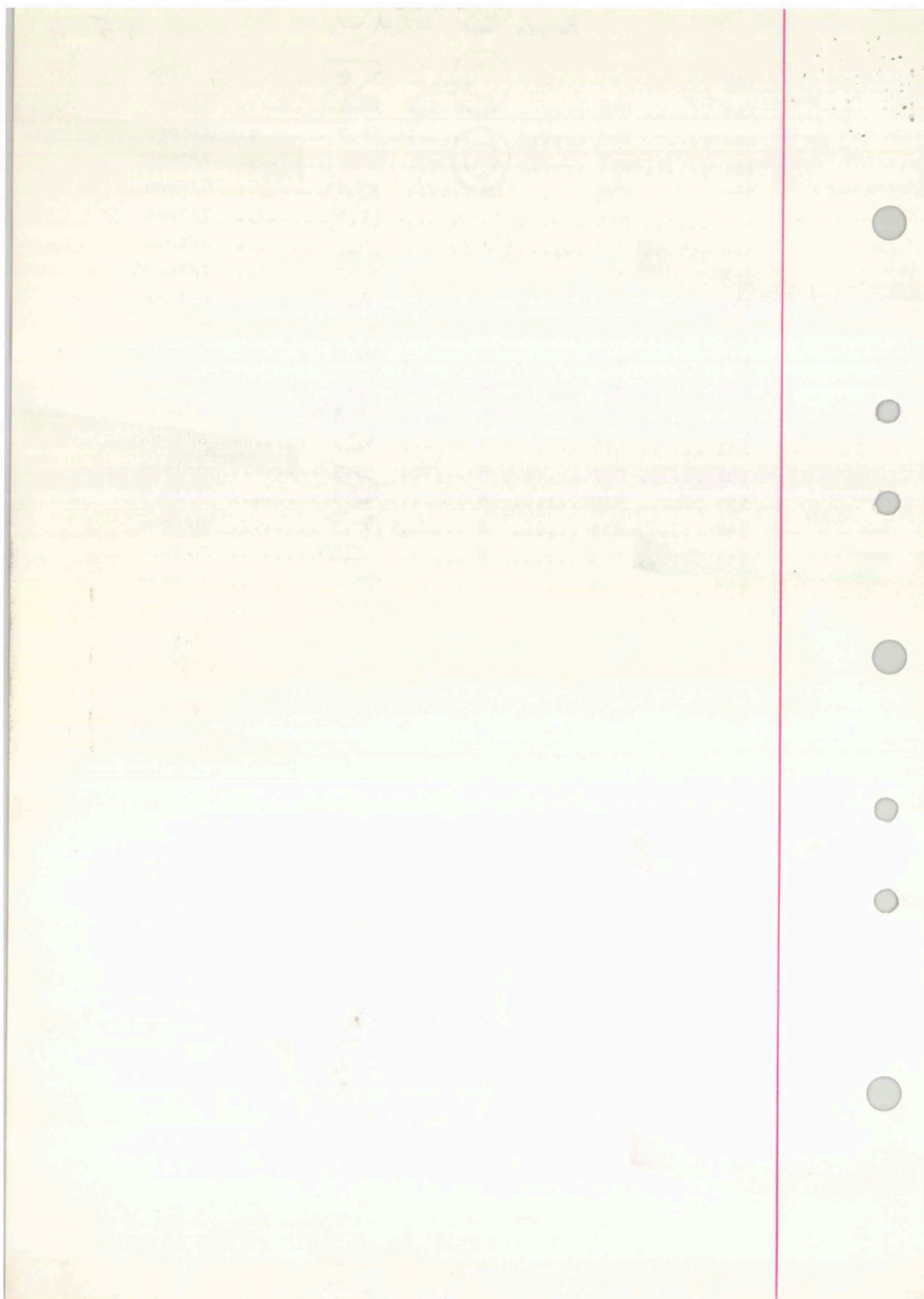
118	.....	803	.....	8	.....	74,9	.....	9/1000
119	.....	804	.....	8	.....	72,4	.....	8/1000
120	.....	805	.....	8	.....	64,9	.....	7/1000
121	.....	806	.....	8	.....	56,9	.....	7/1000
122	.....	807	.....	8	.....	53,6	.....	6/1000
123	.....	808	.....	8	.....	58,5	.....	7/1000
124	.....	809	.....	8	.....	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

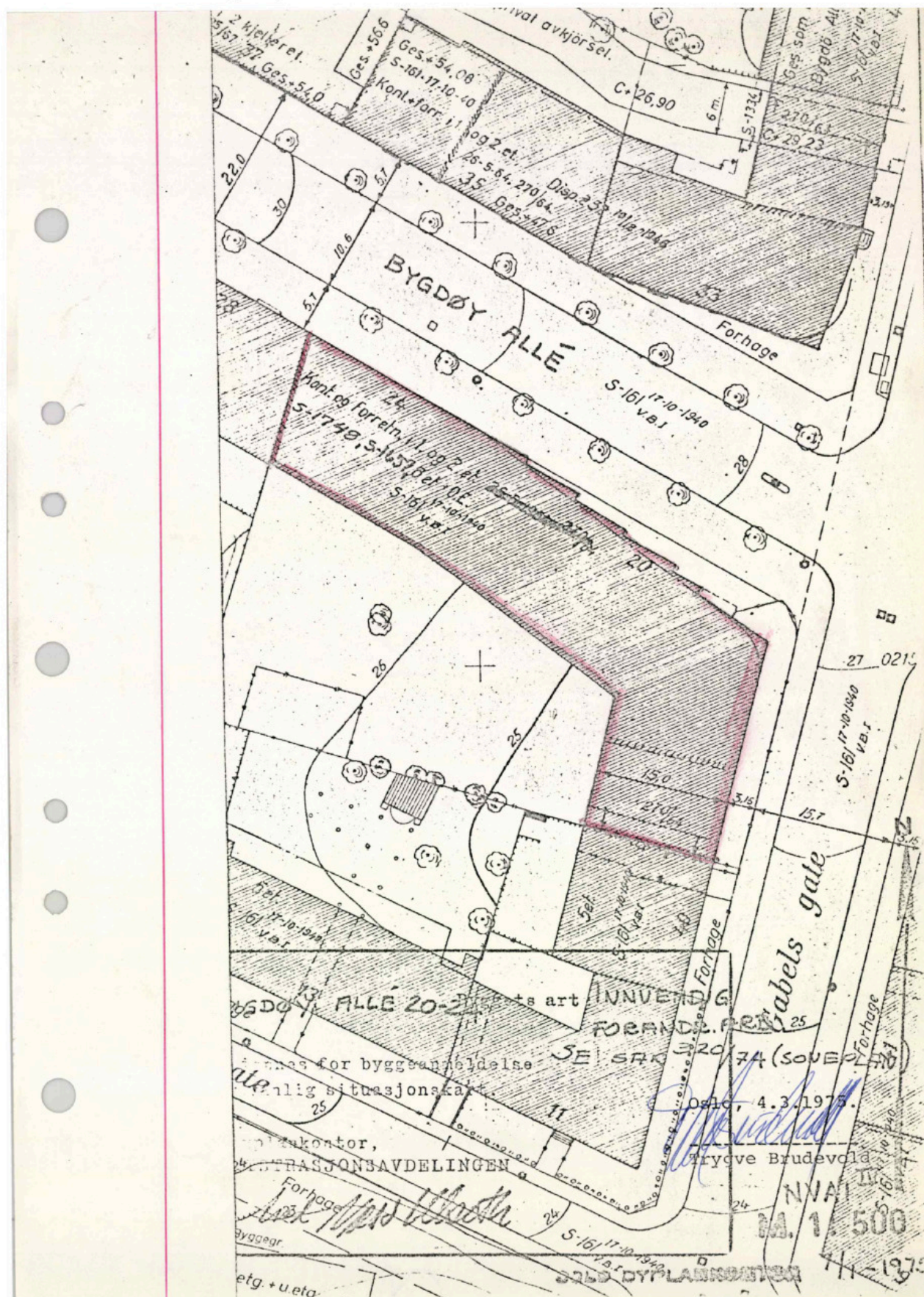
1000/1000

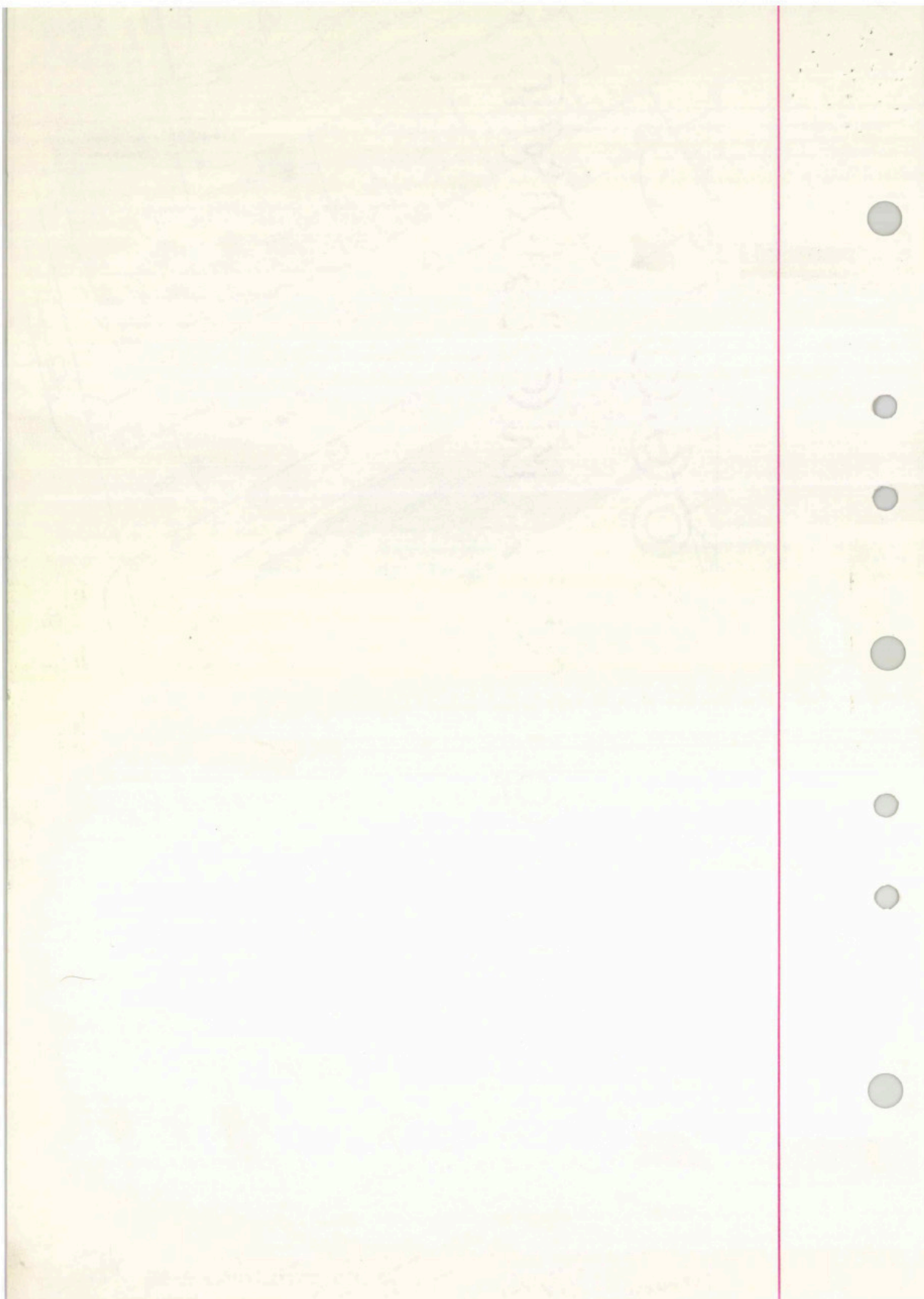
Forretning I og II, seksjon 12 og 15, har hvert sitt
wc i l. etg. henholdsvis FI og FI

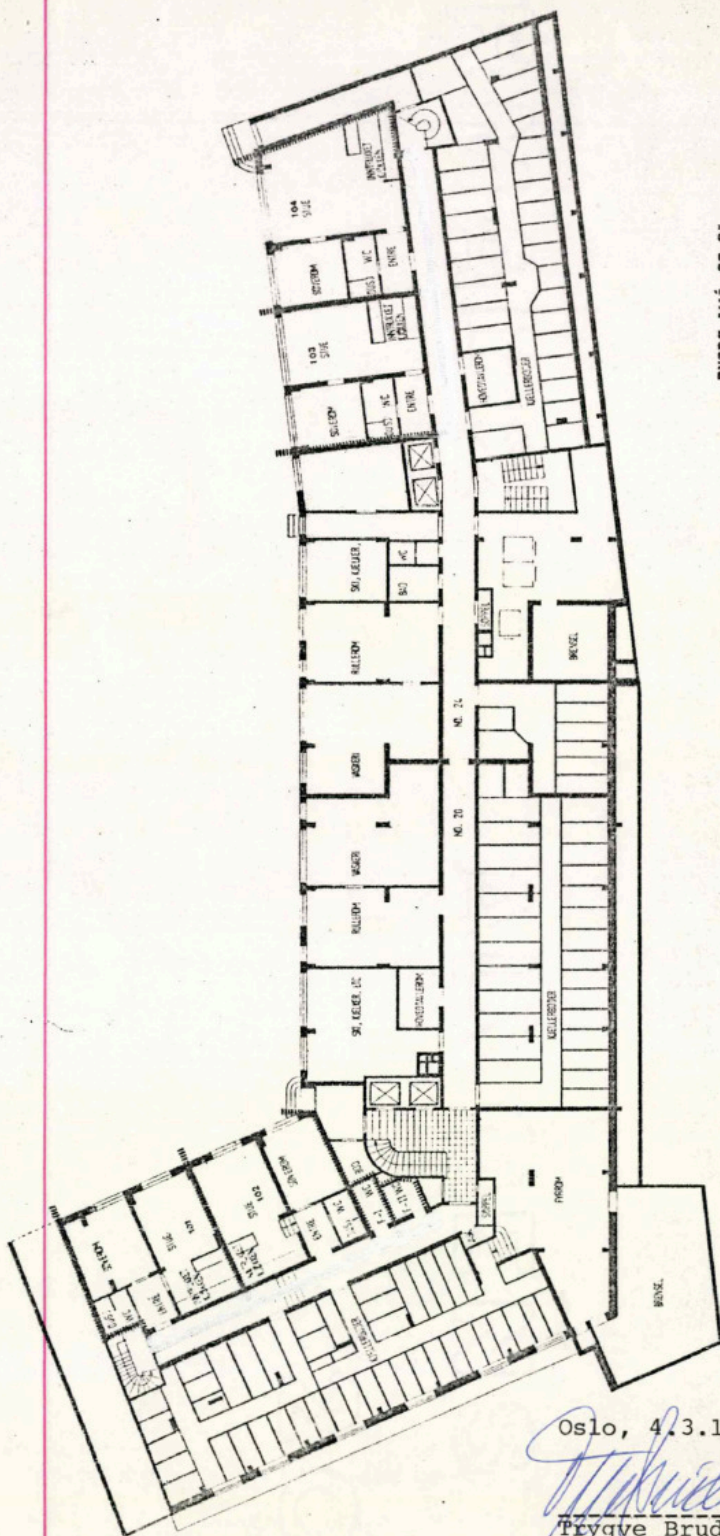
Oslo, den 4. mars 1975.

Trygve Brudevold



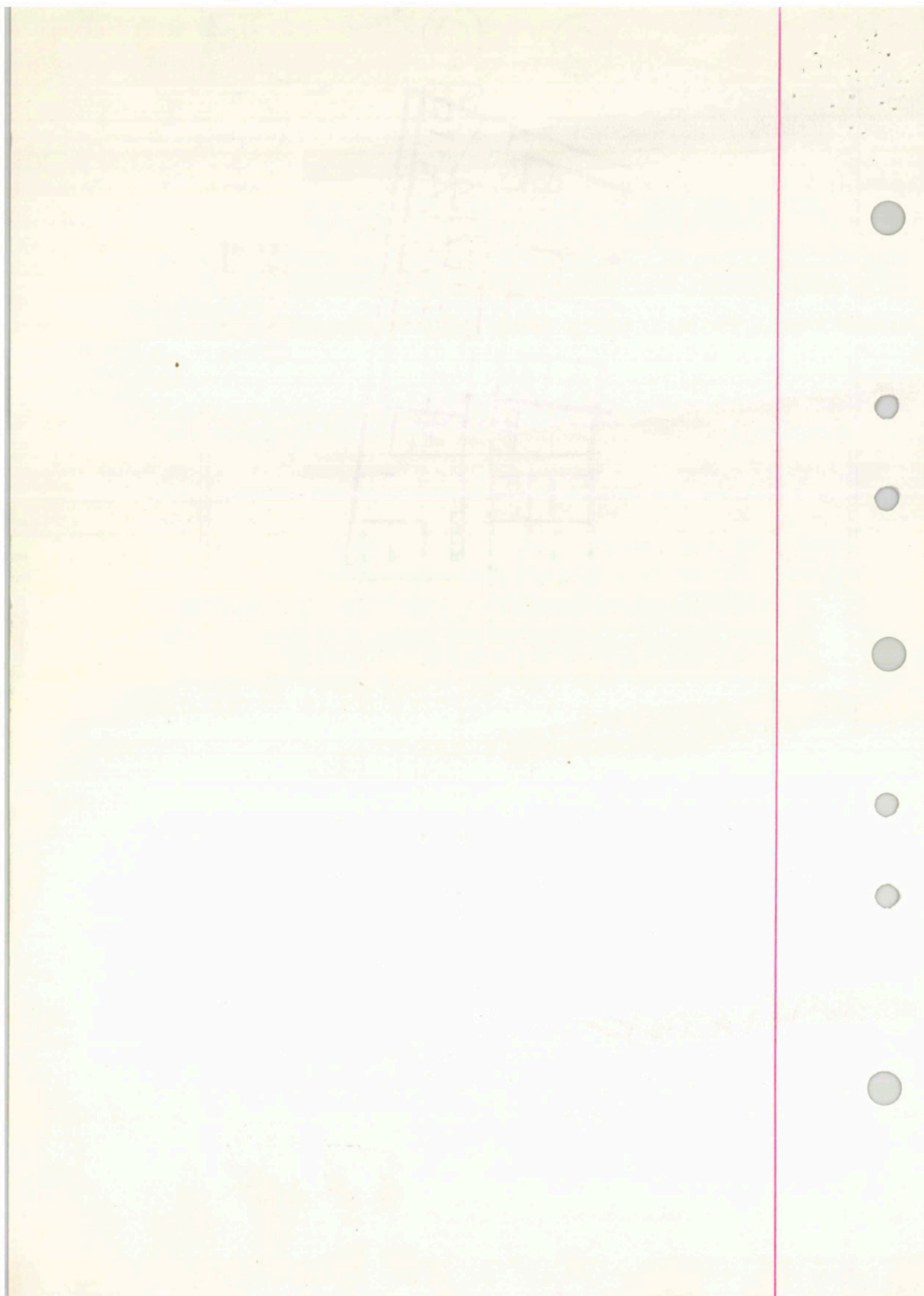


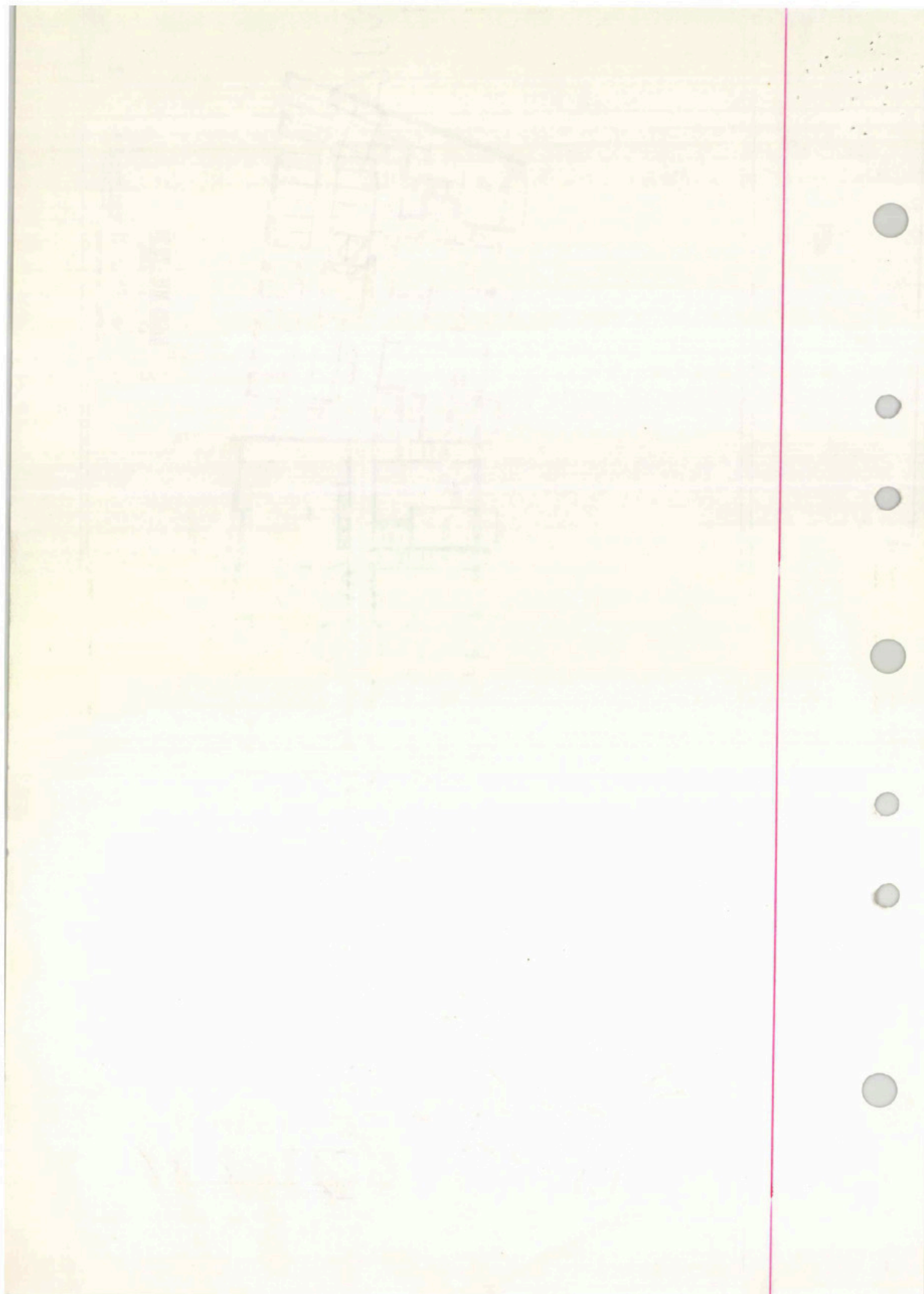


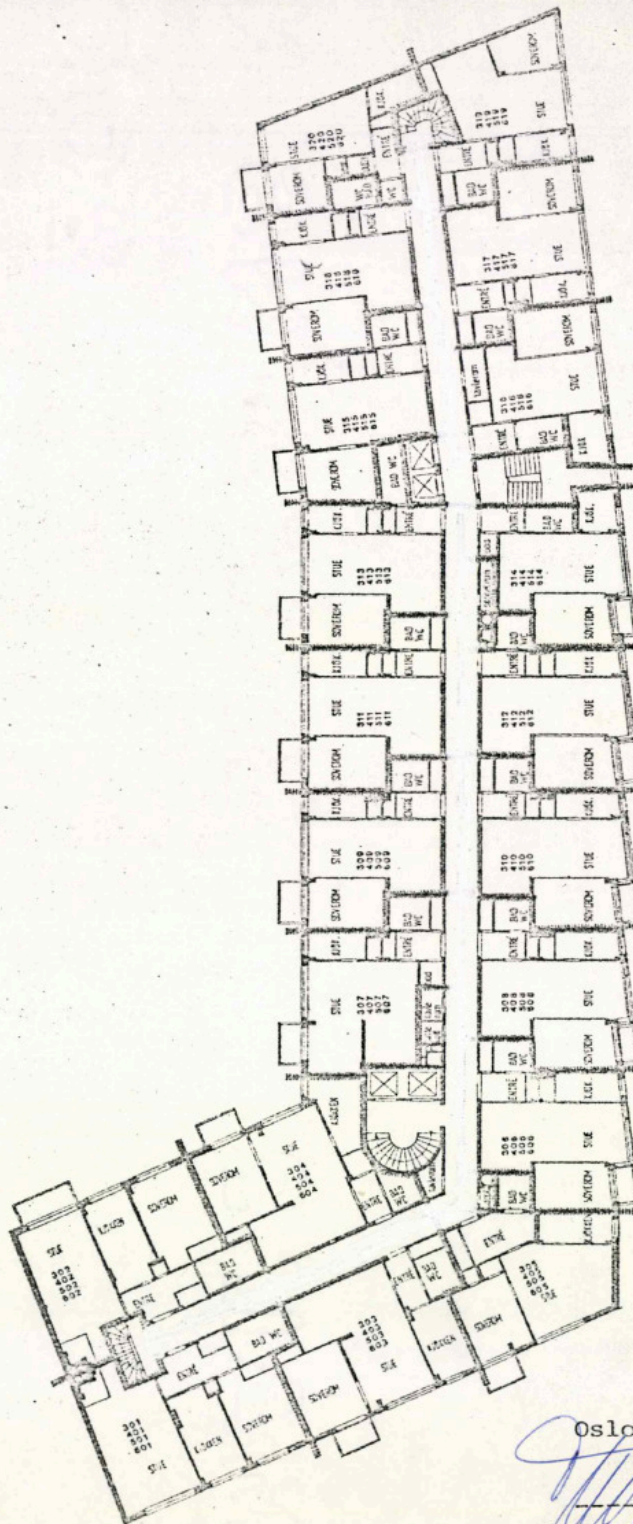


Oslo, 4.3.1975.

Trygve Brudevold







BYGGD AUF 20.24

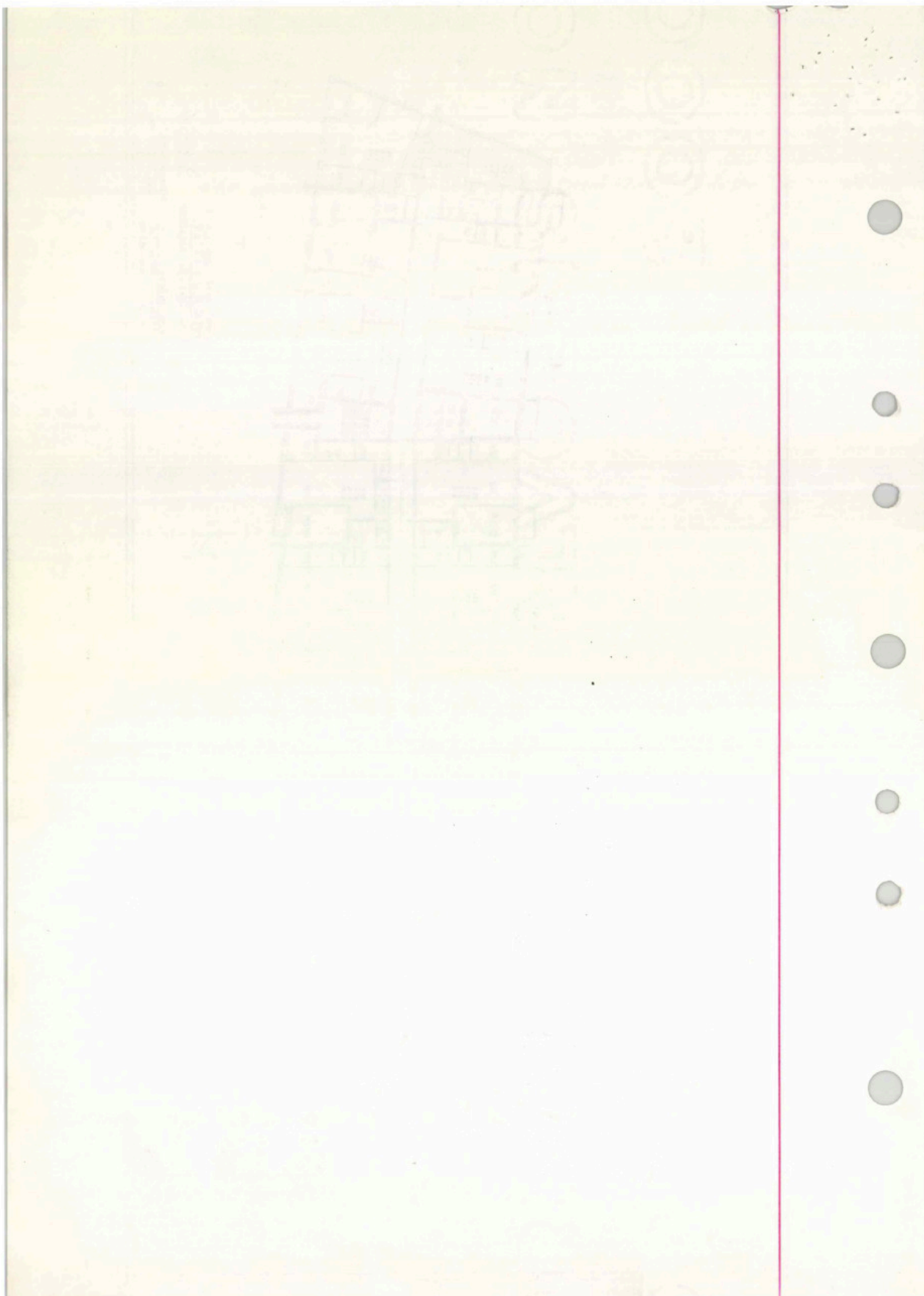
FUSKIAN 25.4.6 UNSE DREHUNG

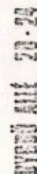
TRYGVE BRUDEVOLD
ATTESTERT
KARTVERKET
OSLO

345.6

Oslo, 4.3.1975.

Trygve Brudevold





DATE: 11/11/2011

1

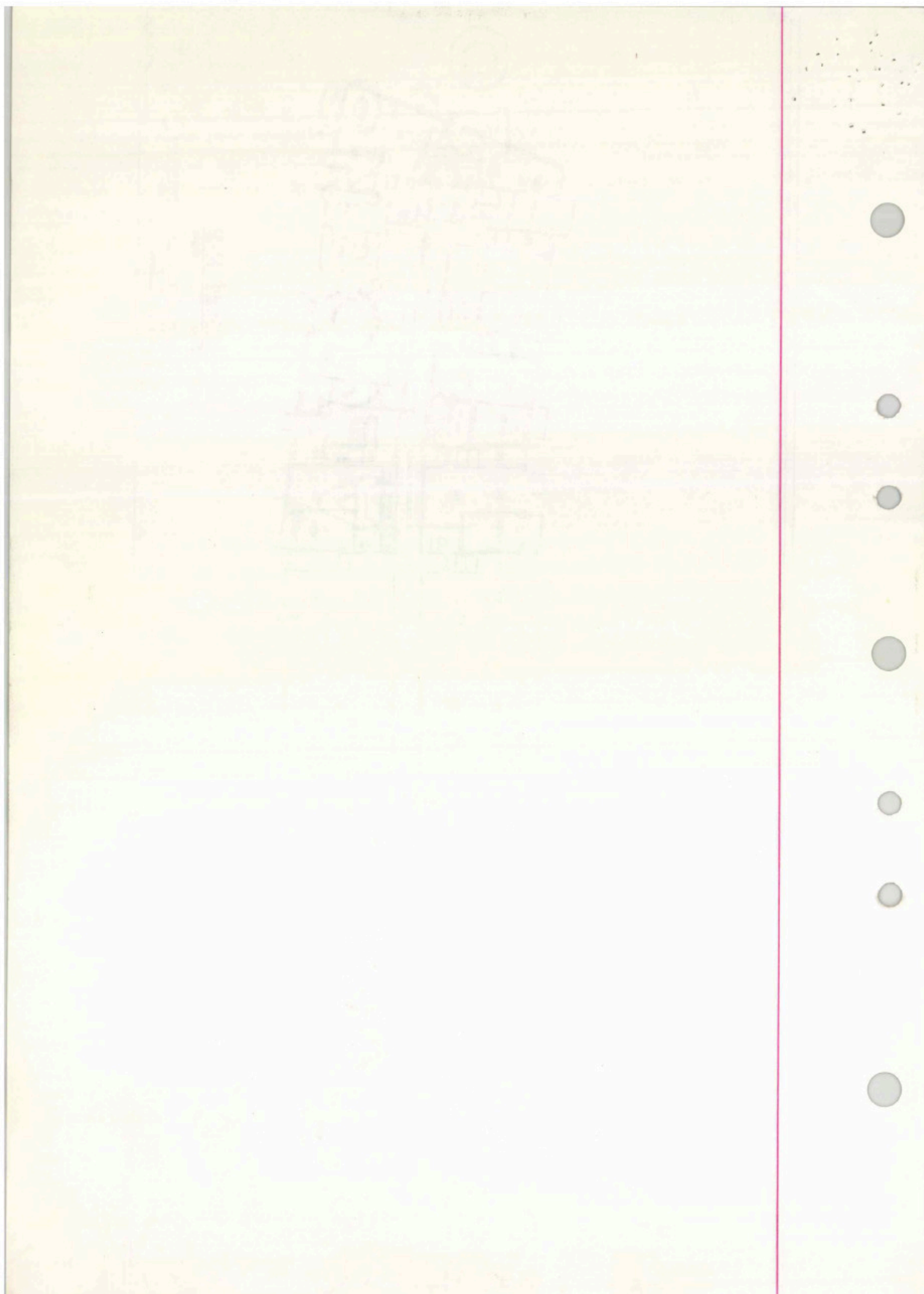
U.S. PLANT & ANIMAL	1975
BY GAIL L. NG	1974

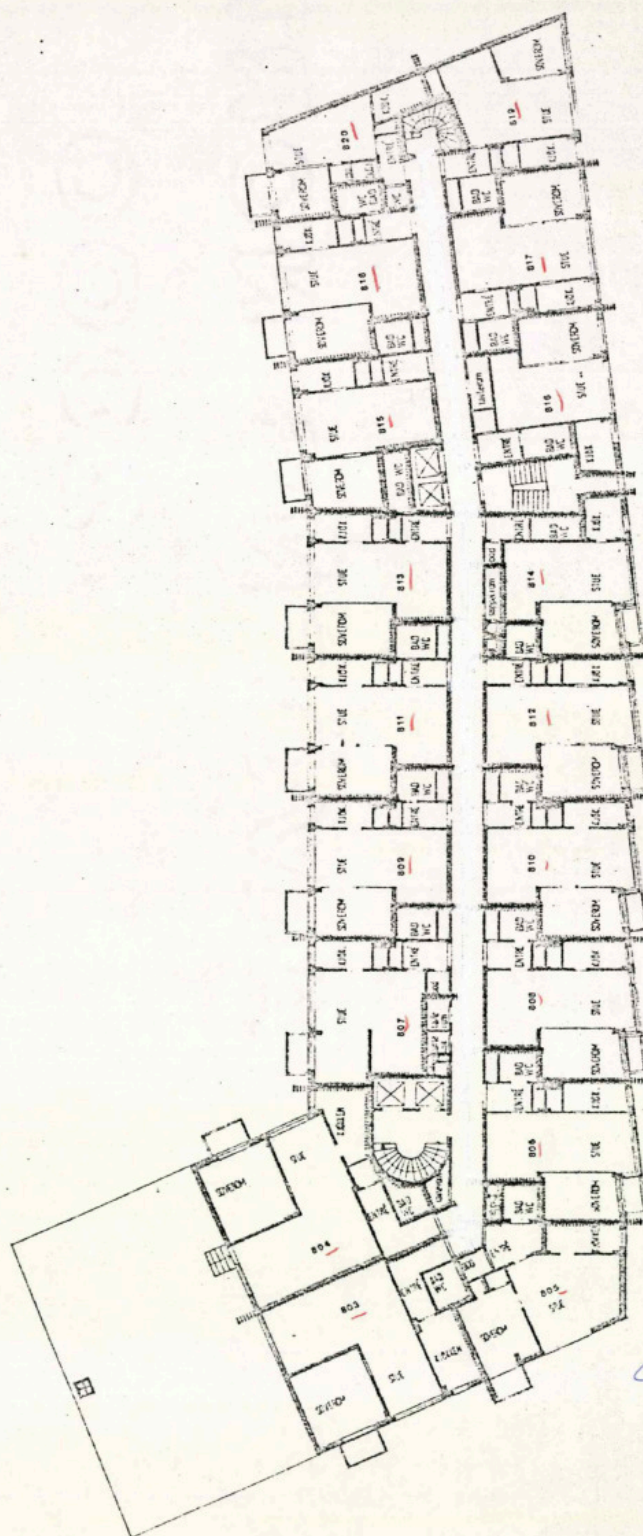
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

Oslo, 4.3.1975.

Trygve Brudevold



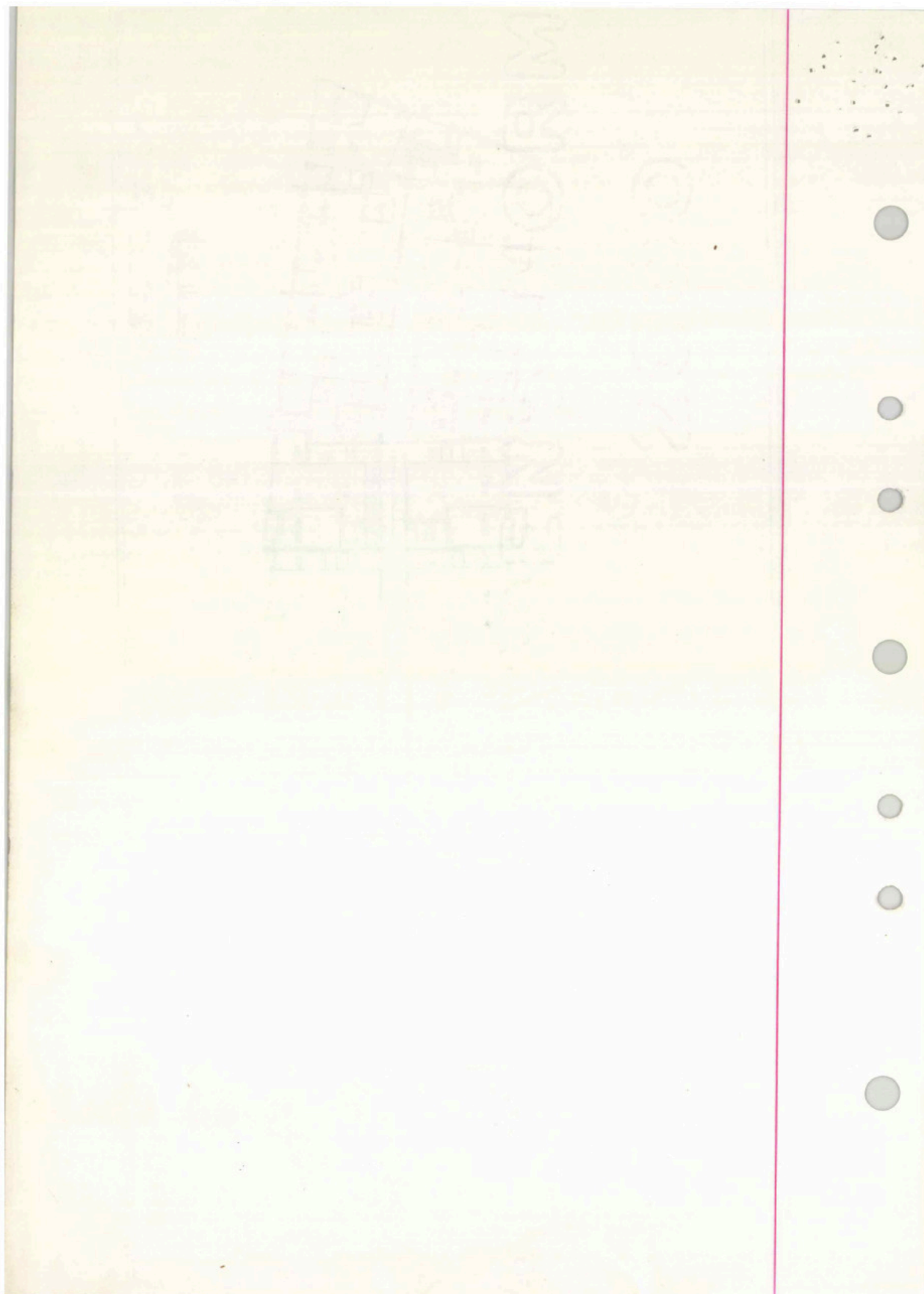


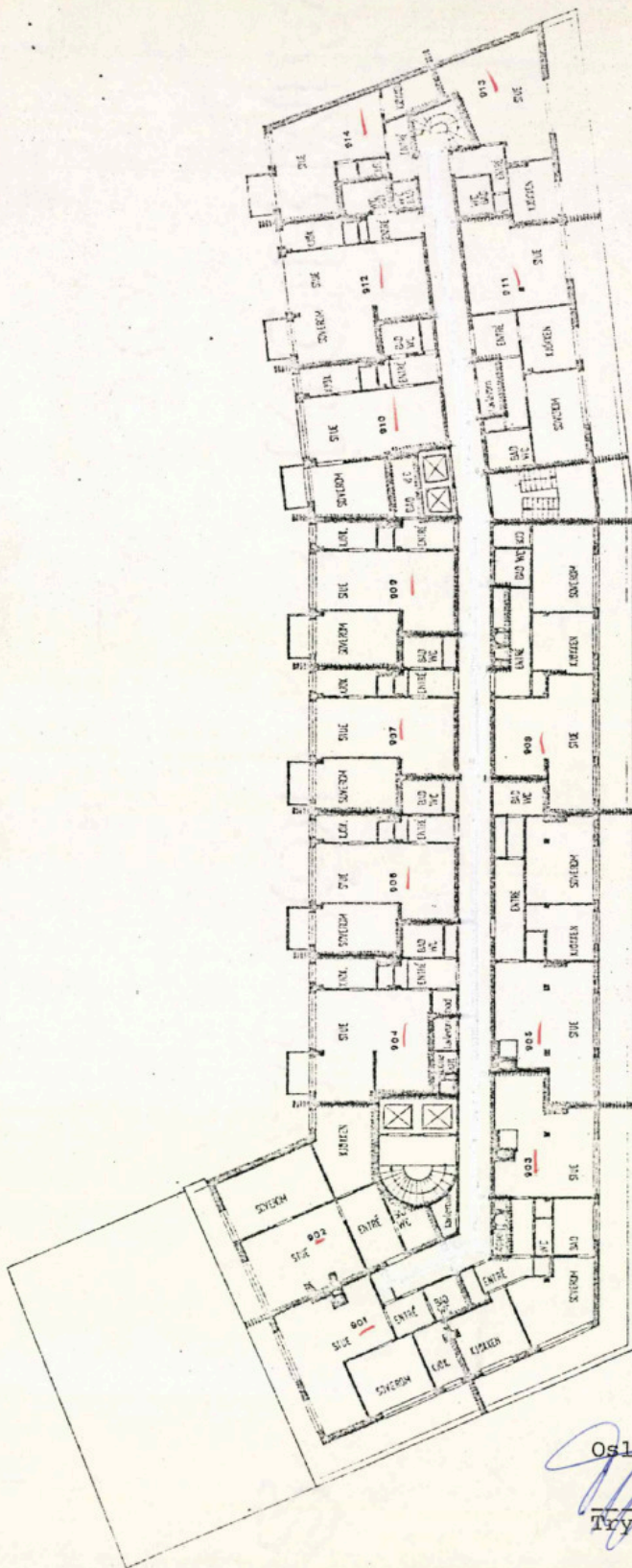
BYGGNAD 23-24

1. BYGGNADEN
2. BYGGNADEN
3. BYGGNADEN
4. BYGGNADEN
5. BYGGNADEN
6. BYGGNADEN
7. BYGGNADEN
8. BYGGNADEN
9. BYGGNADEN
10. BYGGNADEN
11. BYGGNADEN
12. BYGGNADEN
13. BYGGNADEN
14. BYGGNADEN
15. BYGGNADEN
16. BYGGNADEN
17. BYGGNADEN
18. BYGGNADEN
19. BYGGNADEN
20. BYGGNADEN
21. BYGGNADEN
22. BYGGNADEN
23. BYGGNADEN
24. BYGGNADEN
25. BYGGNADEN
26. BYGGNADEN
27. BYGGNADEN
28. BYGGNADEN
29. BYGGNADEN
30. BYGGNADEN
31. BYGGNADEN
32. BYGGNADEN
33. BYGGNADEN
34. BYGGNADEN
35. BYGGNADEN
36. BYGGNADEN
37. BYGGNADEN
38. BYGGNADEN
39. BYGGNADEN
40. BYGGNADEN
41. BYGGNADEN
42. BYGGNADEN
43. BYGGNADEN
44. BYGGNADEN
45. BYGGNADEN
46. BYGGNADEN
47. BYGGNADEN
48. BYGGNADEN
49. BYGGNADEN
50. BYGGNADEN
51. BYGGNADEN
52. BYGGNADEN
53. BYGGNADEN
54. BYGGNADEN
55. BYGGNADEN
56. BYGGNADEN
57. BYGGNADEN
58. BYGGNADEN
59. BYGGNADEN
60. BYGGNADEN
61. BYGGNADEN
62. BYGGNADEN
63. BYGGNADEN
64. BYGGNADEN
65. BYGGNADEN
66. BYGGNADEN
67. BYGGNADEN
68. BYGGNADEN
69. BYGGNADEN
70. BYGGNADEN
71. BYGGNADEN
72. BYGGNADEN
73. BYGGNADEN
74. BYGGNADEN
75. BYGGNADEN
76. BYGGNADEN
77. BYGGNADEN
78. BYGGNADEN
79. BYGGNADEN
80. BYGGNADEN
81. BYGGNADEN
82. BYGGNADEN
83. BYGGNADEN
84. BYGGNADEN
85. BYGGNADEN
86. BYGGNADEN
87. BYGGNADEN
88. BYGGNADEN
89. BYGGNADEN
90. BYGGNADEN
91. BYGGNADEN
92. BYGGNADEN
93. BYGGNADEN
94. BYGGNADEN
95. BYGGNADEN
96. BYGGNADEN
97. BYGGNADEN
98. BYGGNADEN
99. BYGGNADEN
100. BYGGNADEN

Oslo, 4.3.1975.

Frygve Brudevold





Oslo, 4.3.1975.

Trygve Brudevold

47-27 JUN 1954

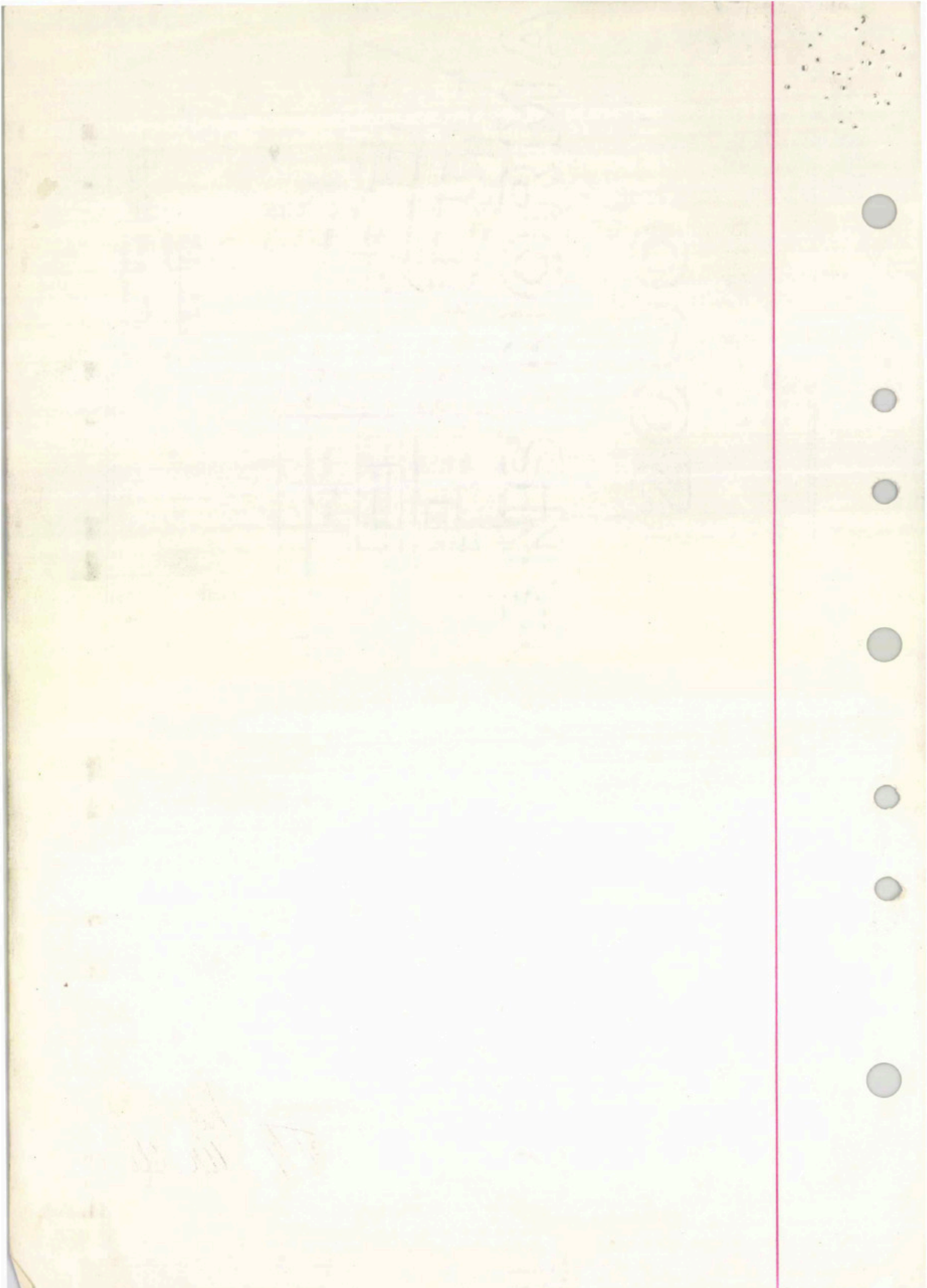
5. CLASS

U.S. PATENT OFFICE

W. G. PILLING

117155161171

[illegible]





OSLO KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Trondheimsveien 5 IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10-14

21. jan. 1975

94

Erland Morud
Eiendomsforvaltning A/S
Fr. Nansens plass 9

OSLO 1

Saksnr.

Arkivnr.

J. nr.

56/75

Deres saksbehandler

EM/LJ

Deres henvendelse av

3.1.75

Vår saksbehandler

Ark.ass.S.Sandberg
SAS/RBØ

Dato 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

Rørleggerkompaniet AS
Stasjonsveien 67
1482 NITTEDAL

Deres ref.:
Jan Petter Jensen

Vår ref. (saksnr.):
200910576 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Simen Ellingsen Madsen

Dato: 13.02.2024

Adresse: BYGDØY ALLÉ 20
Tiltakshaver: Leif Johansen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/24/0/0
Søker: Rørleggerkompaniet AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Bygdøy allé 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørinstallasjoner, mottatt 23.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200910576			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	Vedlegg T2	11.09.2009	1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Leif Johansen, Geitmyrsveien 31 D, 0171 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS

Postboks 130

1411 KOLBOTN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201501609-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 08.12.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 20 - 24	Eiendom:	212/24/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLE 20	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 20 - 24

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET BYGDØY ALLE 20, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
knut.samuelson@knutsam.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email**!*!]
22 12 90 00



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienn 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.

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 20 0262 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 24, snr 43 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansierungsplan – 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 besøkt 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: _____

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



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

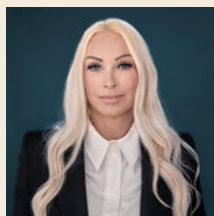
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /

Partner

Nordvik Frogner

s.berg@nordvikbolig.no

916 67 905