BYGDØYLUND 21

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Rekkehus (midt)

Bygdøylund 21, 0286 OSLO

OSLO kommune

gnr. 2, bnr. 95, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 08.10.2024 **Rapportdato:** 15.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14757-1849 **Referansenummer:** AR1295

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (midt) - Byggeår: 1962

Gå til side

UTVENDIG

Flatt tak/pulttak med svak vinkel. Det legges til grunn luftet trekonstruksjon. Løsning for lufting er ikke kjent.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Ytterveggene har trekonstruksjon i bindingsverk fra byggeår samt murkonstruksjoner. Fasade har bordkledning og mursteinsforblending samt pussede flater.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2009 (antatt, vanskelig å tyde).
Vindu i original treramme med 2-lags glass i stue. Ukjent alder på glass.
Kjellervinduer i tre med 3-lags glass datert 1988 (antatt, vanskelig å tyde).
Kjellervindu i vaskekjeller med 1-lags glass.

Eldre ytterdør i tre med glassfelt.
Kjellerdør i tre med glassfelt (ett lags glass)
Terrassedør med 2-lags glass fra 2009.
Verandadører i tre med 2-glass glass fra ukjent år (nyere type).

Veranda på ca. 8 m² med adkomst fra to soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt tre. Rekkverkshøyde ca. 87 cm. Overbygget.
Terrasse på ca. 16 m² (inkludert trapp) med adkomst fra stue. Hellelagt.

Trapp i mur/betong ved adkomst.
Trapp i mur/betong ved terrasse.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater utenom våtrom og bod.
Gulv: parkett/tregulv, flis, betong, laminat i vaskekjeller, malte fliser entré kjeller
Vegger: malte plater, malt panel, malt mur
Innvendige tak: malte flater, malt betong/mur, malt panel

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Takhøyde trapperom 2 etasje ca. 2,32 m.
Takhøyde stue ca. 2,45 m.
Takhøyde trapperom kjeller ca. 2.17 m.

Det er i hovedsak eldre overflater.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Merknad: Stedvis knirk i gulv. Noe svikt i gulv kjellerstue. Stedvis skjolder i nylakkert gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (betong mot hele eller deler av kjeller).

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i 1. etasje
Sotluke i kjeller.

Tretrapper

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppvarming:
Gulvvarme på baderom.
Det er mangelfullt med varmekilder i boligen.
Åpen peis

Skyvedørsgarderobe i ett soverom i 2 etasje.
Plassbygget innredning på ett soverom 2. etg.
Garderobeskap i entré kjeller.
Skyvedørsgarderobe i entré 1. etasje.

Garderober og varmekilder er ikke funksjonstestet.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etg.
Baderom fra ukjent år.
Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Merknad: en spott er gått (halogen)
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Servant med innredning. Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad/WC - kjeller
Eldre standard/standard fra byggeår
Rom i bruk som baderom med dusjkabinett.
Rommet er opprinnelig et WC.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekran er ikke lokalisert.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke ikke lokalisert.
Lufting av avløpsrør er ikke kontrollerbart.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med ventiler i yttervegg

Varmtvannstanken er innebygget i vaskekjeller.

Sikringsskap i trapperom.
Strømmåler i skap i kjellerstue.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn for takstingeniør.

På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon samt observasjoner legges det til grunn at drenering er fra byggeår.

Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er i hovedsak skjult. Tilstandsgrad kun på bakgrunn av synlige deler hvor den fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Støttemur ved kjellernedgang av mur/betong.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

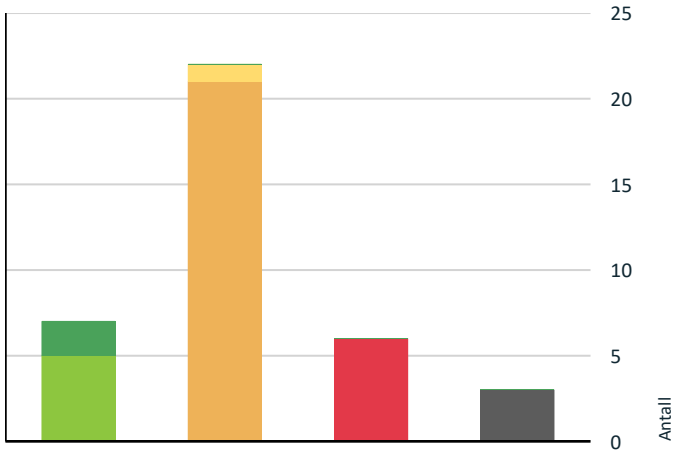
Rekkehus (midt)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Entré i kjeller er opprinnelig søkt som bod. Rommet er medtatt som entré og P-rom med bakgrunn i dagens bruk. Bruksendring er søknadspliktig.
Dagens bod med opplegg for vaskemaskin er opprinnelig vaskerom og bod. Bruksendringen er søknadspliktig.
Dagens kjellerstue er opprinnelig hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Det er ikke kjent om endring/innsetting av kjellervinduer er søknadspliktig eller om dette er søkt.
Bad i 2. etasje var opprinnelig separat WC og baderom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

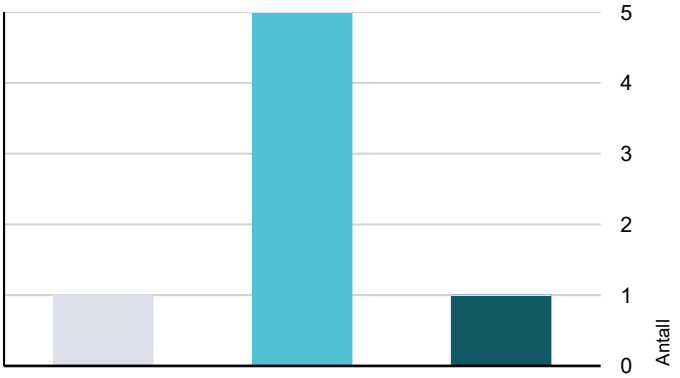
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus (midt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS (MIDT)

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men bærer preg av å være eldre spesielt med tanke på tekniske installasjoner.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent type tekking og ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke tilgjengelig forskriftsmessig stige eller siktingsutstyr.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.
Beslag i forbindelse med tak var ikke kontrollerbart.
Beslag besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det antså å være utfordrende å lede vannet vekk uten at det gjøres et større felles prosjekt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon i bindingsverk fra byggeår samt murkonstruksjoner. Fasade har bordkledning og mursteinsforblending samt pussede flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur hvor det er panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak/pulttak med svak vinkel. Det legges til grunn luftet trekonstruksjon. Løsning for lufting er ikke kjent.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra innside 2. etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Svertesopp på undertak synlig over veranda.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes fjerning av svertesopp.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2009 (antatt, vanskelig å tyde).
Vindu i original treramme med 2-lags glass i stue. Ukjent alder på glass.
Kjellervinduer i tre med 3-lags glass datert 1988 (antatt, vanskelig å tyde).
Kjellervinud i vaskekjeller med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellervinduer går litt tregt.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Avstand fra vindu til terreng er under 15 cm. Det er fare for fuktinntregning særlig ved snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold. Merk at vinduer i kjellerstue må endres for å oppfylle krav til rømning.

TG 2 Dører

Eldre ytterdør i tre med glassfelt.
Kjellerdør i tre med glassfelt (ett lags glass)
Terrassedør med 2-lags glass fra 2009.
Verandadører i tre med 2-glass glass fra ukjent år (nyere type).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør har nedsatt låsefunksjon. Tetter ikke skikkelig.
Kjellerdør tetter ikke skikkelig.
Elde/slitasje på kjllerdør. Treg dør og nedsatt funkjson på vrider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning av ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 8 m² med adkomst fra to soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt tre. Rekkverkshøyde ca. 87 cm. Overbygget.
Merknad: dekke er noe slitt. Løpende vedlikehold må påregnes.

Terrasse på ca. 16 m² (inkludert trapp) med adkomst fra stue. Hellelagt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i mur/betong ved adkomst.
Trapp i mur/betong ved terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

TG3: Det er ikke montert rekkverk ved trapp ved terrasse.
TG2: Skjevheter ved trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Skjevheter må påregnes utbedres.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og bod.
Gulv: parkett/tregulv, flis, betong, laminat i vaskekjeller, malte fliser entré kjeller
Vegger: malte plater, malt panel, malt mur
Innvendige tak: malte flater, malt betong/mur, malt panel

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Takhøyde trapperom 2 etasje ca. 2,32 m.
Takhøyde stue ca. 2,45 m.
Takhøyde trapperom kjeller ca. 2.17 m.

Det er i hovedsak eldre overflater.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Merknad: Stedvis knirk i gulv. Noe svikt i gulv kjellerstue. Stedvis skjolder i nylakkert gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (betong mot hele eller deler av kjeller).

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. en å mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i 1. etasje Sotluke i kjeller.

Pipe over tak er ikke mulig å vurdere. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.
Det er ikke kjent om pipen er rehabilitert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Felles pipeløp er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Merknad: Det er ikke kjent om gipsløsningen nær sotluke er godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. gips nær sotluke.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende ildfast plaste foran peis.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue har kjellervegger av betong påført med isolasjon, plast og plater. Bod og vaskekjeller har mur/betong/flis.

Det kan ikke utelukkes oppført gulv i kjellerstue. Oppført gulv i trekonstruksjoner er en skadeutsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert forhøyde fuktverdier i utført vegg ved hulltaking. Det ble registrert 18 vektprosent fukt i bunnsvill, noe som er i øvre sjikt av hva som er akseptabelt for en lukket trekonstruksjon. Ved berøring i isolasjon er det merkbart fuktig.
Det er synlig noe avflassing av mur i bod. Det er ikke kjent om dette kommer av fukt fra utsiden eller fukt som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

For å bedre personsikkerheten anbefales det å oppgradere trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Gulvvarme på baderom.
Det er mangelfult med varmekilder i boligen.
Åpen peis

Skyvedørsgarderobe i ett soverom i 2 etasje.
Plassbygget innrednign på ett soverom 2. etg.
Garderobeskap i entré kjeller.
Skyvedørsgarderobe i entré 1. etasje.

Garderober og varmekilder er ikke funksjonstestet.

Andre innvendige forhold - asbest

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.
Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: en spott er gått (halogen)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elastisk fug lagt over enkelte flisfuger i dusjsone (uheldig løsning mtp. diffusjon.
Noe misfarging av flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svakt fall på gulv i dusjsone.
Noe mangelfullt fall på gulv i lekkasjesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Ikke kontrollerbart i klemring.
Slukrenne i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Servant med innredning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i klosett.

Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Klosettet må skiftes.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder sprekt klosett.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Rom i bruk som baderom med dusjkabinett.
Rommet er opprinnelig et WC.

TG3: Rommet er ikke et våtrom og har ikke membran eller sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat for nøktern standard. Kostnaden kan bli høyere avhengig av valgt løsning, materialer ol.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Noe avskalling av fronter. Noe malingsflekker på benkeplate.

Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG1 må det etableres avkast til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekran er ikke lokalisert.

Meknad: Vaskekjeller er ikke bygget som våtrom. Det er ikke lokalisert sluk eller tegn til membran i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG3: Stoppekran må lokaliseres eller etableres.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke ikke lokalisert.
Lufting av avløpsrør er ikke kontrollerbart.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med ventiler i yttervegg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er innebygget i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er innebygget og kan ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. lekkasjesikring, tilkobling for EL samt alder. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i trapperom.
Strømmåler i skap i kjellerstue.

TG3: hull i sikringsskap med måler.

Merknad: ledninger uten utvendig kapslink taklmape i stue. Ukjent om dette er godkjent. Bør sjekkes.

Merknad: flere lys virker ikke på befaringstidspunktet (ukjent årsak)

Merknad: deler av anlegg fra byggeår.
Ang. eldre anlegg: Eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning og oppgradering av anlegget må påregnes.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke besvart.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ikke besvart.
Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder hull i sikringsskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Mangelfullt med røykvarslere. Brannslukkingsapparat ikke lokalisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Dato står ikke tydelig

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniør.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon samt observasjoner legges det til grunn at drenering er fra byggeår.
Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vær oppmerksom på at eldre bygg (før 1970) normalt ikke har etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen og tilstanden vil ikke nødvendigvis avhjelpes av redrenering.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er i hovedsak skjult. Tilstandsgrad kun på bakgrunn av synlige deler hvor den fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur ved kjellernedgang av mur/betong.

TG 2 Terrengforhold

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ved arrondering eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

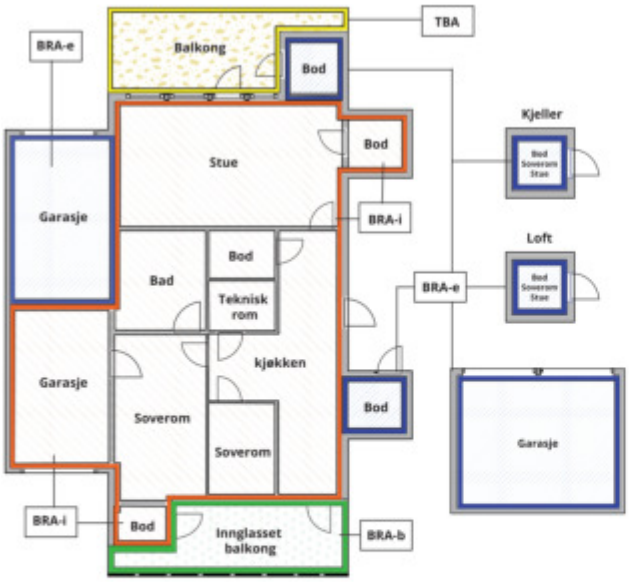
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus (midt)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	57			57	8
1. etasje	61			61	16
Kjeller	58			58	
SUM	**176**				**24**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. etasje	Entré , Stue/kjøkken		
Kjeller	Entré , Bad , Bod , Trapperom , Kjellerstue , Vaskekjeller		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023 Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Entré i kjeller er opprinnelig søkt som bod. Rommet er medtatt som entré og P-rom med bakgrunn i dagens bruk. Bruksendring er søknadspliktig.
Dagens bod med opplegg for vaskemaskin er opprinnelig vaskerom og bod. Bruksendringen er søknadspliktig.
Dagens kjellerstue er opprinnelig hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Det er ikke kjent om endring/innsetting av kjellervinduer er søknadspliktig eller om dette er søkt.
Bad i 2. etasje var opprinnelig separat WC og baderom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue oppfyller ikke krav til rømning pga. for liten lysåpning i vinduene samt at vinduene er høyere enn 100 cm på

veggen uten fastmontert stigtrinn el.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (midt)	156	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	95		21	42801.4 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bygdøylund 21

Hjemmelshaver
Sattar Mukarram

Eierandel
1 / 34

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles formue
Kr. 14 237 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Garasje

Garasjeplass påvist av eier.
Plass i garasjerekke. Plassen er ikke et avlukket areal og er ikke måleverdig. Plassen er ca. 15 m².
Garasjen er ikke tilstandsvurdert. Bygget er eldre og det må påregnes vedlikehold/utskiftninger.

Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 910,00,-
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
Bredbånd 200,00
Felleskostnader 4 515,00
Kabel-tv 195,00

Parkering

Plass i garasjerekke. Merk at moderne biler ofte får dårlig plass i eldre garasjer. Plassen er ikke vurdert.
Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

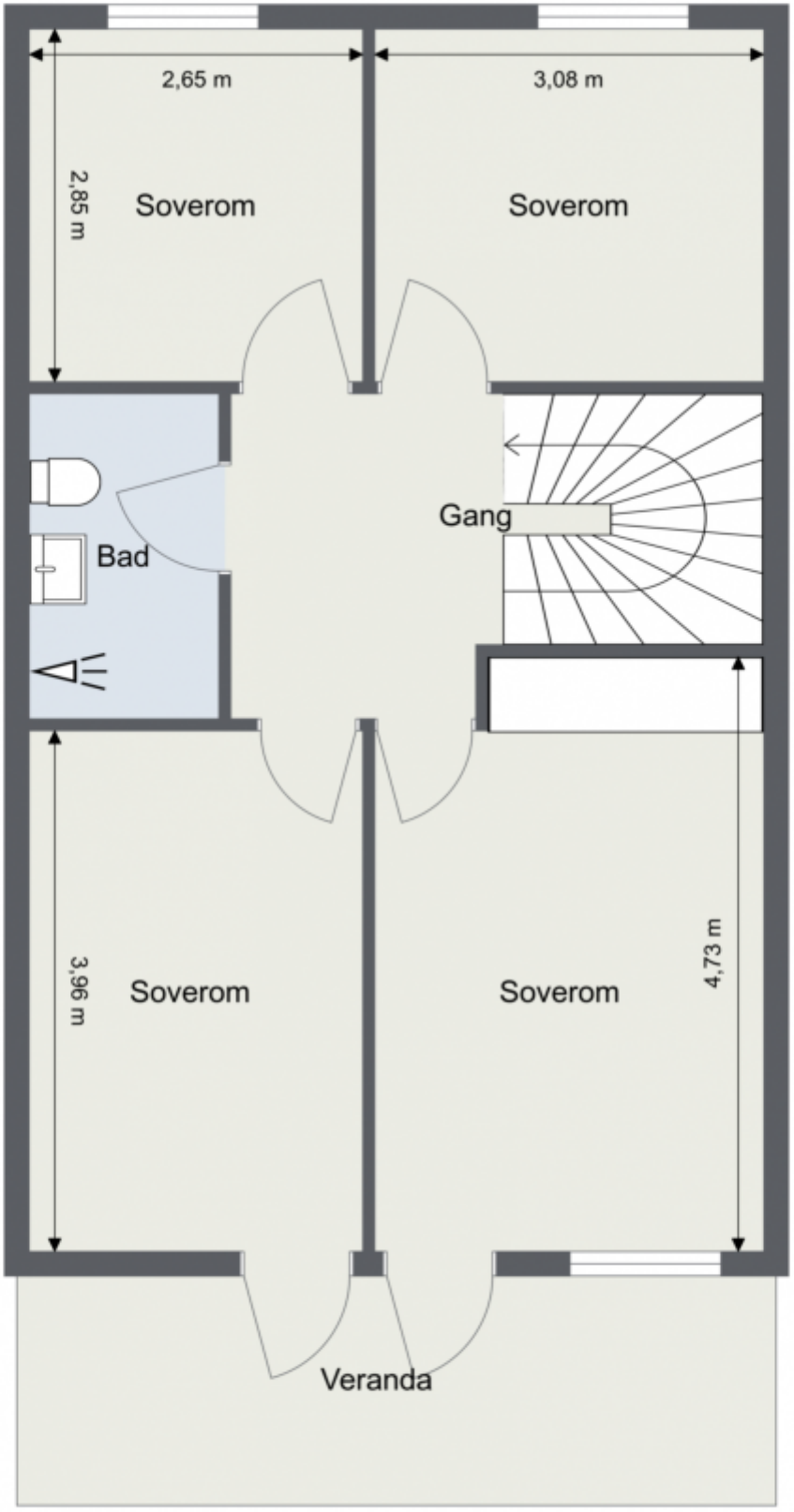
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AR1295

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Bygdøylund 21

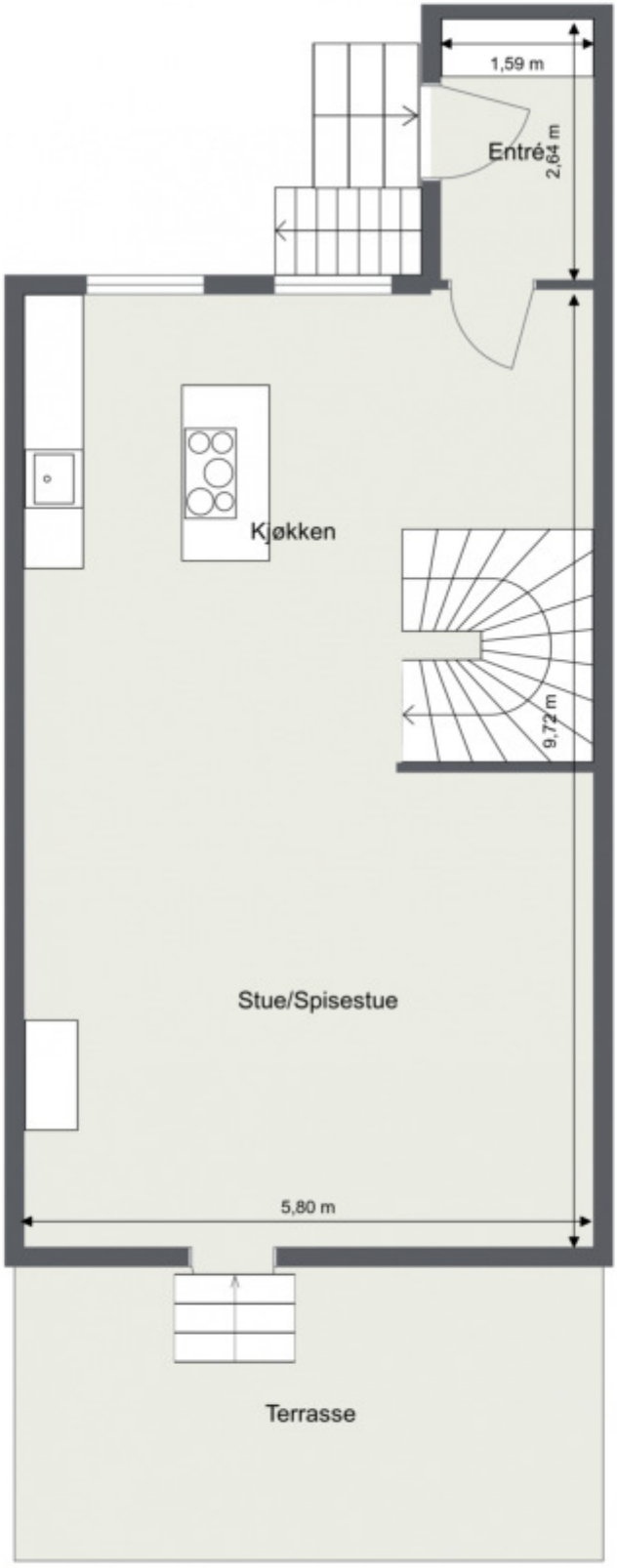
2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Bygdøylund 21

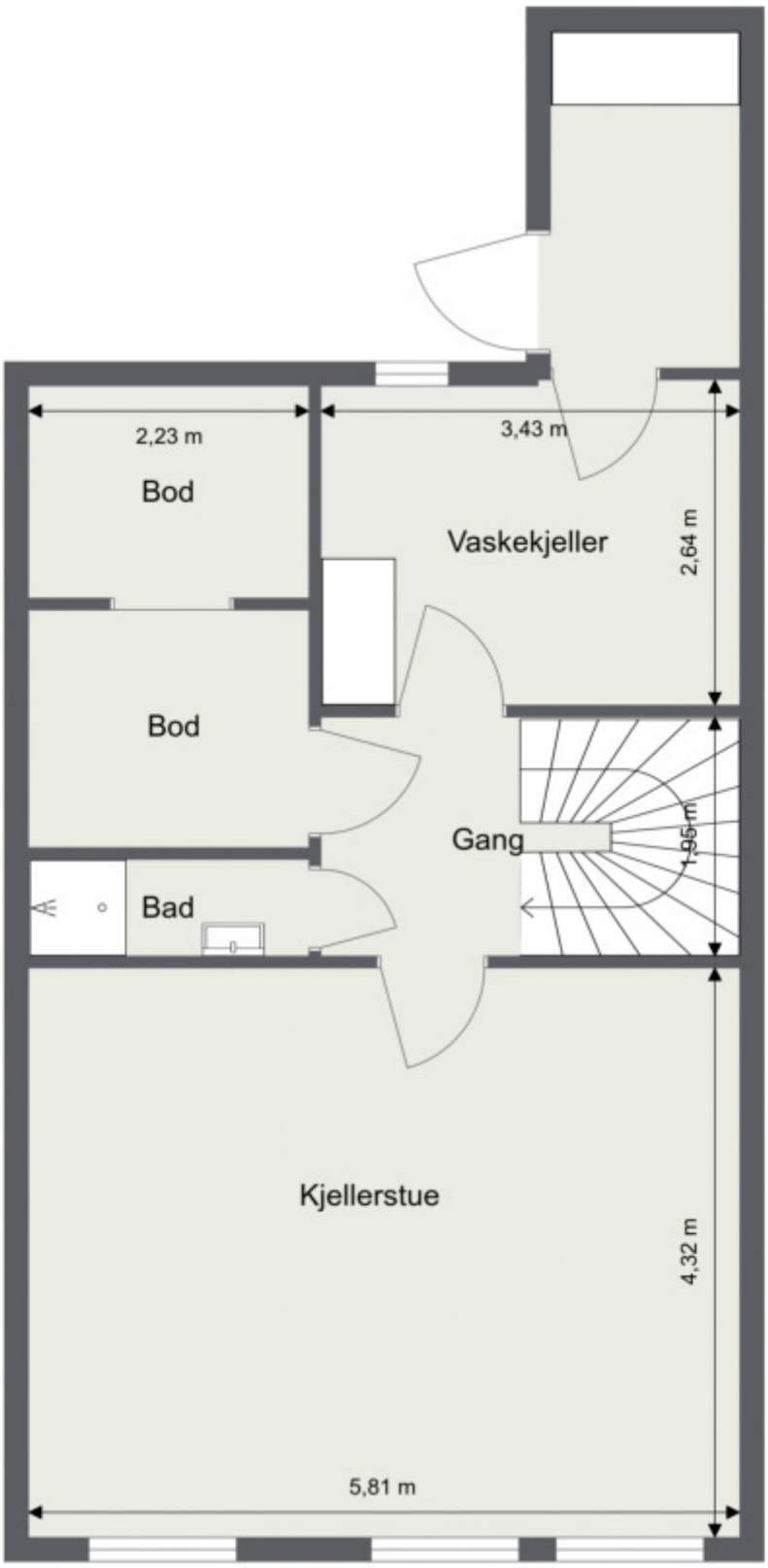
1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Bygdøylund 21

Kjeller



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240666

Adresse	Bygdøylund 21		
Postnummer	0286	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1985	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	39år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	It is managed by Nedre Bygdøylund Sameie	**Polise/avtalenr.**	Pls contact the above.

Selger1fornavn	Mukarram	**Selger1etternavn**	Sattar

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Cannot locate documents

Redegjør for hva som er gjort og når: The entire bathroom and toilets was completely refurbished and modernised.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: The construction work was done as per the regulation.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: It was done as per the rules

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.10.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: OPAK

Redegjør for hva som er gjort og når: Entire Roof was replaced and there is 25 years gurantee.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Cannot find the documents

Redegjør for hva som er gjort og når: We always had services conducted and no issues.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: No documents available to support

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: There are several installed in Bygdoylund for the benefit of the residents.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.10.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: We have installed big windows in the basement and upgraded the basement area as well.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Explained in point 21.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.10.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sattar, Mukarram

Signert av

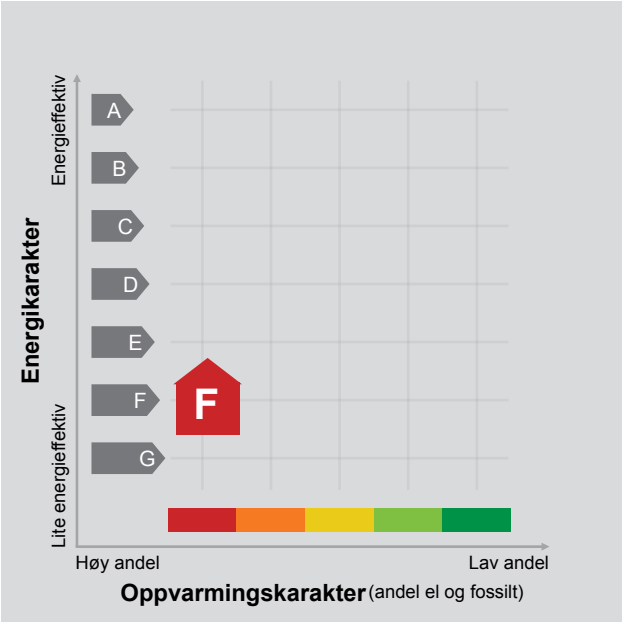
bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.10.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøylund 21
Postnummer	0286
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81743703
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30805
Dato	26.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Anders Myren Røste
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005890@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005890/159-24-0666 bygdøylund 21Vår ref.: 2461-1-21 Dato: 24.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Bygdølund Sameie
Organisasjonsnr:	974250950
Seksjonseier:	Sattar, Mukarram
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Bygdøylund 21, 0286 OSLO
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	2
Bnr.	95

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 406833.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver seksjon har en garasjeplass. Disse følger boligene ved salg. Sameiet (gnr. 2/bnr. 94) består av 34 boligseksjoner. Sameiet krever også inn fellesutgifter ifra ytterligere 4 seksjoner (snr. 14, 16, 17 og 18). Snr. 16, 17 og 18 har adresse Bygdølund nr 17. og snr. 14 har adresse Bygdølund nr. 14. Disse 4 er registrert i OBOS sine systemer som objekter i 90 000 - serien. Det vil ikke bli utarbeidet ligningsoppgaver for disse. Sameiet er nå i prosess med Dalen advokatbyrå om å få innlemmet snr. 16, 17 og 18 i sameiet. Snr. 14 vil ikke bli innlemmet. Seksjon 17, leilighetsnummer 90017 avvik. Garasje nr 29 og 30. Per august 2023 er det en ikke avklart situasjon vedrørende fordeling av kjellerareal, bruk av tilfluktsrom og fellesareal. Kontakt styret. 24.10: Situasjonen er avklart. Som følge av et eierskifte er det besluttet at s.nr 17-1 selger garasje nr 29 til s.nr 37, og s.nr 37 har nå dobbeltgarasje (nr. 20 og 30). S.nr 17-1 har fortsatt 1 garasjeplass og 1 båtplass i havneanlegget ref. sameiets garasje- og havneplan. Seksjon 49 avvik: Sameiet er i konflikt med bl a nr 49 om benytteelse av fellesareal på enden av boligen mot sjøen. Platting, bruk og beplantning. Det er satt inn et kjellervindu (inngangsparti) ikke i henhold til de preaksepterte løsningene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 910,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	200,00	
Felleskostnader	4 515,00	
Kabel-tv	195,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	838,-
Fradragsberettigede kostnader:	78,-
Annen formue:	14 237,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2461

Nedre Bygdølund Sameie

Velkommen til årsmøte i Nedre Bygdølund Sameie

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Bygdøhus 2. etg. , Huk Aveny 45.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter at det formelle årsmøtet er over vil det bli et par saker som tas opp til diskusjon på et beboermøte;

1. Informasjon om bryggen og arbeid som gjøres ved å øke antall plasser. Informasjon om flytende badstue.

2. Informasjon om asfaltering av hovedveien.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Bygdølund Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat overføres fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Følgende stiller til valg som styreleder:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

- Paul Christophe Astin

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anette Torp
- Brita Bergh
- Morten Wilhelm Melhuus

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nicolay Grove
- Olav Møyner

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Timo Markus Aspholm	Bygdøylund 13
Styremedlem	Trine Lise Gilbert	Bygdøylund 27
Styremedlem	Morten Wilhelm Melhuus	Bygdøylund 10
Styremedlem	Anette Torp	Bygdøylund 47
Varamedlem	Paul Christophe Astin	Bygdøylund 41
Varamedlem	Nicolay Grove	Bygdøylund 6

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på bygdoylund@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
Det har vært avholdt 10 styremøter i 2023 (17. januar, 2. mars, 11. april, 3. mai, 20.juni,29.august,26.sept, 17. okt, 7. nov og 28 nov.). I tillegg til mailkorrespondanser og telefonsamtaler.

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

Generelle opplysninger om Nedre Bygdølund Sameie
Sameiet består av 38 seksjoner.
Nedre Bygdølund Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974250950, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
2 95

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

Nedre Bygdølund Sameie har en deltidsansatt gartner.

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

Styrets arbeid 2023

Seksjonering av kjelleren i nr 17 etter omfordeling av kjellerarealene.

Krevende prosess gjennom flere år vedr praktisk omfordeling av kjellerarealene i hht eierbrøkene 50-30-20 som resulterte i hensiktsmessig reseksjonering, signert av alle 3 parters advokater august 2023. OPAKs arealoversikt og beregning la grunnlaget for enigheten. I skrivende stund arbeides det nå med tinglysningen av nevnte arealer. NBS (seksjon 3), fremforhandlet avtale om en øvre økonomisk grense på kr 25.000,- for alt seksjoneringsarbeidet, praktisk som formelt. Seksjon 1 og 2 har delt 50-50 på overskytende. OPAK honnoraret fordeles på alle 3 parter.

Vedlikehold av "vaktmesterleiligheten" (seksjon 3 i nr 17).

Leiligheten ble pusset opp i tidsrommet sommer-jul-23**.**

-Nye vinduer med alu utvendig, nye gulv, nymalte vegger, nye baderomsmøbler, ny oppvaskmaskin, nytt el-anlegg, nye ovner, nye garderobeskap på begge soverom, nye taklamper, varmekabler i stue, nytt skiferbelegg på terrasse samt nytt rekkverk, ny lyskasse for kjellervindu. Videre lett oppussing av 2 sammenhengende boder som skal følge leiligheten og etablering av sluk-tilgang slik at vaskemaskin og varmtvannsbereder fungerer her. Rikter Bygg As står for totalentreprisen. Det ble innkalt kr 25.000,- pr seksjon for dette arbeidet som kreves inn i første halvdel av 2024.

Øvrige vedlikehold

Det er trukket 400v kabler til alle seksjoner som har grunnvannspumper slik at de kan kobles til fellesstrøm.

Bruk og annektering av sameiets fellesareal.

Forrige Årsmøtets beslutning om å opprette en arbeidsgruppe som skulle se på bruken av de nære fellesområdene har kommet i gang. Resultatet skal i den grad gruppen klarer det, fremlegge forslag på kommende årsmøte 10.04.2024.

Sameiet er fortsatt i konflikt med beboere som har anektert og privatisert fellesareal ved sin enhet, areal som tilhører alle beboere i NBS. På vegne av Sameiets vedtekter plikter styret fortsatt å arbeide med dette.

Båthavn & båthavngruppe.

Arbeidet med muligheten for utvidelse av 5 plasser pågår. Havnegruppe er etablert på Vibbo.

Asfaltering & hagegruppe.

Det ble ikke igangsatt stor-asfaltering, men kun reparasjoner av huller grunnet økonomiske prioriteringer til fordel for oppussing av vaktmesterleiligheten. Det er etablert Hagegruppe på Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon tomme leieforhold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppussing av vaktmesterleiligheten hvor kostnader er pådratt i 2023 mens inntekten kommer i 2024.

I tillegg er det pådratt kostnader i forbindelse med seksjonering av nr 17. En vesentlig del av disse kostnadene skal viderefaktureres til seksjonseierne i nr 17 i løpet av 2024

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 457 539.

.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 663 000 til løpende vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Bygdølund Sameie.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NEDRE BYGDØLUND SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE BYGDØLUND SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: LOABI-SOOUE-EMNJ2-2F686-HP4NF-OEEQ7

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)

Penneo Dokumentnøkkel: LOABI-SOOUE-EMNJ2-2F686-HP4NF-OEEQ7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-08 19:20:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LOABI-SOOUE-EMNJ2-2F686-HP4NF-OEEQ7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

NEDRE BYGDØLUND SAMEIE
ORG.NR. 974 250 950, KUNDENR. 2461

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 243 753	2 371 680	2 398 000	2 532 379
Innbetalinger		0	1 260 000	0	555 000
Ladeinntekter EL-bil		93 843	61 726	0	100 000
Andre inntekter	3	79 319	71 527	1 530 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 416 915**	**3 764 933**	**3 928 000**	**3 287 379**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-194 822	-192 916	-195 410	-200 410
Styrehonorar	5	-18 000	0	0	0
Avskrivninger	13	-10 184	-10 184	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 940	-11 513	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 048	-75 998	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-354 818	-12 376	-15 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 689 739	-1 910 303	-1 895 000	-663 000
Forsikringer		-256 017	-222 297	-245 000	370 000
Kommunale avgifter	9	-590 804	-416 069	-623 000	-706 600
Energi/fyring		-144 900	-186 792	-180 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 052	-191 522	-194 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-105 911	-112 436	-78 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 666 233**	**-3 342 405**	**-3 514 410**	**-1 798 010**
DRIFTSRESULTAT		**-1 249 319**	**422 528**	**413 590**	**1 489 369**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 489	10 166	0	0
Finanskostnader	12	-2 636	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 853**	**10 166**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 223 466**	**432 694**	**413 590**	**1 489 369**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	432 694		
Fra opptjent egenkapital		-1 223 466	0		

NEDRE BYGDØLUND SAMEIE
ORG.NR. 974 250 950, KUNDENR. 2461

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	30 551	40 735
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 551**	**40 735**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 699	0
Kundefordringer		4 570	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 797	16 150
Driftskonto OBOS-banken		217 076	718 097
Driftskonto OBOS-banken II		68 376	17 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 348	6 348
Sparekonto OBOS-banken		425 893	1 061 844
Driftskonto OBOS-banken III		2 000	2 000
SUM OMLØPSMIDLER		**761 758**	**1 821 955**
SUM EIENDELER		**792 310**	**1 862 691**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		488 091	1 711 557
SUM EGENKAPITAL		**488 091**	**1 711 557**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 740	77 591
Leverandørgjeld		171 297	38 345
Skyldige offentlige avgifter	14	11 268	11 247
Annen kortsiktig gjeld	15	15 913	23 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		**304 219**	**151 134**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**792 310**	**1 862 691**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Nedre Bygdølund Sameie

John Timo Markus Aspholm Anette Torp Trine Lise Gilbert

Morten Wilhelm Melhuus

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 991 477
Leie	230 688
Internett	88 800
Kabel-TV	86 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 397 545**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-153 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 243 753**

Sameiet eier en useksjonert bolig og boligen leies ut. Useksjonert bolig anses som primærbolig og utleie av primærbolig er skattefritt hvis eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk. Leie inntektene knyttett til denne boligen.

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avregning felleskostnader	9 521
Dedluc	345
Havneavgift	59 363
Pahing	3 899
Vipps	6 191
SUM ANDRE INNTEKTER	**79 319**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-149 118
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 400
Påløpte feriepenger	-15 210
Arbeidsgiveravgift	-23 518
Yrkesskadeforsikring	-4 576
SUM PERSONALKOSTNADER	**-194 822**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.
Av dette er kr 18 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket sameiemøte for kr 609, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 940.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-294 278
Opak AS	-36 547
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 993
SUM KONSULENTHONORAR	**-354 818**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-851 516
Drift/vedlikehold VVS	-221 220
Drift/vedlikehold elektro	-390 311
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 003
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 778
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 282
Annet vedlikehold	-66 787
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 178
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 689 739**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-448 220
Feieavgift	-4 845
Renovasjonsavgift	-137 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-590 804**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-8 641
Driftsmateriell	-589
Renhold ved firmaer	-5 250
Snørydding	-50 261
Andre fremmede tjenester	-8 907
Andre kostnader tillitsvalgte	-609
Andre kontorkostnader	-1 404
Telefon, annet	-644
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-25 768
Bank- og kortgebyr	-2 838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-105 911**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 049
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
Andre renteinntekter	494
SUM FINANSINNTEKTER	**28 489**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 636
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 636**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Påhengsvogn		
Tilgang 2021	50 919	
Tidligere avskrevet	-10 184	
Avskrevet i år	-10 184	
		30 551
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 551**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 184**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 348
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 920
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 268**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-15 209
AleFil	-300
HolKri	-229
Gebyrer	-140
Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 913**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 406833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023		Omlegging av garasjetak, reseksjonering av Bygdøylund 17 samt Oppussing vaktmesterleilighet nr 17-3.
2021 - 2021	Innhenting av tilstandsrapporter	Styret har innhentet tilstandsrapporter i Bygdøylund.. Rapporten har et 5 års perspektiv. Det danner grunnlaget for vedlikeholdsplan for Sameiet som ble fremlagt på årsmøte.
2021 - 2021	Utbedring av platting ved badebryggen	
2020 - 2020	Prosjekt tilbakestillelse	områdene hvor det ble utført gravearbeid i forbindelse med el-prosjektet, til slik det var tidligere. Dette gjelder primært områdene ved båtoppstillingen og området fra enden av muren til starten på badeodden.
2020 - 2020	Oppgradering av båtoppstillingsplassen	Vi jobber med en forenklet løsning for oppgradering av båtoppstillingsplassen. Det vil bli avrettet og kompaktert eksisterende masser, lagt duk og påført et lag med pukk/grus. Dette vil bli vesentlig bedre enn tidligere løsning, men ikke «veikvalitet».
2019 - 2019	Elbilprosjekt	Tilrettelegging av lading for elbiler

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 2461 **Selskapsnavn:** Nedre Bygdølund Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Nedre Bygdølund Sameie

Organisasjonsnummer: 974250950
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Bygdøhus 2. etg. , Huk Aveny 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Birgitte Junge er foreslått.
>
> ✓ **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.

> **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 Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitner Henrik Bredholt Flygind og Lasse Løvstad ble foreslått i årsmøtet.
>
> ✓ **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 at årets resultat overføres fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Paul Christophe Astin

Følgende stilte til valg:
Paul Christophe Astin

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Brita Bergh
Morten Wilhelm Melhuus
Olav Møyner

Følgende stilte til valg:
Brita Bergh
Morten Wilhelm Melhuus
Olav Møyner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nicolay Grove
Anette Torp

Følgende stilte til valg:
Nicolay Grove
Anette Torp

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Aks
John Timo Aspholm
Helene Gulaker Hansen
Marianne Thoresen

Følgende stilte til valg:
Andreas Aks
John Timo Aspholm
Helene Gulaker Hansen
Lasse Brinck Løvstad
Marianne Thoresen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Nedre Bygdølund Sameie

Organisasjonsnummer: 974250950
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. desember kl. 22:00 til 8. desember kl. 22:00 og møtet ble avholdt 5. desember 2023, Bygdøhus, Huk Aveny 45 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Birgitte Junge OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Lise Gilbert og Morten Wilhelm Melhuus er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Arbeidsgruppe

Fremmet av: Saken er fremmet av beboere som beskrevet i teksten nedenfor.

Brev til Styret fra 10 seksjonseiere.

Krav om ekstraordinært årsmøte Sak: *Opprettelse av uavhenging arbeidsgruppe*

Vi, en gruppe sameiere i Nedre Bygdoylund Sameie , ønsker å rette oppmerksomheten mot noen bekymringer knyttet til oppfølgingen av vedtak fra det siste årsmøte. Gitt alvorlighetsgraden av disse bekymringene, krever vI en ekstraordinært årsmøte for å behandle saken om opprettelse av uavhengig arbeidsgruppe.

Dialog med sameierne: På årsmøtet ble styret muntlig bedt om å engasjere seg I dialog med sameierne før videre tiltak ble iverksatt. Selv om dette ikke ble protokollert, ble det oppfattet og reflektert I undersøkelsen at det bie foreslått å opprette en uavhengig arbeidsgruppe. Som et resultat av dette ble en spørreundersøkelse også utført, så her er styret og vi samstemte.

Resultater fra spørreundersøkelsen: I spørsmål 7 av spørreundersøkelsen er det et flertall som ønsker etablering av en arbeidsgruppe. Dette er ikke fulgt opp av styret til tross for sameiernes klare ønske.

Objektivitet i undersøkelsen: Den utførte undersøkelsen fremstår som ikke objektiv, og det er uklart hvordan resultatene fra undersøkelsen er ment å bli brukt. Flere beboere svarte delvis eller ikke på undersøkelsen da de fant den den misvisende og ikke ga mulighet for å uttrykke sine meninger objektivt.

Feiltolkning av utfall: Utfallet fra undersøkelsen ser ut til å bli brukt for å konkludere at sameiet støtter styrets mening, til tross for klare indikasjoner på det motsatte i undersøkelsens resultater og tilbakemeldinger.

Bruk av sameiets midler: Til tross for sameiets ønske om en annen tilnærming, oppfattes det slik at det engasjeres fortsatt en advokat og samme linje føres videre. Med advokatens indirekte relasjon til et eller flere styremedlemmer, øker våre bekymringer for potensielle interessekonflikter. Det vil også være naturlig at disse utgiftene deles med sameiet før eller på generalforsamling.

I tillegg har e-poster fra beboere åpent og direkte med konstruktiv tilbakemelding på undersøkelsen, som peker på problemene I forhold til årsmøte vedtak, forblitt ubesvart.

VI forstår at ledelse av et sameie kan være utfordrende, og vi anerkjenner innsatsen som legges ned, Imidlertid ber vi om at styret tar disse bekymringene på alvor og handler I tråd med sameleis beste interesser.

Vi anmoder også om at det ekstraordinære årsmøte blir benyttet til å redusere konfliktnivået for sameleits beste. Vi anbefaler at vi gjennomfører møte innen rimelig tid, noe som betyr at styret stopper pågående prosesser. Vi anbefaler at man bruker mulighetene i Vibbo for at det gjennomføres inkluderende, med god saksbegrunnelse + oppklarende formøte om nødvendig,

Med vennlig hilsen,

Finn Erik Encizellus, Henrik Bredholt Flyging, Therese Bredholt, Christian Horn Hanssen, Elisabeth Schrumpf, Mette Mossige, Johan Brand, Helene Gulaker Hansen, Christine Johannesen, Are Strøm, Martha Dørum Jære, Lasse Løvstad, Kristin Gangås Løvstad , Christoffer Lund Haugen, Birgitte Eriksen og Nina Wego.

Styrets innstilling

STYRETS INNSTILLING

Styrets grunnholdning er at dagens vedtekter, ordensregler og lovverk generelt, regulerer og ivaretar forholdet sameiet på en god måte, og ser derfor ikke nødvendigheten av å opprette en slik gruppe. Styrets innstilling er derfor å stemme imot forslaget.

Dersom årsmøtet vil opprette en arbeidsgruppe med definerte oppgaver, skal styret selvsagt være en positiv bidragsyter i dette.

- Styret har uansett planlagt å oppdatere hage- og beplantningsplanen med tilhørende oppgaver på nære fellesareal noe et klart flertall av sameierne ønsket i undersøkelsen. Det refereres for øvrig til i punkt D i nedenstående kommentar fra styret.

Styret har noen kommentarer til innkallingen og ønsker å redegjøre for sitt syn i saken.

Selvkritikk:

Styret vil først starte med å beklage og ta selvkritikk for håndteringen i etterkant av undersøkelsen, da spesielt mangelfull informasjon om styrets tolkning av undersøkelsen, begrunnelsen for de vurderingene som ble gjort, samt hvordan vi tenker veien videre. Dette vil vi nå forsøke å klargjøre før årsmøtet, slik at årsmøtet er best mulig informert i forkant og at møtet som da forhåpentligvis blir mer konstruktivt og fremoverrettet.

1. Årsmøtets vedtak:

Gruppen viser til årsmøtet 2023. Styret vil for ordens skyld minne årsmøtet om det som faktisk ble stemt over og vedtatt på årsmøtet.

"Årsmøtet ønsker å igangsette en prosess og dialog mellom beboerne om hvordan de nære fellesarealene skal benyttes, og i forhold til videre forvaltning av sameiets fellesarealer."

2. Uklarhet og hensikt:

Styret redegjorde for saken 16.05.23 og ba om innspill. I denne redegjørelsen stod følgende tekst på side 2;

"Veien videre:

Styret vil etter utsendelse av denne e-posten, og etter at vi har fått eventuelle innspill fra dere, sende ut en spørreundersøkelse. (Lenger ned i dokumentet finnes mer relevant dokumentasjon). Dette for å se om det er tilstrekkelig støtte i sameiet for å gå videre i prosessen med å utarbeide et forslag til vedtektsendring og evt. hvilke kriterier som da bør gjelde. ..."

Dermed var det ikke uklart hva hensikten med undersøkelsen var som det hevdes i innkallingen. Denne teksten fikk forøvrig ingen kommentarer eller innspill fra sameierne og er dermed akseptert.

Det kom inn andre innspill og her kom forslaget om en arbeidsgruppe opp. Dette ble dermed tatt med i spørreundersøkelsen. (altså ikke noe som ble "vedtatt" på årsmøtet selv om det ble nevnt)

Videre ble det kommunisert i redegjørelsen den 16.05.23 at dette var riktig tidspunktet og anledningen å komme med innspill i saken slik at dette evt kunne gjenspeiles i undersøkelsen. Så her hadde alle anledning til å påvirke både spørsmålene og selve undersøkelsen.

Hva det menes med at undersøkelsen ikke fremstod som objektiv er noe uklart men vi antar at dette vil bli klargjort på årsmøtet.

3. Styrets tolkning av resultatene av undersøkelsen (uthevet).

Man kan diskutere resultatet i enkelte av underelementene (Spm 4 og 5) i undersøkelsen der man i etterkant ser at spørsmålstillingen og svar-alternativene kunne vært bedre. Styret velger derfor å ikke tolke disse.

Kjernen i undersøkelsen var de fem Ja/Nei spørsmålene som reflekterer den konkrete problemstillingen sameiet har havnet i, og som styret baserer sine konklusjoner på.

Det var 30 seksjoner som svarte på undersøkelsen, de 3 første Ja/Nei spørsmålene fikk følgende antall svar og resultat;

- Spm 1: 29 svar, (72,4% Nei til utvidede rettigheter på endeveggen)
- Spm 2: 29 svar, (58,6% Nei til bruksrett til alle på inngangssiden)
- Spm 3: 28 svar, (71,4% Nei til tålt bruk av brudd på dagens vedtekter)

A. Styrets tolkning blir dermed at det er ikke tilstrekkelig støtte i sameiet for å gå videre i prosessen med å utarbeide forslag til en vedtektsendring som gir utvidede rettigheter på nære grønne fellesareal til enkelte sameiere på endeveggen, eller på inngangssiden. (Krever også 2/3 flertall i årsmøtet og mulig inhabilitet). Vedtektene blir dermed stående slik de er.

B: Et klart flertall i sameiet ønsker heller ikke tålt bruk (av vedtektsbruddene), noe som betyr at permanente privatiserende tiltak på sameiets nære grønne fellesareal må fjernes.

- Spm 6: 28 svar, (96,6% Ja til å kunne plante blomster/planter på nære fellesareal)
- Spm 7: 30 svar, (53,3% Ja til å opprette en arbeidsgruppe)

C. Styret vil opprette en arbeidsgruppe som har mandat til å oppdatere hage- og beplantningsplanen m.m. (på nære grønne fellesareal) noe et klart flertall av sameierne ønsket i undersøkelsen. (Mer om denne nedenfor...)

4. Arbeidsgruppen

D: Styret stiller seg positive til å opprette en arbeidsgruppe. Men, denne bør altså ikke ha mandat til å lage et forslag til vedtektsendring som gir utvidede rettigheter til enkelte seksjonseiere på endeveggen - som et klart flertall av sameierne ikke ønsker i.h.t undersøkelsen. Den bør heller ikke kunne komme med andre typer forslag som muliggjør "permanent privatisering" eller noe som tilsvarer tålt bruk på de nære grønne fellesareal som et klart flertall heller ikke ønsker.

Det er denne "permanente privatiseringen" (plattinger, hekker, levegg m.m.) av de grønne fellesarealene vi må unngå slik at sameiet ikke havner i liknende situasjoner igjen. Vi har nå 2 pågående situasjoner i sameiet i.f.m. eierskifter/salg der det blir nektet å tilbakestille. En 3de sak fikk vi endelig avsluttet etter mange års forsøk fra flere styrer. Strategien som styret startet det hele med - å rydde opp i dette i.f.m eierskifter - fungerer altså ikke! Derfor bør vi tenke nytt også her.

- (Bare for å illustrere med en teoretisk løsning på hele problemet, så kunne man f.eks si at i perioden 1.okt - 1. apr hvert år da skal alt nært grønt fellesareal være ryddet for alt privat som befinner seg der og være tilbakestilt til slik det opprinnelige så ut i Bygdøylund. (inkl. fjerning av privatiserende tiltak). Likt for alle enheter og områder! Da vil det ikke lenger være permanent, og lysten til å gjøre større privatiserende tiltak der vil avta kraftig da dette må fjernes og lagres andre steder halve året. Man får også tydelig markert at dette arealet er bare noe du låner av sameiet under gitte vilkår og rimelige unntak som arbeidsgruppen setter (f.eks putekasse er ok året rundt, og du kan fortsatt feire bursdag med familien utenfor i januar hvis du vil, bare rydd alt bort igjen når det er ferdig)).

Men, dette og andre muligheter får arbeidsgruppen vurdere, dette var bare ett eksempel.

Styrets klare anbefaling om begrensning av arbeidsgruppens mandat står altså i punkt D ovenfor.

Denne representerer flertallet av svarene sameierne ga på spørsmålene i undersøkelsen - en demokratisk prosess - samt de dårlige erfaringene sameiet og styret har hatt så langt med permanent privatisering av de nære grønne fellesareal.

Utover dette har ikke styret noen sterke synspunkter om hvilket mandat arbeidsgruppen skal få annet enn å følge opp undersøkelsen, vurdere nye regler rundt beplantning på nære grønne fellesareal, felles sittegrupper o.l. som flertallet ønsket. Man bør også se på måter sameiet raskt og smertefritt kan håndheve problemet hvis enkelte seksjoner ikke forholder seg til de nye regler om bruk av nære fellesareal sameiet etterhvert enes om, som resultat av arbeidsgruppen arbeid.

5. Endring av vedtekter

Det er fortsatt et mindretall (i.h.t undersøkelsen) i sameiet som ønsker vedtektene endret for å gi utvidete rettigheter til endeseksjonene og/eller tålt bruk. Forfatteren(e) av innkalling går langt i å antyde at styrets tolkning av undersøkelsen er feil og forsøker å undergrave undersøkelsen og prosessen som helhet slik styret oppfatter det. Styret tolker videre dette som et forsøk på å sette til side den demokratiske prosessen vi har hatt så langt, og dermed forlenge smertefulle prosesser for sameiet.

E: Styret er av den klare oppfatning at nå har både sameierne og styret sagt og gjort sitt i saken om nevnte vedtektsendringer, et klart flertall ønsker ikke en vedtektsendring og ballen bør derfor gis tilbake til mindretallet! (Ref. punktene A og B). De som evt. ønsker vedtektene endret (gi enkelte seksjoner utvidede rettigheter på fellesareal) bør derfor selv danne sin egen"arbeidsgruppe", utarbeide et eget forslag til vedtektsendring, og legge dette frem for avstemning på årsmøtet i 2024 (eller når det måtte passe) som en egen sak - på helt ordinær måte. (Krever 2/3 flertall og mulig inhabilitet)

Det vil også bli en merkverdig situasjon om årsmøtet vedtar en en såkalt "uavhengig" arbeidsgruppe med mandat å utarbeide et forslag til vedtektsendring som gir utvidede rettigheter til enkelte på endeveggen. Da vil ca 3 av 4 medlemmer (i.h.t underøkelsen) i arbeidsgruppen være mot en slik vedtektsendring, disse skal så tvinges til å arbeide *for* en vedtektsendring de selv er *mot*?

Dette vil stride mot alle demokratiske prinsipper og prosessen. Styret ber derfor om at årsmøtet støtter styrets syn i punkt E.

6. Bruk av sameiets midler:

Kommunikasjonen med seksjonen som gikk til advokat og krevde hevd over sameiets fellesareal den 08.04.2022 har fra denne dato og fram til årsmøtet 2023 vært mellom seksjonens advokat og sameiets. Dette var etter seksjonens ønske. Verken seksjonen eller dennes advokat ga styret noen skriftlig signaler om at de ønsket en annen form for kommunikasjon etter årsmøtet, og kravet om hevd ble heller ikke trukket tilbake. (formelt er dette fortsatt ikke gjort, men seksjonen opplyser til styret i september å ikke lenger ha en advokat). Det siste styret hørte fra seksjonen var et brev fra seksjonens advokat, derfor fortsatte kommunikasjonen på samme måte fra styrets side. Dette ble forklart skriftlig fra styret direkte til seksjonen den 16.09.23, og kommunikasjonen f.o.m denne datoen har vært direkte med styret (uten advokat) i.h.t. seksjonens ønske da styret endelig ble klar over dennes ønsket om dette.

Det bør også nevnes at det var denne konkrete hevd-saken som etter hvert førte til at saken vokste til også å omfatte flere seksjoner i sameiet av juridiske årsaker som seksjonens advokat forlangte. Dette var altså ikke styrets intensjon. Styrets opprinnelige intensjon var å få tilbakestilt vedtekts-bruddene ved eierskifte i direkte kommunikasjon med seksjonen, noe som ble forsøkt i rundt ett år med denne seksjonen inntil denne altså gikk til advokat. Ingen i styret har juridisk kompetanse, og hadde dermed ikke annet valg enn å søke juridisk bistand for å verne om sameiets interesser på best mulig måte.

Det kan også nevnes at en gruppe på 3 andre seksjoner med vedtektsbrudd (deriblant en tidligere advokat), samlet argumenterte skriftlig mot styrets behandling av saken fram mot årsmøtet 2023. Dette gjorde også at styret hadde noe behov for juridisk bistand.

Sameiets advokat var også tilstedet på årsmøtet 2023 da styret anså at det var en mulighet at dette kunne bli nødvendig i lys av situasjonen.

Styret har også hatt behov for advokat i.f.m reseksjoneringen av BL17.

Styret legger gjerne frem kostnader i.f.m

1. Advokatbistand reseksjonering av BL17

2. Advokatbistand i hevd-saken

7. Valg av advokat:

Det ble i styret diskutert hvilken advokat man skulle engasjere for å besvare provokasjonene fra seksjonen i hevd-saken da denne gikk til advokat. Det var kun to styremedlemmer med advokatforbindelser som man hadde erfaring med. Den ene var en bekjent av John Aspholm, som ikke var spesialisert innen eiendomsrett. Den andre var advokat André Standberg (spesialfelt eiendomsrett) som A og H.E Torp hadde fått bistand fra de foregående årene med tilsvarende eiendomsrettslig tvist, som Standberg vant både i tingretten og lagmannsretten. Den gode erfaringen med ham, samt at hans salær er halvparten av Bahr, Thommenssen, Schiødt, osv var avgjørende av advokatvalget. I tillegg jobber Martine i firmaet, slik at hun kunne opplyse André Standberg med informasjon om eiendommen ved behov. Hun ønsker

imidlertid ingen involvering i saken annet enn å bistå med historikk og opplysninger om eiendommen. Styret besluttet på denne bakgrunn å engasjere advokat André Standberg i Mazars Legal Advokater As. Han har utført alle rettslige vurderinger i saken og bistått styret på en god måte til forsvar mot fremlagte krav fra seksjonen i hevd-saken. Styret har i denne saken kun forsøkt å bruke en advokat

som man har god erfaring med, som har rett kompetanse, som ikke er dyr og som raskt kunne sette seg inn i og

forstå saken. Lignende har blitt gjort ved bruk av Heneriette Salvesens kompetanse.

Seksjonenseierens advokat (altså ikke sameiets) krevde at styret tok tak i samtlige saker som gjaldt enkelte eieres disposisjoner på fellesareal, dersom seksjonen selv skulle kunne bli tatt tak i. Styret følte ikke man hadde noe annet valg enn å gjøre nettopp det, da det ville vært uriktig å la uhjemlet bruk av fellesarealene fortsette.

Det falt dermed også naturlig for styret å benytte samme advokat i.f.m reseksjoneringen av BL17 som også var en eiendomssak.

7. Avslutningsvis:

Som dere skjønner, det har ikke vært kjedelig å sitte i styret de siste par årene, i tillegg kommer alle de komplekse prosjektene og sakene vi har gjennomført, normal (og unormal) drift, vedlikehold & administrasjon, korona m.m.. Spesielt å nevne er oppussing av vaktmesterleiligheten og seksjoneringsarbeidet i nr 17 hvor man skulle bli enige om fordeling av fellesareal i kjeller samt tilsvarende avtaler om balkong/ hage. I Det er ingen unnskyldning for dårlig kommunikasjon fra styrets side - som absolutt kunne vært bedre innimellom - og ja det har også gått litt for fort i svingene enkelte ganger - men vi håper allikevel på noe forståelse fra sameierne.

Vi ser frem til årsmøtet og håper at alle bidrar til at sameiet får lagt denne saken bak oss så fort som mulig, denne vekker mye følelser, tar mye energi og ressurser fra oss alle og skaper splid og dårlig stemning. Styret forstår også at når vi må ta opp denne typen saker som skaper uro og mye følelser så blir man ikke populær. Men styret har valgt å stå i det å følge styrets forpliktelser som bl.a. er å sørge for at vedtektene følges.

Vi tror at veivalget vi skisserer over vil være den mest skånsomme og demokratisk riktige for sameiet fremover og håper på årsmøtets støtte for denne.

Vi sees, 5. desember på Bygdøhus kl 1830 Mvh Styret

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslagstillers forslag til vedtak; Opprettelse av en uavhengig arbeidsgruppe for å gå i dialog med beboerne og presentere dette for styret.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak; Opprettelse av en arbeidsgruppe som har mandat til å oppdatere hage- og beplantningsplanen m.m. (på nære fellesareal) som beskrevet over i punkt D.
> ✗ **Forslaget falt**

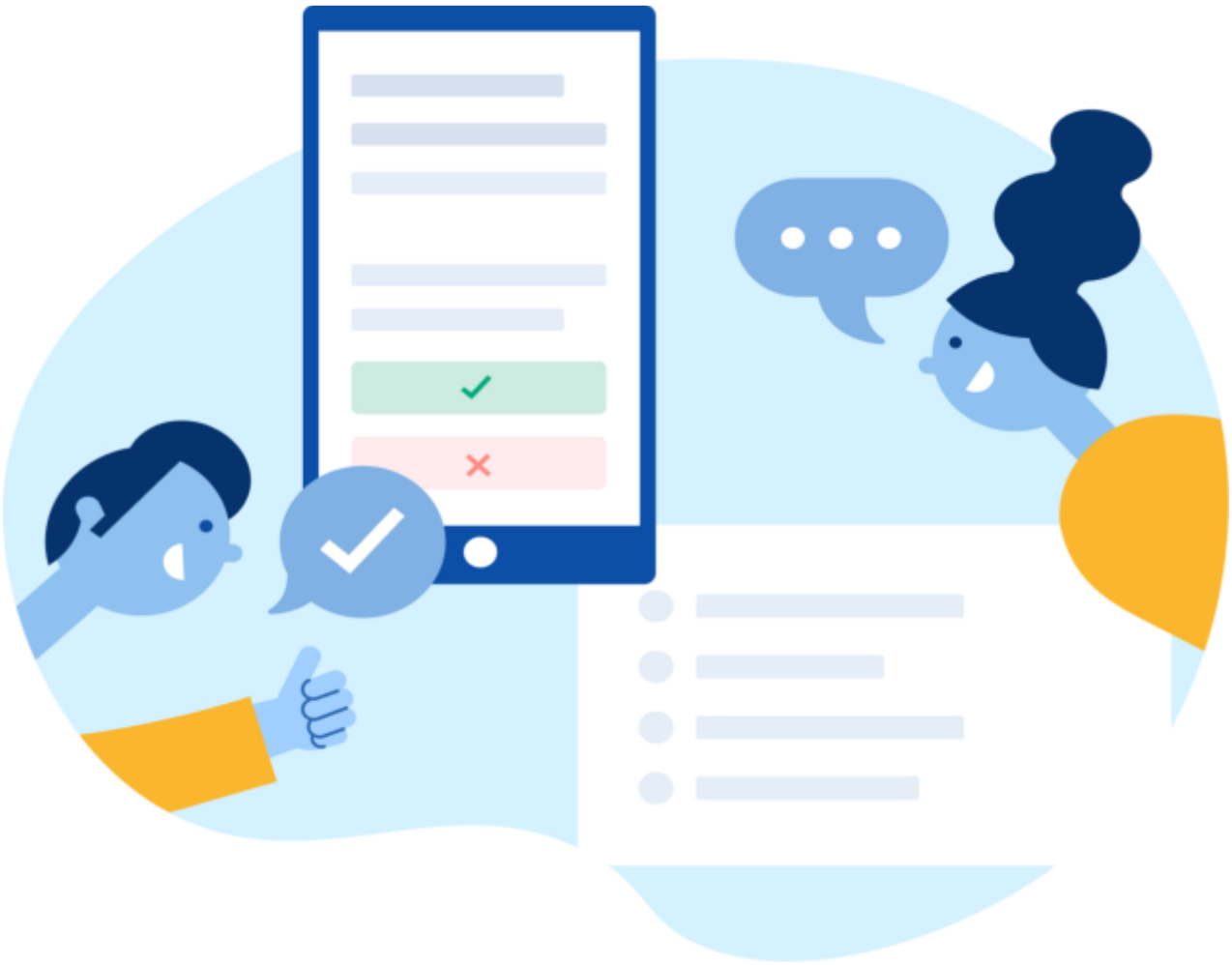
Antall stemmer for vedtak 1: 17

Antall stemmer for vedtak 2: 16

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Anne Birgitte Junge /s/
Trine Lise Gilbert /s/
Morten Wilhelm Melhuus/s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Nedre Bygdølund Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. desember - 8. desember 2023

Selskapsnummer: 2461

OBOS

Velkommen til årsmøte i Nedre Bygdølund Sameie

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 med møte:

Avstemningen åpner 5. desember kl. 22:00 og lukker 8. desember kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2461

Det holdes også et frivillig møte 5. desember kl. 18:30 , Bygdøhus, Huk Aveny 45 .

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.

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.

Beboermøte Bygdøhus 5. desember kl. 18.30

I forkant av det digitale årsmøtet avholdes det et frivillig beboermøte på Bygdøhus for å kunne gi beboere som ønsker ytterligere informasjon i saken. På beboermøtet skal man ikke ta beslutninger . Selve årsmøtet ligger på Vibbo, hvor den digitale avstemningen starter 05.12.23 kl. 22.00 og avsluttes den 08.12.2023, og det er der beslutningene foretas i forbindelse med avstemming. Eventuelle manuelle stemmesedler legges inn i forbindelse med avslutning av møtet. Resultatet vil komme etter 3 dager når alle stemmer er registrert.

Styret oppfordrer i samråd med møteleder at det under beboermøtet innføres taletid slik at alle beboere får anledning til å ta ordet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Arbeidsgruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Bygdølund Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trine Lise Gilbert og Morten Wilhelm Melhuus er valgt.

Sak 3

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 4

Arbeidsgruppe

Forslag fremmet av:
Saken er fremmet av beboere som beskrevet i teksten nedenfor.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Brev til Styret fra 10 seksjonseiere.

Krav om ekstraordinært årsmøte Sak: *Opprettelse av uavhenging arbeidsgruppe*

Vi, en gruppe sameiere i Nedre Bygdoylund Sameie , ønsker å rette oppmerksomheten mot noen bekymringer knyttet til oppfølgingen av vedtak fra det siste årsmøte. Gitt alvorlighetsgraden av disse bekymringene, krever vl en ekstraordinært årsmøte for å behandle saken om opprettelse av uavhengig arbeidsgruppe.

Dialog med sameierne: På årsmøtet ble styret muntlig bedt om å engasjere seg I dialog med sameierne før videre tiltak ble iverksatt. Selv om dette ikke ble protokollert, ble det oppfattet og reflektert I undersøkelsen at det bie foreslått å opprette en uavhengig arbeidsgruppe. Som et resultat av dette ble en spørreundersøkelse også utført, så her er styret og vi samstemte.

Resultater fra spørreundersøkelsen: I spørsmål 7 av spørreundersøkelsen er det et flertall som ønsker etablering av en arbeidsgruppe. Dette er ikke fulgt opp av styret til tross for sameiernes klare ønske.

Objektivitet i undersøkelsen: Den utførte undersøkelsen fremstår som ikke objektiv, og det er uklart hvordan resultatene fra undersøkelsen er ment å bli brukt. Flere beboere svarte delvis eller ikke på undersøkelsen da de fant den den misvisende og ikke ga mulighet for å uttrykke sine meninger objektivt.

Feiltolkning av utfall: Utfallet fra undersøkelsen ser ut til å bli brukt for å konkludere at sameiet støtter styrets mening, til tross for klare indikasjoner på det motsatte i undersøkelsens resultater og tilbakemeldinger.

Bruk av sameiets midler: Til tross for sameiets ønske om en annen tilnærming, oppfattes det slik at det engasjeres fortsatt en advokat og samme linje føres videre. Med advokatens indirekte relasjon til et eller flere styremedlemmer, øker våre bekymringer for potensielle interessekonflikter. Det vil også være naturlig at disse utgiftene deles med sameiet før eller på generalforsamling.

I tillegg har e-poster fra beboere åpent og direkte med konstruktiv tilbakemelding på undersøkelsen, som peker på problemene I forhold til årsmøte vedtak, forblitt ubesvart.

VI forstår at ledelse av et sameie kan være utfordrende, og vi anerkjenner innsatsen som legges ned, Imidlertid ber vi om at styret tar disse bekymringene på alvor og handler I tråd med sameleis beste interesser.

Vi anmoder også om at det ekstraordinære årsmøte blir benyttet til å redusere konfliktnivået for sameleits beste. Vi anbefaler at vi gjennomfører møte innen rimelig tid, noe som betyr at

styret stopper pågående prosesser. Vi anbefaler at man bruker mulighetene i Vibbo for at det gjennomføres inkluderende, med god saksbegrunnelse + oppklarende formøte om nødvendig,

Med vennlig hilsen,

Finn Erik Encizellus, Henrik Bredholt Flyging, Therese Bredholt, Christian Horn Hanssen, Elisabeth Schrumpf, Mette Mossige, Johan Brand, Helene Gulaker Hansen, Christine Johannesen, Are Strøm, Martha Dørum Jære, Lasse Løvstad, Kristin Gangås Løvstad , Christoffer Lund Haugen, Birgitte Eriksen og Nina Wego.

Styrets innstilling

STYRETS INNSTILLING

Styrets grunnholdning er at dagens vedtekter, ordensregler og lovverk generelt, regulerer og ivaretar forholdet sameiet på en god måte, og ser derfor ikke nødvendigheten av å opprette en slik gruppe. Styrets innstilling er derfor å stemme imot forslaget.

Dersom årsmøtet vil opprette en arbeidsgruppe med definerte oppgaver, skal styret selvsagt være en positiv bidragsyter i dette.

- Styret har uansett planlagt å oppdatere hage- og beplantningsplanen med tilhørende oppgaver på nære fellesareal noe et klart flertall av sameierne ønsket i undersøkelsen. Det refereres for øvrig til i punkt D i nedenstående kommentar fra styret.

Styret har noen kommentarer til innkallingen og ønsker å redegjøre for sitt syn i saken.

Selvkritikk:

Styret vil først starte med å beklage og ta selvkritikk for håndteringen i etterkant av undersøkelsen, da spesielt mangelfull informasjon om styrets tolkning av undersøkelsen, begrunnelsen for de vurderingene som ble gjort, samt hvordan vi tenker veien videre. Dette vil vi nå forsøke å klargjøre før årsmøtet, slik at årsmøtet er best mulig informert i forkant og at møtet som da forhåpentligvis blir mer konstruktivt og fremoverrettet.

1. Årsmøtets vedtak:

Gruppen viser til årsmøtet 2023. Styret vil for ordens skyld minne årsmøtet om det som faktisk ble stemt over og vedtatt på årsmøtet.

"Årsmøtet ønsker å igangsette en prosess og dialog mellom beboerne om hvordan de nære fellesarealene skal benyttes, og i forhold til videre forvaltning av sameiets fellesarealer."

2. Uklarhet og hensikt:

Styret redegjorde for saken 16.05.23 og ba om innspill. I denne redegjørelsen stod følgende tekst på side 2;

"Veien videre:

Styret vil etter utsendelse av denne e-posten, og etter at vi har fått eventuelle innspill fra dere, sende ut en spørreundersøkelse. (Lenger ned i dokumentet finnes mer relevant dokumentasjon). Dette for å se om det er tilstrekkelig støtte i sameiet for å gå videre i prosessen med å utarbeide et forslag til vedtektsendring og evt. hvilke kriterier som da bør gjelde. ..."

Dermed var det ikke uklart hva hensikten med undersøkelsen var som det hevdes i innkallingen. Denne teksten fikk forøvrig ingen kommentarer eller innspill fra sameierne og er dermed akseptert.

Det kom inn andre innspill og her kom forslaget om en arbeidsgruppe opp. Dette ble dermed tatt med i spørreundersøkelsen. (altså ikke noe som ble "vedtatt" på årsmøtet selv om det ble nevnt)

Videre ble det kommunisert i redegjørelsen den 16.05.23 at dette var riktig tidspunktet og anledningen å komme med innspill i saken slik at dette evt kunne gjenspeiles i undersøkelsen. Så her hadde alle anledning til å påvirke både spørsmålene og selve undersøkelsen.

Hva det menes med at undersøkelsen ikke fremstod som objektiv er noe uklart men vi antar at dette vil bli klargjort på årsmøtet.

3. Styrets tolkning av resultatene av undersøkelsen (uthevet).

Man kan diskutere resultatet i enkelte av underelementene (Spm 4 og 5) i undersøkelsen der man i etterkant ser at spørsmålstillingen og svar-alternativene kunne vært bedre. Styret velger derfor å ikke tolke disse.

Kjernen i undersøkelsen var de fem Ja/Nei spørsmålene som reflekterer den konkrete problemstillingen sameiet har havnet i, og som styret baserer sine konklusjoner på.

Det var 30 seksjoner som svarte på undersøkelsen, de 3 første Ja/Nei spørsmålene fikk følgende antall svar og resultat;

- Spm 1: 29 svar, (72,4% Nei til utvidede rettigheter på endeveggen)
- Spm 2: 29 svar, (58,6% Nei til bruksrett til alle på inngangssiden)
- Spm 3: 28 svar, (71,4% Nei til tålt bruk av brudd på dagens vedtekter)

A. Styrets tolkning blir dermed at det er ikke tilstrekkelig støtte i sameiet for å gå videre i prosessen med å utarbeide forslag til en vedtektsendring som gir utvidede rettigheter på nære grønne fellesareal til enkelte sameiere på endeveggen, eller på inngangssiden. (Krever også 2/3 flertall i årsmøtet og mulig inhabilitet). Vedtektene blir dermed stående slik de er.

B: Et klart flertall i sameiet ønsker heller ikke tålt bruk (av vedtektsbruddene), noe som betyr at permanente privatiserende tiltak på sameiets nære grønne fellesareal må fjernes.

- Spm 6: 28 svar, (96,6% Ja til å kunne plante blomster/planter på nære fellesareal)
- Spm 7: 30 svar, (53,3% Ja til å opprette en arbeidsgruppe)

C. Styret vil opprette en arbeidsgruppe som har mandat til å oppdatere hage- og beplantningsplanen m.m. (på nære grønne fellesareal) noe et klart flertall av sameierne ønsket i undersøkelsen. (Mer om denne nedenfor...)

4. Arbeidsgruppen

D: Styret stiller seg positive til å opprette en arbeidsgruppe. Men, denne bør altså ikke ha mandat til å lage et forslag til vedtektsendring som gir utvidede rettigheter til enkelte seksjonseiere på endeveggen - som et klart flertall av sameierne ikke ønsker i.h.t undersøkelsen. Den bør heller ikke kunne komme med andre typer forslag som muliggjør "permanent privatisering" eller noe som tilsvarer tålt bruk på de nære grønne fellesareal som et klart flertall heller ikke ønsker.

Det er denne "permanente privatiseringen" (plattinger, hekker, levegg m.m.) av de grønne fellesarealene vi må unngå slik at sameiet ikke havner i liknende situasjoner igjen. Vi har nå 2 pågående situasjoner i sameiet i.f.m. eierskifter/salg der det blir nektet å tilbakestille. En 3de sak fikk vi endelig avsluttet etter mange års forsøk fra flere styrer. Strategien som styret startet det hele med - å rydde opp i dette i.f.m eierskifter - fungerer altså ikke! Derfor bør vi tenke nytt også her.

- (Bare for å illustrere med en teoretisk løsning på hele problemet, så kunne man f.eks si at i perioden 1.okt - 1. apr hvert år da skal alt nært grønt fellesareal være ryddet for alt privat som befinner seg der og være tilbakestilt til slik det opprinnelige så ut i Bygdøylund. (inkl. fjerning av privatiserende tiltak). Likt for alle enheter og områder! Da vil det ikke lenger være permanent, og lysten til å gjøre større privatiserende tiltak der vil avta kraftig da dette må fjernes og lagres andre steder halve året. Man får også tydelig markert at dette arealet er bare noe du låner av sameiet under gitte vilkår og rimelige unntak som arbeidsgruppen setter (f.eks putekasse er ok året rundt, og du kan fortsatt feire bursdag med familien utenfor i januar hvis du vil, bare rydd alt bort igjen når det er ferdig)).

Men, dette og andre muligheter får arbeidsgruppen vurdere, dette var bare ett eksempel.

Styrets klare anbefaling om begrensning av arbeidsgruppens mandat står altså i punkt D ovenfor.

Denne representerer flertallet av svarene sameierne ga på spørsmålene i undersøkelsen - en demokratisk prosess - samt de dårlige erfaringene sameiet og styret har hatt så langt med permanent privatisering av de nære grønne fellesareal.

Utover dette har ikke styret noen sterke synspunkter om hvilket mandat arbeidsgruppen skal få annet enn å følge opp undersøkelsen, vurdere nye regler rundt beplantning på nære grønne fellesareal, felles sittegrupper o.l. som flertallet ønsket. Man bør også se på måter sameiet raskt og smertefritt kan håndheve problemet hvis enkelte seksjoner ikke forholder seg til de nye regler om bruk av nære fellesareal sameiet etterhvert enes om, som resultat av arbeidsgruppen arbeid.

5. Endring av vedtekter

Det er fortsatt et mindretall (i.h.t undersøkelsen) i sameiet som ønsker vedtektene endret for å gi utvidete rettigheter til endeseksjonene og/eller tålt bruk. Forfatteren(e) av innkalling går langt i å antyde at styrets tolkning av undersøkelsen er feil og forsøker å undergrave undersøkelsen og prosessen som helhet slik styret oppfatter det. Styret tolker videre dette som et forsøk på å sette til side den demokratiske prosessen vi har hatt så langt, og dermed forlenge smertefulle prosesser for sameiet.

E: Styret er av den klare oppfatning at nå har både sameierne og styret sagt og gjort sitt i saken om nevnte vedtektsendringer, et klart flertall ønsker ikke en vedtektsendring og ballen bør derfor gis tilbake til mindretallet! (Ref. punktene A og B). De som evt. ønsker vedtektene endret (gi enkelte seksjoner utvidede rettigheter på fellesareal) bør derfor selv danne sin egen"arbeidsgruppe", utarbeide et eget forslag til vedtektsendring, og legge dette frem for avstemning på årsmøtet i

2024 (eller når det måtte passe) som en egen sak - på helt ordinær måte. (Krever 2/3 flertall og mulig inhabilitet)

Det vil også bli en merkverdig situasjon om årsmøtet vedtar en en såkalt "uavhengig" arbeidsgruppe med mandat å utarbeide et forslag til vedtektsendring som gir utvidede rettigheter til enkelte på endeveggen. Da vil ca 3 av 4 medlemmer (i.h.t underøkelsen) i arbeidsgruppen være mot en slik vedtektsendring, disse skal så tvinges til å arbeide *for* en vedtektsendring de selv er *mot*?

Dette vil stride mot alle demokratiske prinsipper og prosessen. Styret ber derfor om at årsmøtet støtter styrets syn i punkt E.

6. Bruk av sameiets midler:

Kommunikasjonen med seksjonen som gikk til advokat og krevde hevd over sameiets fellesareal den 08.04.2022 har fra denne dato og fram til årsmøtet 2023 vært mellom seksjonens advokat og sameiets. Dette var etter seksjonens ønske. Verken seksjonen eller dennes advokat ga styret noen skriftlig signaler om at de ønsket en annen form for kommunikasjon etter årsmøtet, og kravet om hevd ble heller ikke trukket tilbake. (formelt er dette fortsatt ikke gjort, men seksjonen opplyser til styret i september å ikke lenger ha en advokat). Det siste styret hørte fra seksjonen var et brev fra seksjonens advokat, derfor fortsatte kommunikasjonen på samme måte fra styrets side. Dette ble forklart skriftlig fra styret direkte til seksjonen den 16.09.23, og kommunikasjonen f.o.m denne datoen har vært direkte med styret (uten advokat) i.h.t. seksjonens ønske da styret endelig ble klar over dennes ønsket om dette.

Det bør også nevnes at det var denne konkrete hevd-saken som etter hvert førte til at saken vokste til også å omfatte flere seksjoner i sameiet av juridiske årsaker som seksjonens advokat forlangte. Dette var altså ikke styrets intensjon. Styrets opprinnelige intensjon var å få tilbakestilt vedtekts-bruddene ved eierskifte i direkte kommunikasjon med seksjonen, noe som ble forsøkt i rundt ett år med denne seksjonen inntil denne altså gikk til advokat. Ingen i styret har juridisk kompetanse, og hadde dermed ikke annet valg enn å søke juridisk bistand for å verne om sameiets interesser på best mulig måte.

Det kan også nevnes at en gruppe på 3 andre seksjoner med vedtektsbrudd (deriblant en tidligere advokat), samlet argumenterte skriftlig mot styrets behandling av saken fram mot årsmøtet 2023. Dette gjorde også at styret hadde noe behov for juridisk bistand.

Sameiets advokat var også tilstedet på årsmøtet 2023 da styret anså at det var en mulighet at dette kunne bli nødvendig i lys av situasjonen.

Styret har også hatt behov for advokat i.f.m reseksjoneringen av BL17.

Styret legger gjerne frem kostnader i.f.m

1. Advokatbistand reseksjonering av BL17

2. Advokatbistand i hevd-saken

7. Valg av advokat:

Det ble i styret diskutert hvilken advokat man skulle engasjere for å besvare provokasjonene fra seksjonen i hevd-saken da denne gikk til advokat. Det var kun to styremedlemmer med advokatforbindelser som man hadde erfaring med. Den ene var en bekjent av John Aspholm, som ikke var spesialisert innen eiendomsrett. Den andre var advokat André Standberg (spesialfelt eiendomsrett) som A og H.E Torp hadde fått bistand fra de foregående årene med tilsvarende eiendomsrettslig tvist, som Standberg vant både i tingretten og lagmannsretten. Den gode

erfaringen med ham, samt at hans salær er halvparten av Bahr, Thommenssen, Schiødt, osv var avgjørende av advokatvalget. I tillegg jobber Martine i firmaet, slik at hun kunne opplyse André Standberg med informasjon om eiendommen ved behov. Hun ønsker

imidlertid ingen involvering i saken annet enn å bistå med historikk og opplysninger om eiendommen. Styret besluttet på denne bakgrunn å engasjere advokat André Standberg i Mazars Legal Advokater As. Han har utført alle rettslige vurderinger i saken og bistått styret på en god måte til forsvar mot fremlagte krav fra seksjonen i hevd-saken. Styret har i denne saken kun forsøkt å bruke en advokat som man har god erfaring med, som har rett kompetanse, som ikke er dyr og som raskt kunne sette seg inn i og

forstå saken. Lignende har blitt gjort ved bruk av Heneriette Salvesens kompetanse.

Seksjonenseierens advokat (altså ikke sameiets) krevde at styret tok tak i samtlige saker som gjaldt enkelte eieres disposisjoner på fellesareal, dersom seksjonen selv skulle kunne bli tatt tak i. Styret følte ikke man hadde noe annet valg enn å gjøre nettopp det, da det ville vært uriktig å la uhjemlet bruk av fellesarealene fortsette.

Det falt dermed også naturlig for styret å benytte samme advokat i.f.m reseksjoneringen av BL17 som også var en eiendomssak.

7. Avslutningsvis:

Som dere skjønner, det har ikke vært kjedelig å sitte i styret de siste par årene, i tillegg kommer alle de komplekse prosjektene og sakene vi har gjennomført, normal (og unormal) drift, vedlikehold & administrasjon, korona m.m.. Spesielt å nevne er oppussing av vaktmesterleiligheten og seksjoneringsarbeidet i nr 17 hvor man skulle bli enige om fordeling av fellesareal i kjeller samt tilsvarende avtaler om balkong/ hage. I Det er ingen unnskyldning for dårlig kommunikasjon fra styrets side - som absolutt kunne vært bedre innimellom - og ja det har også gått litt for fort i svingene enkelte ganger - men vi håper allikevel på noe forståelse fra sameierne.

Vi ser frem til årsmøtet og håper at alle bidrar til at sameiet får lagt denne saken bak oss så fort som mulig, denne vekker mye følelser, tar mye energi og ressurser fra oss alle og skaper splid og dårlig stemning. Styret forstår også at når vi må ta opp denne typen saker som skaper uro og mye følelser så blir man ikke populær. Men styret har valgt å stå i det å følge styrets forpliktelser som bl.a. er å sørge for at vedtektene følges.

Vi tror at veivalget vi skisserer over vil være den mest skånsomme og demokratisk riktige for sameiet fremover og håper på årsmøtets støtte for denne.

Vi sees, 5. desember på Bygdøhus kl 1830 Mvh Styret

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Arbeidsgruppe
- Mot Arbeidsgruppe

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagstillers forslag til vedtak; Opprettelse av en uavhengig arbeidsgruppe for å gå i dialog med beboerne og presentere dette for styret.

2. Styrets forslag til vedtak; Opprettelse av en arbeidsgruppe som har mandat til å oppdatere hage- og beplantningsplanen m.m. (på nære fellesareal) som beskrevet over i punkt D.

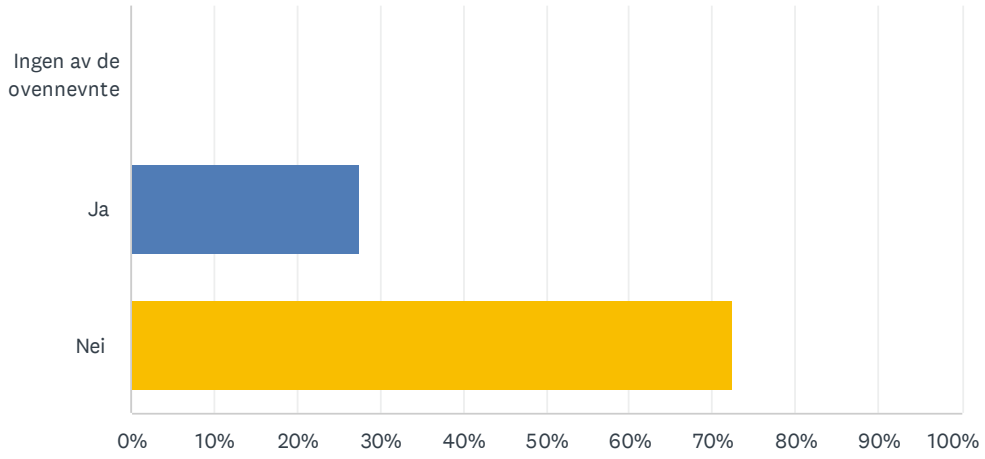
Vedlegg

1. Undersøkelse.pdf

2. OppfølgningårsmøtetBruk av nære fellesområder.16.05. 2023.pdf

SP1 Bør endeseksjoner gis utvidede rettigheter på fellesareal utenfor/ved endeveggen, i forlengelse av eget eksklusivt areal? Dette vil nødvendiggjøre endring av vedtektene.

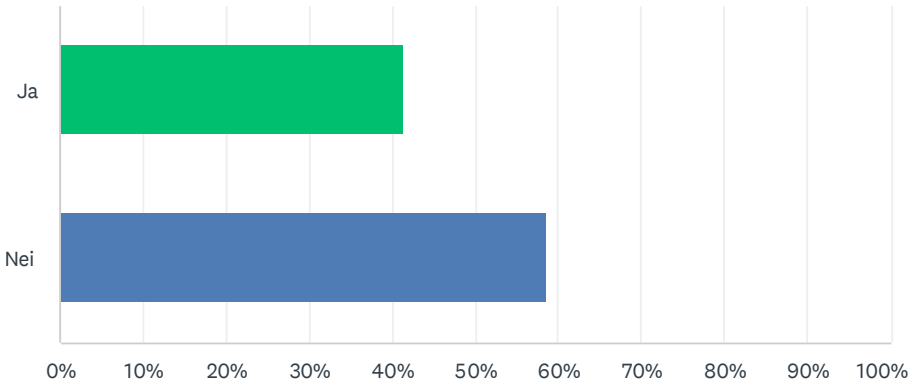
Besvart: 29 Hoppet over: 1



SVARVALG	SVAR	
Ingen av de ovennevnte	0.00%	0
Ja	27.59%	8
Nei	72.41%	21
TOTALT		29

SP2 Bør alle seksjoner få eksklusiv bruksrett foran huset på hovedinngangsiden (der det er mulig, frem til en fornuftig grense slik som stikkvei eller hovedveien.)? Dette vil også nødvendiggjøre endring av vedtektene.

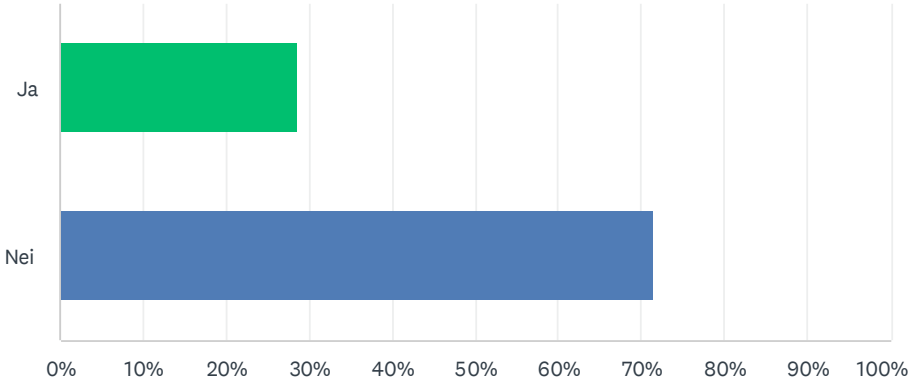
Besvart: 29 Hoppet over: 1



SVARVALG	SVAR	
Ja	41.38%	12
Nei	58.62%	17
TOTALT		29

SP3 Bør enkelte seksjonseieres bruk av fellesareal som strider mot dagens vedtekter «tåles»? (Såkalt tålt bruk). Det vil si at bruken skal få fortsette og at installasjoner etc beholdes vederlagsfritt. Hvis ja, reises spørsmålet om det blir usaklig forskjellsbehandling å hindre andre seksjonseiere i å bruke de nære fellesareal på tilsvarende måte.

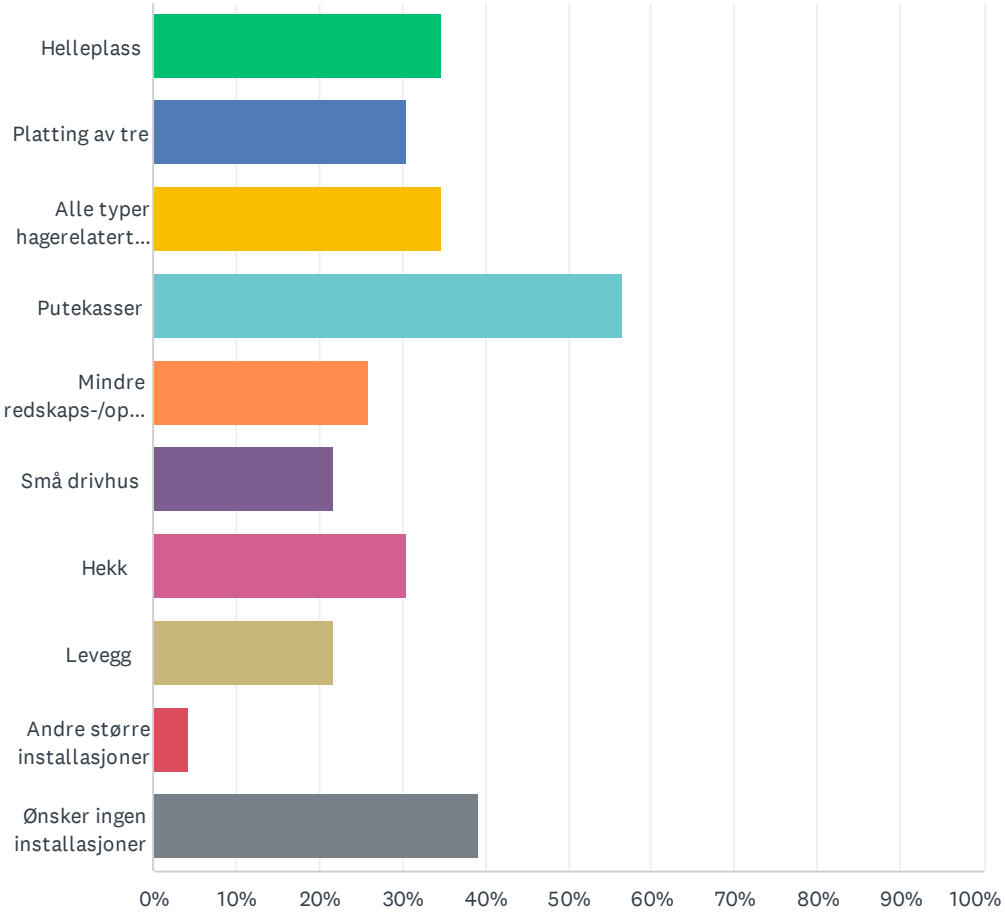
Besvart: 28 Hoppet over: 2



SVARVALG	SVAR	
Ja	28.57%	8
Nei	71.43%	20
TOTALT		28

SP4 Hvis JA på ett eller flere av spørsmålene over: hvilke av følgende installasjoner mener du kan aksepteres plassert på det nære fellesarealet til den enkelte seksjon? (Som vil måtte inntas i veddtektene). Velg én eller flere.

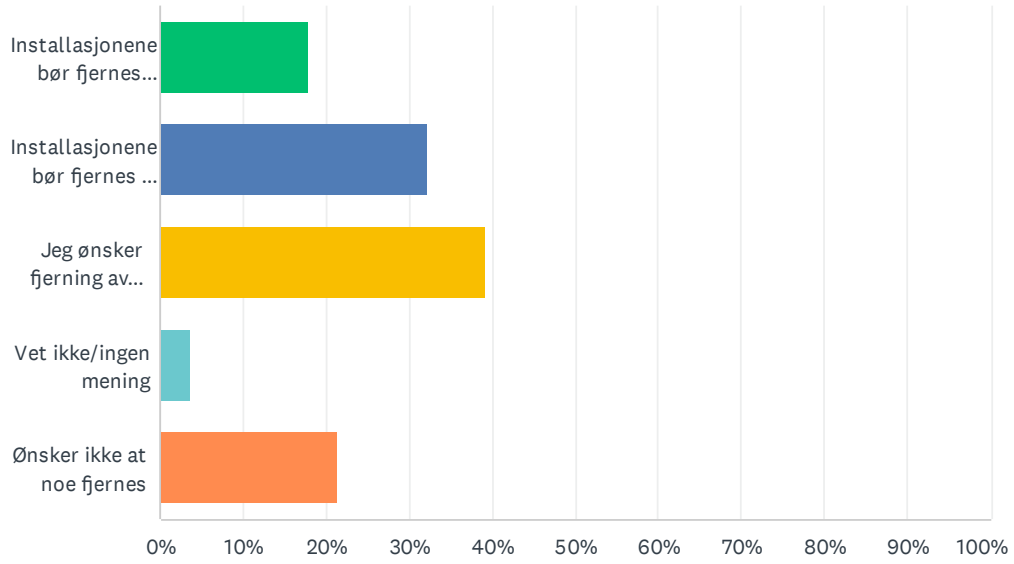
Besvart: 23 Hoppet over: 7



SVARVALG	SVAR	
Helleplass	34.78%	8
Platting av tre	30.43%	7
Alle typer hagerelaterte møbler	34.78%	8
Putekasser	56.52%	13
Mindre redskaps-/oppbevaringsboder	26.09%	6
Små drivhus	21.74%	5
Hekk	30.43%	7
Levegg	21.74%	5
Andre større installasjoner	4.35%	1
Ønsker ingen installasjoner	39.13%	9
Totalt antall respondenter: 23		

SP5 Dersom du ønsker fjernet noen/alle av dagens installasjoner på fellesareal (terrasse/platting/levegg/hekk/ m.m.) som strider mot vedtektene, hvordan ønsker du at sameiet håndterer dette?

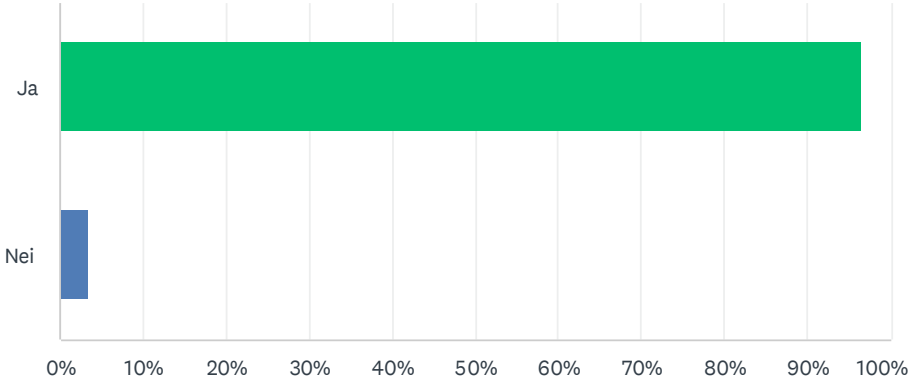
Besvart: 28 Hoppet over: 2



SVARVALG	SVAR
Installasjonene bør fjernes innen årsmøtet 2024	17.86% 5
Installasjonene bør fjernes før seksjonen legges ut for salg	32.14% 9
Jeg ønsker fjerning av installasjoner i strid med vedtektene (ref. de to foregående kulepunktene) OG at styret kan vurdere å gå til anskaffelse av flere benker/sittegrupper på solfylte områder	39.29% 11
Vet ikke/ingen mening	3.57% 1
Ønsker ikke at noe fjernes	21.43% 6
Totalt antall respondenter: 28	

SP6 Uavhengig av dine tidligere svar, ønsker du at alle skal kunne plante lave blomster/planter i bedd o.l. på sine respektive nære fellesareal?

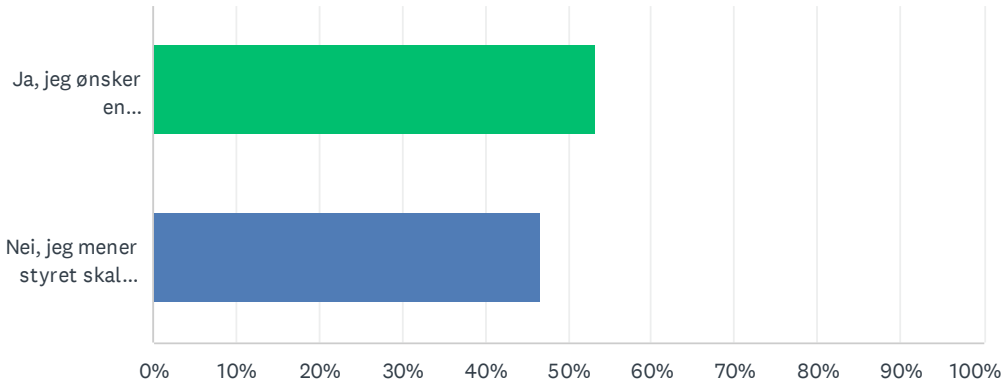
Besvart: 29 Hoppet over: 1



SVARVALG	SVAR	
Ja	96.55%	28
Nei	3.45%	1
TOTALT		29

SP7 Bør det dannes en arbeidsgruppe for å vurdere disse sakene nærmere?

Besvart: 30 Hoppet over: 0



SVARVALG	SVAR	
Ja, jeg ønsker en arbeidsgruppe	53.33%	16
Nei, jeg mener styret skal behandle saken	46.67%	14
TOTALT		30

Hei alle sammen, Oslo,16.05.2023

Styret viser til årsmøtet i sameiet som ble gjennomført den 20.4.2023. For sakene som vedrører forvaltningen og bruken av sameiets fellesareal, mottok styret flere innspill fra mange engasjerte deltakere på årsmøtet. Styret har tatt disse innspillene til etterretning og følger med dette opp sakene i henhold til årsmøtets vedtak.

Årsmøtet vedtok følgende, se referat fra årsmøtet, punkt 3:

«Årsmøtet ønsker å igangsette en prosess og dialog mellom beboerne om hvordan de nære fellesarealene skal benyttes, og i forhold til videre forvaltning av sameiets fellesarealer.»

Styret igangsetter med dette prosessen og dialogen årsmøtet ønsket.

Problemstillingen kort oppsummert:

Sameiet har over tid havnet i en situasjon der enkelte seksjonseiere (tidligere og nåværende) har tatt seg til rette på våre fellesarealer (nærområdene) klart i strid med våre vedtekter. Dette har ført til at sameiet har havnet i juridisk konflikt og kan føre til flere fremtidige juridiske konflikter ved f.eks. eierskifter i.h.t. sameiets advokat. Dette innebærer en risiko for sameiet, samt at det påfører oss betydelige unødige juridiske kostnader. Samtidig er det en stor belastning på det til enhver tid sittende styret som er forpliktet til å sørge for at de gjeldene vedtektene overholdes.

I tillegg til de juridiske og økonomiske sidene av dette, er det andre problemstillinger rundt situasjonen som rokker ved de prinsipper som sameiet ble grunnlagt på;

- Prinsippet om at alle seksjoner skal behandles likt uavhengig av lokasjon og sak.
- Alle skal ha lik rett til å benytte alle fellesarealer, også de nære.
- Estetiske hensyn, ref. vedtektene, ordensreglene og regulerings- og bebyggelsesplan, samt preaksepterte løsninger som mange styrer og årsmøter har lagt ned mye arbeid i.
- Installasjoner på nære fellesareal kan i noen tilfeller redusere/forstyrre utsyn for enkelte andre seksjoner og dermed innvirke negativt på deres verdi og livskvalitet.

Som det ble sagt på årsmøtet;
"Kartet (vedtektene m.m.) og terrenget (virkeligheten) stemmer ikke overens..!"

Vi må altså sørge for å få dette på plass! Da har vi 2 muligheter;

1. Håndheve dagens vedtekter (Styrets anbefaling)
2. Endre vedtektene - gi enkelte sameiere utvidede rettigheter.

For ordens skyld, dette handler IKKE om man kan plante tulipaner i et bedd eller om man kan ta med seg en stol og sette seg i solveggen på fellesareal med morgenkaffen (slik enkelte la det frem på årsmøtet). Dette handler om private permanente installasjoner - terrasser, plattinger, markiser, hekker, trær, store steiner, store møbler, griller, gjerder, levegger o.l. på det nære grønne fellesareal. Det handler heller IKKE om hvem/når som i sin tid startet de enkelte tiltakene som strider med dagens vedtekter da dette er irrelevant for denne prosessen. Dette handler om hvordan fremtidens Bygdøylund skal se ut og ha en konstruktiv dialog rundt dette.

Veien videre:

Styret vil etter utsendelse av denne e-posten, og etter at vi har fått eventuelle innspill fra dere, sende ut en spørreundersøkelse. (Lenger ned i dokumentet finnes mer relevant dokumentasjon).
Dette for å se om det er tilstrekkelig støtte i sameiet for å gå videre i prosessen med å utarbeide et forslag til vedtektsendring og evt. hvilke kriterier som da bør gjelde. Et arbeid som kan bli meget omfattende da det åpenbart er svært mange detaljer som må avklares og prinsipper å ta hensyn til.

Ta derfor stilling til følgende:

- **Bør vedtektene endres og enkelte seksjoner gis utvidede rettigheter på sameiets nære fellesareal som i dag er til alles benyttelse?**

Hvis JA;

1. Hvis enkelte skal tildeles utvidede rettigheter på sameiets nære fellesareal, bør andre som ikke har samme mulighet få tilsvarende særrettigheter *andre steder* på sameiets fellesareal, evt. kompenseres på annen måte? (Likhetsprinsippet, «hvis den fikk lov må jo jeg også få lov»).
2. Hvis noen skal få utvidete rettigheter, hvilket område/plassering skal det gjelde?
3. Hvis noen skal få utvidete rettigheter, hvor stort areal i kvadratmeter skal det være?
4. Hvis noen skal få utvidete rettigheter, er det estetiske og visuelle hensyn som bør tas til installasjoner på nære fellesareal? (Ref. preaksepterte løsninger m.m.)
5. Er det typer av installasjoner vi ikke ønsker på det nære fellesareal (typ Jacuzzi o.l.)?
6. Skal det være tillatt å oppbevare andre ikke hagerelevante private gjenstander på arealet (bruke det som en ekstra "garasje/bod/lager" e.l.)?
7. For hvor lenge skal rettigheten gjelde?
8. Kan svaret på noen av punktene over medføre at enkelte seksjoner blir urimelig negativt berørt?
9. Kan svaret på noen av punktene over føre til juridiske komplikasjoner for sameiet i fremtiden?
10. Kan svaret på noen av spørsmålene over gjøre det vanskelig å håndheve dette for styret?
11. Bør nære fellesarealer kunne benyttes i større grad til beplantning, putekasser, benker mm.?
12. Hvilke endringer er ellers ønskelig på nære fellesarealene?
    a. Flere felles benker på de nære fellesarealene?
    b. Flere felles sittegrupper?
    c. Ønsker ingen endring!
    d. Andre forslag og innspill

Spørsmålene er ikke uttømmende, men kan være egnet for formålet.

Til alle beboeres orientering er det følgende regler som er gjeldende for sameiet pr. i dag:

1. **Regulering og bebyggelsesplan med vedtekter på gnr.2,bnr.95, Bygdøy, vedtatt 17.4.1961:**

§ 1. Utenfor den viste byggegrense skal eiendommen gnr.2, bnr.95 ikke kunne bebygges ytterligere, idet de utenforliggende arealer skal benyttes som friareal for bebyggelsen i fellesskap. Disse arealer skal således heller ikke kunne fraskilles eller overdras til utenforstående. Denne bestemmelse gjelder både for nåværende og senere eiere av eiendommen og derav utskilte parseller.

§ 5. Ut fra delet mellom hver leilighet skal ikke oppsettes gjerde, men begrensningen og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier. Mot regulert vei skal det settes opp sammenhengende gjerde av lik konstruksjon og farge.

Denne regulering og bebyggelsesplanen er offentligrettslig og kan ikke endres av årsmøtet, da den gjelder for eiendommen i medhold av plan- og bygningsloven. Endringer som evt. foreslås av beboere, kan derfor ikke avvike eller være i strid med disse bestemmelsene.

2. **Den opprinnelige sameiekontrakten fra 1962:**

Avtalen som ble inngått av opprinnelige kjøpere av boliger i sameiet (og som er videreført i sameiets vedtekter som gjelder pr. i dag) hadde følgende relevante bestemmelser da sameiet ble stiftet:

§ 1.

Anlegget skal i størst mulig utstrekning søkes gitt et helhetspreg, estetisk ved at man søker å samordne beplantning, farger, m.v., praktisk ved at man til størst mulig nytte for flertallet av parthaverne søker å samordne utnyttelsen av fellesarealene.

Med ovennevnte mål for øyet skal styret ha fullmakt til i samarbeid med hagearkitekt å utarbeide og realisere en felles plan for beplantning av arealet. De deler av tomten som ligger nærmest husene og som i henhold til utparselleringskartet de enkelte parthavere har disposisjonsrett over, skal ikke avdeles med gjerder, men kan eventuelt markeres med lave hekker eller lignende lav beplantning. Individuell behandling av disse arealer skal begrenses til 10 m. foran hver bolig, med mindre styret under utarbeidelsen av den felles hageplan finner ytterligere individuell behandling mer hensiktsmessig.

Iht. grunnboken for eiendommen gnr. 2, bnr. 95, ble eiendommen seksjonert den 7.12.1963. Seksjoneringskartet (utparselleringskartet) vedlegges og viser prinsippskissen for avgrensningen av utenomhusarealene. Husene er markert i hvitt, med 10 meters eksklusivt hageareal i mørk farge (tegnet inn som rektangler/bokser).



Sameiet ble reseksjonert ved årtusenskiftet, for å komme i overensstemmelse med eierseksjonsloven. I protokoll fra årsmøtet for 1999 er det gjengitt en sak nr. 4 der advokat Fredrik Agerup «redegjorde for arbeidet med seksjonering av sameiet». Arbeidet med «seksjonering» var arbeid med «reseksjonering», *se vedlagte link:* *https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/reseksjonering*, og følgende ble vedtatt:

Vedtektene ble endret med følgende endringer:

- Forslaget om at et område 10 meter foran hver bolig på stuesiden knyttes til den enkelte seksjon som tilleggsareal fikk ikke sameiets tilslutning. Dette ble endret til at det i stedet tas inn i vedtektene bestemmelser i tråd med opprinnelig sameieavtale om eksklusiv bruksrett for inntil 10 meter foran hver bolig på stuesiden der dette er mulig. Tilleggsarealet fjernes fra kartet. Advokat Agerup og styrets formann fikk fullmakt til å omformulere § 6. 1. avsnitt.

Sameiets gjeldende vedtekter, pr. 22.10.2020, lyder som følger:

§ 6
Utearealer

Den enkelte seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til det areal som ligger umiddelbart foran seksjonene på stuesiden, begrenset til 10 meter (eller slikt mindre antall meter som er praktisk mulig) ut fra husveggen. Arealet kan ikke avgrenses med gjerder, men kan eventuelt markeres ved lave hekker eller lignende, lav beplantning.

Vegetasjon på den enkeltes seksjons uteareal skal ha en maksimal høyde på 60 cm.

Vesentlige endringer i den enkelte seksjons uteareal krever styrets samtykke.

Alle seksjonseiere har rett til å benytte sameiets øvrige fellesarealer, men har ikke rett til å sette opp provisorisk eller fast montert bebyggelse, anlegg eller annet på fellesarealene. Bruk av fellesarealene må skje under størst mulig hensyntagen til de boliger som grenser inntil eller ligger nær arealene.

Seksjonseiernes plikt til økonomisk å delta i fellesarealenes drift og vedlikehold innebærer også plikt til å delta i dugnad. Hvis styret beslutter å iverksette dugnad, må de som ikke ønsker å delta, bidra med et pengebeløp som blir å fastsette av styret.

Bruk av så vel fellesarealer som egne utearealer må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende på øvrige seksjonseiere ved støy, lukt, urenslighet eller på annen måte.

Sameiet har også vedtatte ordensregler fra september 1986 som lyder som følger:

4.

Utvendig vedlikehold, maling/beising av fasade etc. må kun foretas i samråd med de øvrige beboere etter avtale med styret. Opparbeidelse og beplantning ved boligene må utføres på en harmonisk måte for alle beboere. Arbeider som innebærer vesentlige endringer fra den nåværende utforming, må godkjennes av styret. Beboerne plikter å holde den del av tomten som er nærmest huset, i ryddet og ordentlig stand.

9.

Ved benyttelse av fellesarealene må det vises hensyn overfor de nærmest liggende boliger, slik at man ikke får unødig passasje for nær disse. På samme måte må man heller ikke oppholde sig, drive sport, lek e.l. sæ nær boligene at det kan virke sjenerende.

Ordensreglene er oppdatert av styret i 1999 og 2004, og senest i 2021 med noe endret ordlyd men med samme formål.

***

Historisk og samlet sett har det altså helt fra sameiets opprettelse blitt regulert hvordan fellesarealene skal benyttes, og hvordan forvaltning av disse skal skje.

Styret tar imot svar og innspill fra sameierne innen **31.mai då** som sammen med de 12 punktene over vil danne grunnlag for spørreundersøkelsen som så vil sendes ut i etterkant.
Prøv og forfatt ja/ nei spørsmål.

Med ønske om en god 17.mai, Kristi Himmelfart og Pinse!

Med vennlig hilsen
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 5.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.12.23
Selskapsnummer: 2461 **Selskapsnavn:** Nedre Bygdølund Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anne Birgitte Junge OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Lise Gilbert og Morten Wilhelm Melhuus er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Arbeidsgruppe

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For arbeidsgruppe
- ☐ Mot arbeidsgruppe

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslagstillers forslag til vedtak; Opprettelse av en uavhengig arbeidsgruppe for å gå i dialog med beboerne og presentere dette for styret.
- ☐ Styrets forslag til vedtak; Opprettelse av en arbeidsgruppe som har mandat til å oppdatere hage- og beplantningsplanen m.m. (på nære fellesareal) som beskrevet over i punkt D.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V e d t e k t e r
For
Nedre Bygdølund Sameie

Vedtatt i årsmøte den 25. april 2000.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 22.10.2020,
i medhold av lov om eierseksjoner.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiets adresse er:
Nedre Bygdølund Sameie v/styrets formann
Bygdølund 1 - 57
0286 OSLO

Sameiet består av 34 boligseksjoner av gnr. 2 bnr. 95 i h.t. oppdelingsbegjæring tinglyst den 20.04.2001 samt gnr. 2 bnr. 756 og gnr. 2 bnr. 757 snr. 1 – 3 som, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, også er fullverdige seksjonseiere med de samme rettigheter og forpliktelser som de øvrige for så vidt gjelder fellesarealene. (Seksjonene av gnr. 2 bnr. 95 er ikke fortløpende nummerert, idet seksjonsnumrene følger gatenumrene i Bygdølund.)

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 2, bnr. 95 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som seksjonen utgjør; jfr. oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelings-begjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av styret.

Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av samme.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Vedlikehold

Så vel innvendig som utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger samt seksjonens elektriske anlegg, omfattes av vedlikeholdsplikten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikehold av fellesrom og fellesarealer med tilhørende anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Vedlikehold av garasjenes ytre tak og vegger er sameiets ansvar, mens vedlikehold av garasjeport og garasjens innside og innretninger er den enkelte seksjonseiers ansvar. Garasjenes elektriske anlegg er sameiets ansvar, og den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å foreta faste elektriske installasjoner i sin garasje.

§ 4
Felleskostnader/vedlikeholdsfond

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal dekke bl.a. følgende utgifter for såvel gnr. 2 bnr. 95 (eiendommen med rekkehusene og fellesarealene) som gnr. 2 bnr. 757 (Bygdøylund 17):

- Kommunale avgifter
- Forsikringspremie for bygningene
- Forretningsfører og annen bestyrelse
- Vaktmester
- Drift og vedlikehold av fellesarealer og felles anlegg
- Diverse omkostninger

Det utarbeides et felles driftsbudsjett for eiendommen. Seksjonseierne innbetaler et månedlig beløp til forretningsfører eller annen person utpekt av styret.

Fellesutgiftene skal fordeles med 10/370 på hver seksjonseier i gnr. 2 bnr. 95 (eiendommen med rekkehusene og fellesarealene), mens eieren av gnr.2 bnr. 757 (Bygdøylund 17) snr. 1 bærer 15/370, snr. 2 9/370 og snr. 3 6/370.

Eier av gnr. 2 bnr. 756 (Bygdøylund 14) betaler egen eiendomsskatt, kommunale/faste avgifter og assuranse. Denne eiendom plikter å delta i driftsbudsjettet med sin andel av de øvrige felleskostnader med et beløp som styret fastsetter.

Eierne av gnr. 2 bnr. 757 (Bygdøylund 17) seksjoner 1 – 3 og eier av gnr. 2 bnr. 756 (Bygdøylund 14) er underlagt de samme bestemmelser som gjelder for de øvrige seksjonseiere vedrørende mislighold av betalingsforpliktelsen.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Hvis de stipulerte månedlige innbetalingene ikke er tilstrekkelig til å dekke nødvendige felleskostnader, har styret rett til å pålegge de enkelte seksjonseiere å innbetale de nødvendige tillegg.

De fastsatte felleskostnader skal betales forskuddsvis og ukrevet den første i hver måned, eller med et større forskudd hvis noen skulle ønske det. Unnlatelse av innbetaling av andel av fastsatte felleskostnader behandles i hht. misligholds-bestemmelsene i § 18.

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av seksjonen må godkjennes av styret, som ikke kan nekte slik godkjennelse uten saklig grunn. Selger/utleier er forpliktet til å sørge for at vedkommendes rettsetterfølger/leietaker gjøres kjent med disse vedtekter, vedtatte ordensregler og andre reglementer som gjelder for sameiet, og at kjøperen/leietakeren er bundet av disse.

§ 6
Utearealer

Den enkelte seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til det areal som ligger umiddelbart foran seksjonene på stuesiden, begrenset til 10 meter (eller slikt mindre antall meter som er praktisk mulig) ut fra husveggen. Arealet kan ikke avgrenses med gjerder, men kan eventuelt markeres ved lave hekker eller lignende, lav beplantning.

Vegetasjon på den enkeltes seksjons uteareal skal ha en maksimal høyde på 60 cm.

Vesentlige endringer i den enkelte seksjons uteareal krever styrets samtykke.

Alle seksjonseiere har rett til å benytte sameiets øvrige fellesarealer, men har ikke rett til å sette opp provisorisk eller fast montert bebyggelse, anlegg eller annet på fellesarealene. Bruk av fellesarealene må skje under størst mulig hensyntagen til de boliger som grenser inntil eller ligger nær arealene.

Seksjonseiernes plikt til økonomisk å delta i fellesarealenes drift og vedlikehold innebærer også plikt til å delta i dugnad. Hvis styret beslutter å iverksette dugnad, må de som ikke ønsker å delta, bidra med et pengebeløp som blir å fastsette av styret.

Bruk av så vel fellesarealer som egne utearealer må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende på øvrige seksjonseiere ved støy, lukt, urenslighet eller på annen måte.

§ 7
Båtplasser samt vinteropplag

Det er tidligere bygget et felles bryggeanlegg på eiendommen. Hver seksjon har rett til en båtplass med vinteropplag. Styret i sameiet fordeler plassene på mest hensiktsmessige måte. Vinteropplag av båter finner sted der hvor det er hensiktsmessig og til minst mulig sjenanse for boligene. Ut over seksjonseierne har ingen som ikke bor på eiendommen rett til båtplass eller vinteropplag.

De seksjonseiere som har båter i havneanlegget kan avkreves havneavgift, fastsatt av styret. De innkomne midler skal øremerkes drift og vedlikehold av havnen.

§ 8
Garasjer

Det er oppført et garasjeanlegg med 42 plasser på eiendommen. Det er kun seksjonseiere definert i § 1 som kan eie garasjeplasser. Hver seksjon skal ha garasjeplass. Styret skal holdes orientert om hver seksjons garasjeplass(er) til enhver tid.

I tillegg til de 42 plassene har sameiet en egen garasje for traktor, annen redskap m.m.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, hvorav tre velges blant seksjonseierne tilhørende gnr. 2 bnr. 95 (eiendommen med rekkehusene og fellesarealene) og én om mulig velges blant

seksjonseierne tilhørende Bygdøylund 14 eller 17 (gnr. 2 bnr. 757 og gnr. 2 bnr. 756). I tillegg skal det velges to varamedlemmer.

Styret velges av det ordinære sameiermøtet, med alminnelig flertall, på bakgrunn av forslag fra en særskilt oppnevnt valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av 2 – 4 sameiere, som også velges av det ordinære sameiermøtet.

Styrets og valgkomiteens medlemmer skal velges for ett år om gangen. Styrets leder skal velges særskilt, om mulig. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10
Styrets kompetanse

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Dersom det skulle vise seg nødvendig av hensyn til seksjonseiernes felles interesser, kan styret vedta mer detaljerte ordensregler for benyttelse av boligene og havn og fellesarealer for øvrig, herunder om orden på eget uteareal, om utvendig tørk og lufting av tøy og teppebanking, om parkering, etc.

Også for øvrig skal styret ha adgang til med bindende virkning for de øvrige seksjonseiere å vedta bestemmelser og treffe avgjørelser vedrørende sameiet.

§ 11
Om styremøte

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig, eller når vara trer inn for styremedlem/styreleder som har meldt forfall. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Mindretallet, dog minimum to personer, kan bringe saken inn for ekstraordinært årsmøte, jfr. § 13. Fristene i § 14 gjelder tilsvarende.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt styremedlemmer og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13
Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med kvalifisert flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten, snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstitusjon/formalia
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjennelse
- Budsjett for kommende år og fastsettelse av felleskostnader
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i Innkallingen

§ 15
Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det kreves minst tre fjerdedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Andre saker av større betydning, på økonomisk eller annen måte, for seksjonseierne.
- Endring av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 16
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert og velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal utarbeides etter reglene i lov om årsregnskap m.v. av 17. juli 1998 nr. 56 eller lovgivning som senere måtte bli vedtatt til erstatning for denne lov.

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 18
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig eller vedvarende misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig eller vedvarende mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
Fravikelse

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets

styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

§ 20
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer, ytterdører, fasade-kledning etc. samt oppsetting av markiser og lignende kan ikke skje uten styrets forutgående godkjennelse. For å bli godkjent må utskifting skje i samme form og med samme dimensjoner som det originale.

Trepaneler (herunder garasjeporter) skal være beiset i farge lik den man får ved å blande 4 deler svart Becker nr. 9025 med 1 del brunsvart Becker nr. 9015. Vindus- og dørrammer samt verandadører skal være malt hvite. Hovedinngangsdør skal være brun. Grunnmur skal være hvit/lys grå.

§ 21
Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 eller lovgivning som senere måtte bli vedtatt til erstatning for denne lov.

Ordensregler for Nedre Bygdøylund Sameie
Vedtatt av styret april 2021

Ordensreglene skal bidra til et godt bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre.

1. Generelt

Seksjonseier er ansvarlig for at boligen benyttes på forsvarlig måte, slik at den ikke skades eller forringes i verdi.

2. Kjøring – Parkering – Lading av elbiler

- Kjøring på hovedveien i Bygdøylund skal skje med en maksimal fart på 15 km/t.
- I stikkveiene er det ikke tillatt å kjøre raskere enn gangfart. Stikkveiene skal bare benyttes til av- og pålessing av varer og lignende – ikke parkering. Dette gjelder også håndverkeres biler.
- Parkering skal skje i garasje eller på avsatte parkeringsområder i sameiet. Det er ikke tillatt å parkere biler eller andre kjøretøy utenfor garasjedørene.
- Det er ikke tillatt å ha mer enn to biler parkert på gateplan i Bygdøylund per seksjon. Dette gjelder uten hensyn til om parkeringen av de ulike kjøretøyene overlapper hverandre eller ikke.
- Det er heller ikke tillatt å parkere biler i Bygdøylund som ikke brukes eller som ikke fungerer. Styret kan da kreve kjøretøyet fjernet. Hvis sameieren ikke fjerner kjøretøyet innen rimelig tid, har styret anledning til å fjerne det for eiers regning, tidligst to uker etter varsel om fjerning er sendt.
- Leieboer som leier deler av seksjonen, kan ikke parkere i Bygdøylund.
- Leieboer som leier hele seksjonen, kan parkere i Bygdøylund, men da ikke eieren av seksjonen.
- Elbiler skal ikke parkeres på plasser med lading, hvis man ikke skal lade og det er plass andre steder.
- Når ladingen er ferdig, flyttes bilen med mindre det er mange ledige ladeplasser.
- Elbiler skal ikke stå parkert på ladeplass når man er bortreist.
- Bruk helst lader som andre ikke er koblet til, for å halvere lade tiden (to biler på samme lader deler tilgjengelig strøm).

3. Eksklusiv bruksrett - Fellesområder

- Det er ikke tillatt å ferdes på andres eksklusive uteareal, jf. § 6.
- Benyttelse av fellesarealene skal skje på en mest mulig hensynsfull måte, slik at for eksempel selskapelighet, sport og lek skjer i god avstand fra andre boligers eksklusive utearealer.
- Dersom man ønsker å benytte fellesarealene til privat selskap, skal det opplyses om dette på forhånd på Vibbo eller sameiets oppslagstavle.
- Det er ikke tillatt å legge igjen matrester, søppel eller personlige eiendeler på fellesområdet. Engangsgriller skal fjernes av dem som har brukt dem.

4. Miljøvennlig søppelhåndtering

- Papp- og papiravfall skal kastes i papircontaineren, husholdningsavfall (mat, plast og restavfall) skal kastes i søppelkassene i søppelskuret. Søppel må ikke legges i fulle kasser. (Det er som oftest plass lenger inn i skuret). Søppel og skrot skal ikke settes utenfor kassene.

Annet spesialavfall må leveres til kommunal gjenbruksstasjon eller lignende. Glass og metall leveres i container f.eks. ved Folkemuseet.

- Hageavfall skal kastes i sameiets komposttilhenger etter nærmere anvisning i de delene av året vaktmesteren tømmer hengeren. Som hageavfall regnes ikke sand, stein, grus, store røtter, grener over 1 meters lengde.
- Rørene i Bygdøylund tåler ikke at man kaster annet enn toalettpapir i WC.
- Trevirke til St. Hans bål kan legges på anvist plass ved sjøen etter avtale med styret. Juletrær kan leveres på kommunes oppsamlingsplass (krysset av P.T. Mallings vei og Konsul Schjelderups vei).

5. Hensyn til naboer

- Det er tillatt med kjæledyr, men disse må ikke være til sjenanse for andre beboere. Gjentatt og unødig sjenanse kan resultere i at styret pålegger å omplassere kjæledyret. Ekskrementer må fjernes. Båndtvang gjelder fra 1. april til 20. august av hensyn til fuglene i Bygdøylund (lov om hundehold av 07.04.2003).
- Ved større fester skal naboene varsles. Alminnelige nabohensyn gjelder likevel. Vis særlig hensyn ved spilling av musikk.
- Ved større oppussingsprosjekt skal støyende arbeid som saging, boring og banking bare foregå mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og naboene skal varsles på forhånd.

6. Ansvar- Brudd på regler

- Seksjonseiere er ansvarlige for at ordensreglene følges av alle husstandsmedlemmer, besøkende, leieboere og innleid arbeidskraft.
- Brudd på ordensreglene rapporteres skriftlig til styret, dersom direkte kontakt med de involverte ikke fører frem.
- Det henvises også til Vedtektene av 2020 og egne ordensregler for båthavnen.

ORDENSREGLER FOR NEDRE BYGDØYLUND PRIVATE BÅTHAVN

Organisasjonsnummer 974 250 950

1. Nedre Bygdøylund Båthavn er anlagt for å gi båtplass til sameiere i Nedre Bygdøylund Sameie. Båthavnen har i alt 34 båtplasser, sameier er manko 5 plasser. Hver sameier har rett på 1 båtplass mot betaling av en årlig avgift som nevnt nedenfor. Leietakere har ingen rett til båtplass. Eier av Bygdøylund 17, 2.etasje (5/10 av gnr.2, bnr. 757) har rett til 2 båtplasser mot ekstra betaling.

2. Båtplassene skal være knyttet til den enkelte sameiers bolig, og sameiets styre fordeler båtplassene etter beste skjønn. Det tas hensyn til de forskjellige båttypers ulike plasseringsbehov.

3. Rett til båtplass kan ikke overdras uten i forbindelse med salg av den bolig båtplassen er knyttet til. Sameiere som bor i egen bolig prioriteres alltid først. Det er heller ikke tillatt med bortleie/utlån av båtplasser. Styret kan i enkelte tilfeller etter søknad, dispensere fra denne regelen. Styret kontrollerer at båtplassene ikke brukes av uvedkommende båter.

4. Bilkjøring i båthavnen skal så vidt mulig, begrenses til transport av varer, materiell og liknende til båtene. Unødig kjøring i båthavnen skal forbys. Det er montert låsbar kjørebom. Hver sameier har nøkkel og er ansvarlig for at bommen holdes låst. Bruk av tyngre kjøretøy må ha styrets godkjenning.

5. Hver båtplass har rett til vinteropplag for 1 båt. Styret fordeler også opplagsplass etter beste skjønn. Sameiere som bor i egen bolig prioriteres først. Båteierne må selv sørge for båtstativer og hengere skal være av god kvalitet, dimensjonert til båten og vedlikeholdes, så de ikke virker skjemmende i båthavnen og utgjør en risiko. Stativene fjernes når båtene er på vannet og lagring på eiendommen skjer etter avtale med styret. Stativene skal merkes med eiers husnummer.

6. Sameiere skal benytte etablerte miljø- og renovasjonsstasjoner for båtavfall. Sameiere kan benytte strøm og vann der hvor dette finnes i anleggene eller på land i forbindelse med anleggene. Sameiere skal bidra til å redusere miljøpåvirkningen fra havneaktivitetene til et minimum. Man skal etterstrebe og bruke miljøvennlige produkter, bruke presenning under båten som samler opp avskrapt maling og samler opp miljøskadelige stoffer.

7. Under ferdsel i båt til og fra båtplassen skal det kjøres i sakte fart (3 knop), og utvises aktsomhet.

8. Sameierne sørger selv for at båten er fortøyd forsvarlig og forskriftsmessig til enhver tid med strekkavlastere, akter og baug fortøyning på både styrbord og babord. Båter over 15 fot skal bruke spring. Styre kan krevet båter fjernet eller bekoste riktig fortøyning av

båten på sameieres egen regning. Sameier plikter å holde jevnlig tilsyn med egen båt i anlegget. Spesielt etter spesielle vær eller tidevannsforhold. Sameiet påtar seg ellers alt vedlikehold av båthavnen og utfører de nødvendige reparasjoner og utbedring av brygger, moloer etc.

9. De som har båtplass, plikter å bruke anlegget med brygger og utstyr på er forsvarlig og hensynsfull måte, slik at det ikke oppstår unødige skader og ulemper. Alle som benytter bryggene, må til enhver tid overholde renslighet og orden. Sameiere mister rett til bruk av plassen i anlegget ved manglende betaling eller overtredelse av dette reglementet.

10. Mindre båter og seilbrett som ligger på land, må plasseres på anvist sted og skal merkes med eiers husnummer i Bygdøylund. Båter og brett som ikke er merket med nummer, fjernes.

11. De som har båtplass, må selv hjelpe til ved sjøsetting og opptak av sine båter, når det brukes kranbil. Utgiftene til kranbil betales av båteierne med andeler som styret fastsetter etter båtenes art og størrelse.

12. For hver båt betales en årlig avgift som graders etter båtens størrelse. For året 2021 er avgiften fastsatt til henholdsvis:
    - Småbåter, jolle, prammer, seilbrett, kajakk og liknende. 1 gratis, så 500 kr
    - Seil og motorbåter inntil 25 fot: kr 1000
    - Båter over 25 fot: 2000

13. Skulle det oppstå noen tvist eller uenighet mellom sameierne om fordeling av båtfester, plassering av båter eller liknende, skal styret treffe avgjørelse som er bindende for begge parter. Styret kan delegere oppgaver og ansvar til en utnevnt sameier i rollen som havnesjef.

14. Disse ordensreglene inngår som del av sameierkontrakten for Nedre Bygdøylund Sameie. Misligholdelses av disse reglene er misligholdelse av sameeierkontrakten.

Bygdøy mai 2021

ORDENSREGLER FOR NEDRE BYGDØYLUND PRIVATE BÅTHAVN

Organisasjonsnummer 974 250 950

1. Nedre Bygdøylund Båthavn er anlagt for å gi båtplass til sameiere i Nedre Bygdøylund Sameie. Båthavnen har i alt 34 båtplasser, sameiet mangler 5 plasser. Hver sameier har rett på 1 båtplass mot betaling av en årlig avgift som nevnt nedenfor. Leietakere har ingen rett til båtplass. Seksjon 37 har rett til 2 båtplasser mot ekstra betaling.

2. Båtplassene skal være knyttet til den enkelte sameiers bolig, og sameiets styre fordeler båtplassene etter beste skjønn. Det tas hensyn til de forskjellige båttypers ulike plasseringsbehov.

3. Rett til båtplass kan ikke overdras uten i forbindelse med salg av den bolig båtplassen er knyttet til. Sameiere som bor i egen bolig prioriteres alltid først. Det er heller ikke tillatt med bortleie/utlån av båtplasser. Styret kan i enkelte tilfeller etter søknad, dispensere fra denne regelen. Styret kontrollerer at båtplassene ikke brukes av uvedkommende båter.

4. Bilkjøring i båthavnen skal så vidt mulig, begrenses til transport av varer, materiell og liknende til båtene. Unødig kjøring i båthavnen skal forbys. Det er montert låsbar kjørebom. Hver sameier har nøkkel og er ansvarlig for at bommen holdes låst. Bruk av tyngre kjøretøy må ha styrets godkjenning.

5. Hver båtplass har rett til vinteropplag for 1 båt. Styret fordeler også opplagsplass etter beste skjønn. Sameiere som bor i egen bolig prioriteres først. Båteierne må selv sørge for båtstativer og hengere skal være av god kvalitet, dimensjonert til båten og vedlikeholdes, så de ikke virker skjemmende i båthavnen og utgjør en risiko. Stativene fjernes når båtene er på vannet og lagring på eiendommen skjer etter avtale med styret. Stativene skal merkes med eiers husnummer.

6. Sameiere skal benytte etablerte miljø- og renovasjonsstasjoner for båtavfall. Sameiere kan benytte strøm og vann der hvor dette finnes i anleggene eller på land i forbindelse med anleggene. Sameiere skal bidra til å redusere miljøpåvirkningen fra havneaktivitetene til et minimum. Man skal etterstrebe og bruke miljøvennlige produkter, bruke presenning under båten som samler opp avskrapt maling og samler opp miljøskadelige stoffer.

7. Under ferdsel i båt til og fra båtplassen skal det kjøres i sakte fart (3 knop), og utvises aktsomhet.

8. Sameierne sørger selv for at båten er fortøyd forsvarlig og forskriftsmessig til enhver tid med strekkavlastere, akter og baug fortøyning på både styrbord og babord. Båter over 15 fot skal bruke spring. Styre kan krevet båter fjernet eller bekoste riktig fortøyning av båten på sameieres egen regning. Sameier plikter å holde jevnlig tilsyn med egen båt i anlegget. Spesielt etter spesielle vær eller tidevannsforhold. Sameiet påtar seg ellers alt

vedlikehold av båthavnen og utfører de nødvendige reparasjoner og utbedring av brygger, moloer etc.

9. De som har båtplass, plikter å bruke anlegget med brygger og utstyr på er forsvarlig og hensynsfull måte, slik at det ikke oppstår unødige skader og ulemper. Alle som benytter bryggene, må til enhver tid overholde renslighet og orden. Sameiere mister rett til bruk av plassen i anlegget ved manglende betaling eller overtredelse av dette reglementet.

10. Mindre båter og seilbrett som ligger på land, må plasseres på anvist sted og skal merkes med eiers husnummer i Bygdøylund. Båter og brett som ikke er merket med nummer, fjernes.

11. De som har båtplass, må selv hjelpe til ved sjøsetting og opptak av sine båter, når det brukes kranbil. Utgiftene til kranbil betales av båteierne med andeler som styret fastsetter etter båtenes art og størrelse.

12. For hver båt betales en årlig avgift som graders etter båtens størrelse. Fra 2021 er avgiften fastsatt til henholdsvis:

    - Småbåter, jolle, prammer, seilbrett, kajakk og liknende. 1 gratis, så 500 kr
    - Seil og motorbåter inntil 25 fot: kr 1000
    - Båter over 25 fot: 2000

13. Skulle det oppstå noen tvist eller uenighet mellom sameierne om fordeling av båtfester, plassering av båter eller liknende, skal styret treffe avgjørelse som er bindende for begge parter. Styret kan delegere oppgaver og ansvar til en utnevnt sameier i rollen som havnesjef.

14. Disse ordensreglene inngår som del av sameierkontrakten for Nedre Bygdøylund Sameie. Misligholdelses av disse reglene er misligholdelse av sameeierkontrakten.

Bygdøy februar 2024

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
NR. 57	NR. 35	NR. 12	NR. 9	NR. 25	NR. 8	NR. 7	NR. 1	NR. 51	NR. 45	NR. 5	NR. 47	NR. 53	NR. 11	NR. 39	NR. 29	NR. 6	NR. 3	NR. 19	NR. 13	NR. 33	NR. 10	NR. 15	NR. 15
Johanness en	Audretsc h	Bergh K. Strømme	Gulaker Hansen	Standeren	Holtmoen Storgaard	Engzelius	Horn Hansen	Eriksen Haugen	Clarke-Jensen	Muller	Torp	Thoresen	Utheim	Park	Stensæth	Grove	Allport Fossum	Ferner	Aspholm	Haugen	Melhus	Mossige Brand	Mossige Brand

25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
NR. 4	NR. 55	NR. 21	NR. 49	NR. 37	NR. 37	NR. 31	NR. 17_2	NR. 14	NR. 23	NR. 2	NR. 2	NR. 17_1	NR. 2	NR. 43	NR. 43	NR. 41	NR. 47
Wirstad	Wego	Sattar	Brinck Løvstad	Hesselberg Adams	Hesselberg Adams	Røsnes Eiendom	Aks	Flygind	Enevolds en	Gilbert	Gilbert	Hagelien	Strøm	Ueland	Ueland	Astin	Torp

SØPPEL

GARASJE
VAKTMESTER

Oslo

57363

Gnr.2 bnr.95, (tidl. P.T.Mallings vei 32/38) på Nedre Bygdøylund, Bygdøy. Forslag til ny garasjeplassering.

57363 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.10.1963
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196302577
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-904

Dokumentet består av 1 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

Anders Myren R¿ste

Dato: 24.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498830
40067/ WM120_43_3005890

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 95

Vi viser til bestilling av 20240920 for BYGD¿YLUND 21.

GNR. 2 BNR. 95

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

33332 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

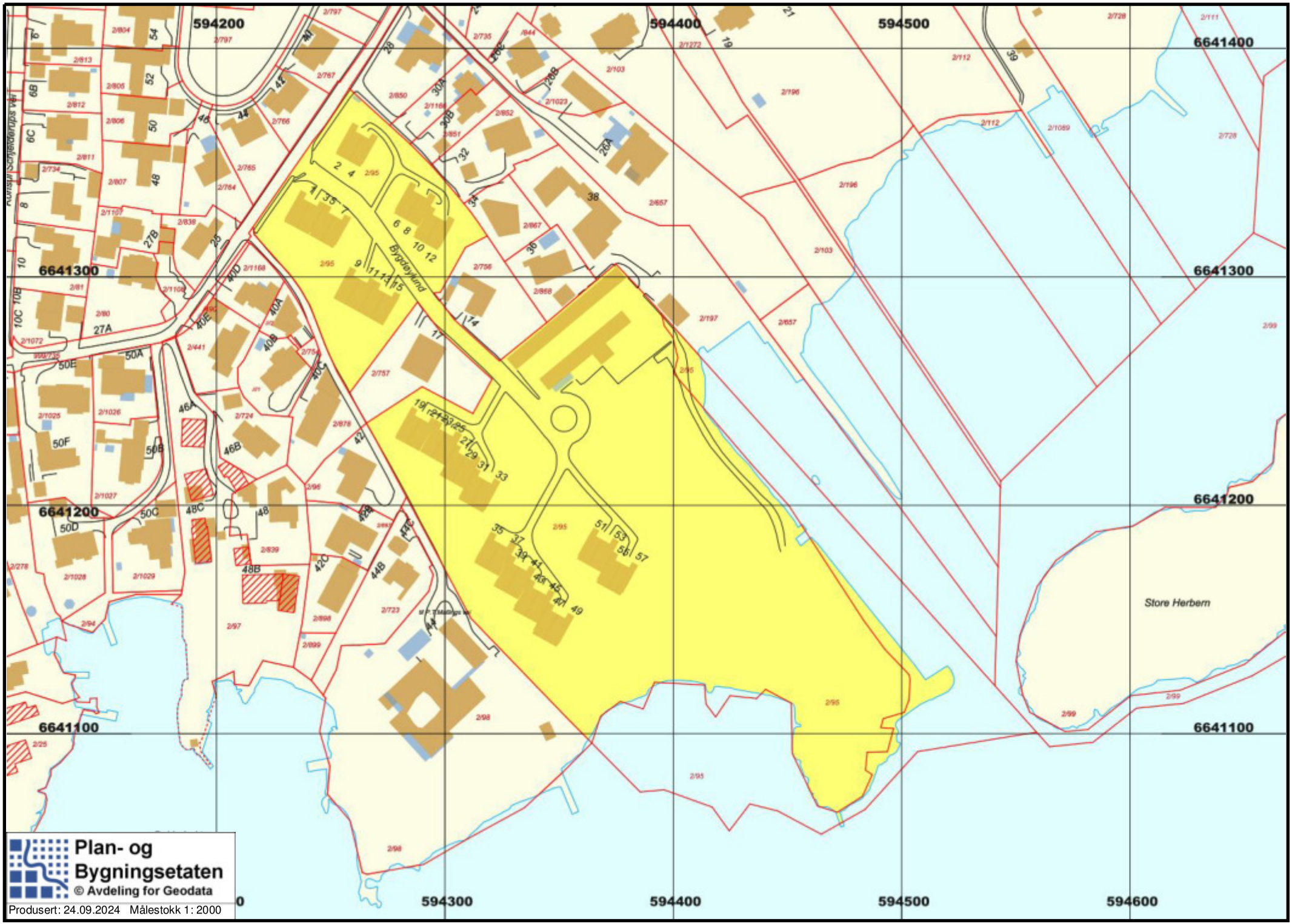
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


594200
594400
594500
6641400
6641300
6641200
6641100
Bygdøylund
Store Herbern
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.09.2024 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

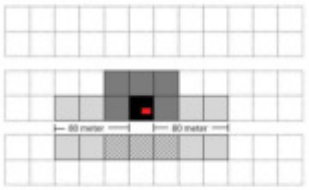
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

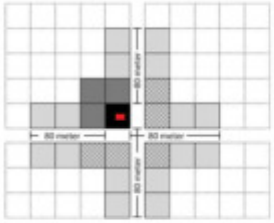
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

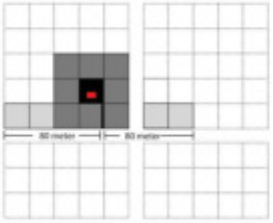
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

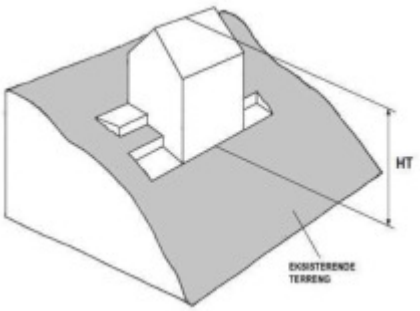
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

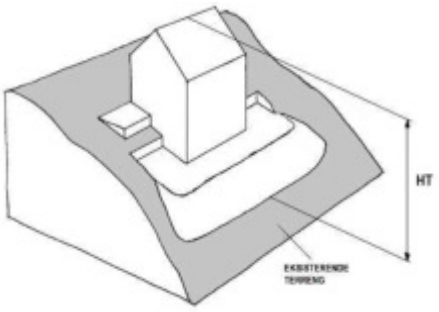
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-861

Regulering av 2/99,Store Herbern samt byggelinje på 2/95 m.fl.

S-861 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001495

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 19866

Dokumentet består av 1 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

S-904

Regulering og bebyggelsesplan med vedtekter på gnr.2,bnr.95, Bygdøy.

Vedtaksdato: 17.04.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101398

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 57363

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

Vedtekter for gnr.2, bnr.95, Bygdøy.

§ 1. Utenfor den viste byggegrense skal eiendommen gnr.2, bnr.95 ikke kunne bebygges ytterligere, idet de utenforliggende arealer skal benyttes som friareal for bebyggelsen i fellesskap. Disse arealer skal således heller ikke kunne fraskilles eller overdras til utenforstående. Denne bestemmelse gjelder både for nåværende og senere eiere av eiendommen og derav utskilte parseller.

§ 2. Bebyggelsen består av tomannsboliger og rekkehus i to fulle etasjer.

§ 3. Husene legges i sånt forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Mindre utbygg kan tillates når de ikke gis større fremspring enn 2 1/2 meter og ikke oppført i mer enn 1 etasje.

§ 4. Garasjer plasseres som vist på planen.

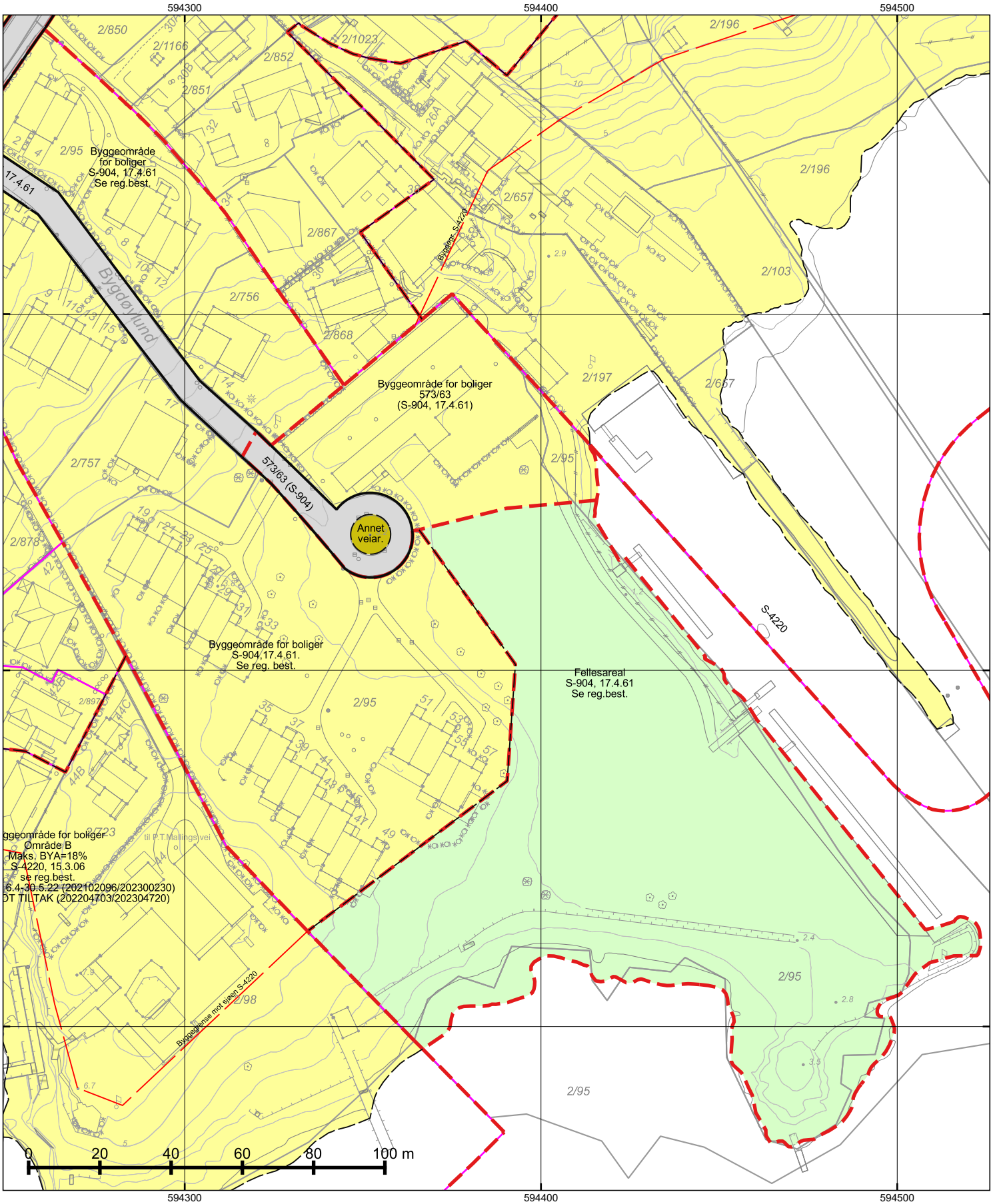
§ 5. Ut fra delet mellom hver leilighet skal ikke oppsettes gjerde, men begrensningen og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier. Mot regulert vei skal det settes opp sammenhengende gjerde av lik konstruksjon og farge.

§ 6. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i m.1:200 som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravningsarbeider, murer- og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 7. Husfargen må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Unntak fra denne vedtekts paragrafer 1-5 kan tillates av byplanrådet.

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 134759/ 86498830
Adresse: BYGDØYLUND 21
Gnr/Bnr: 2/95

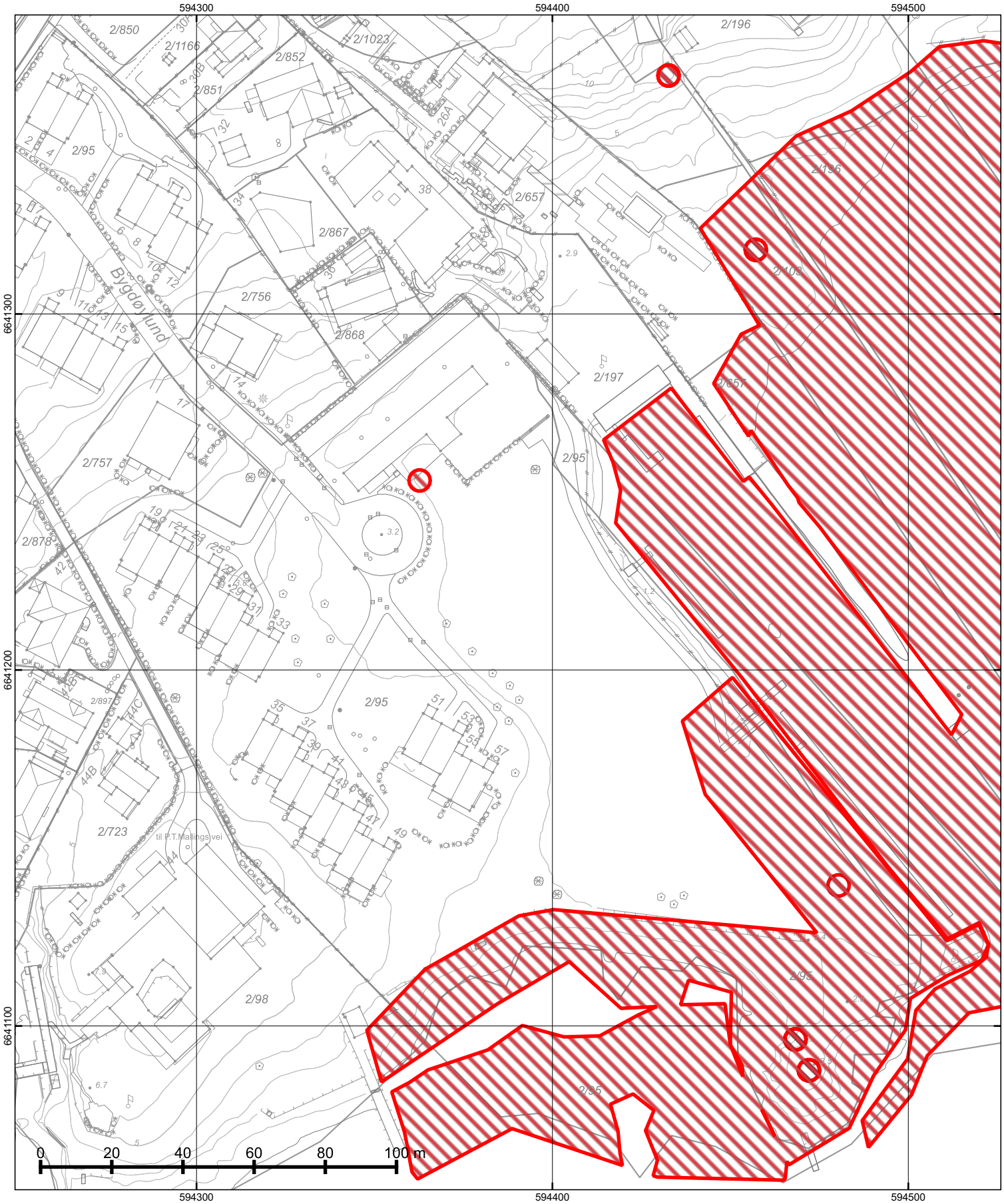
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

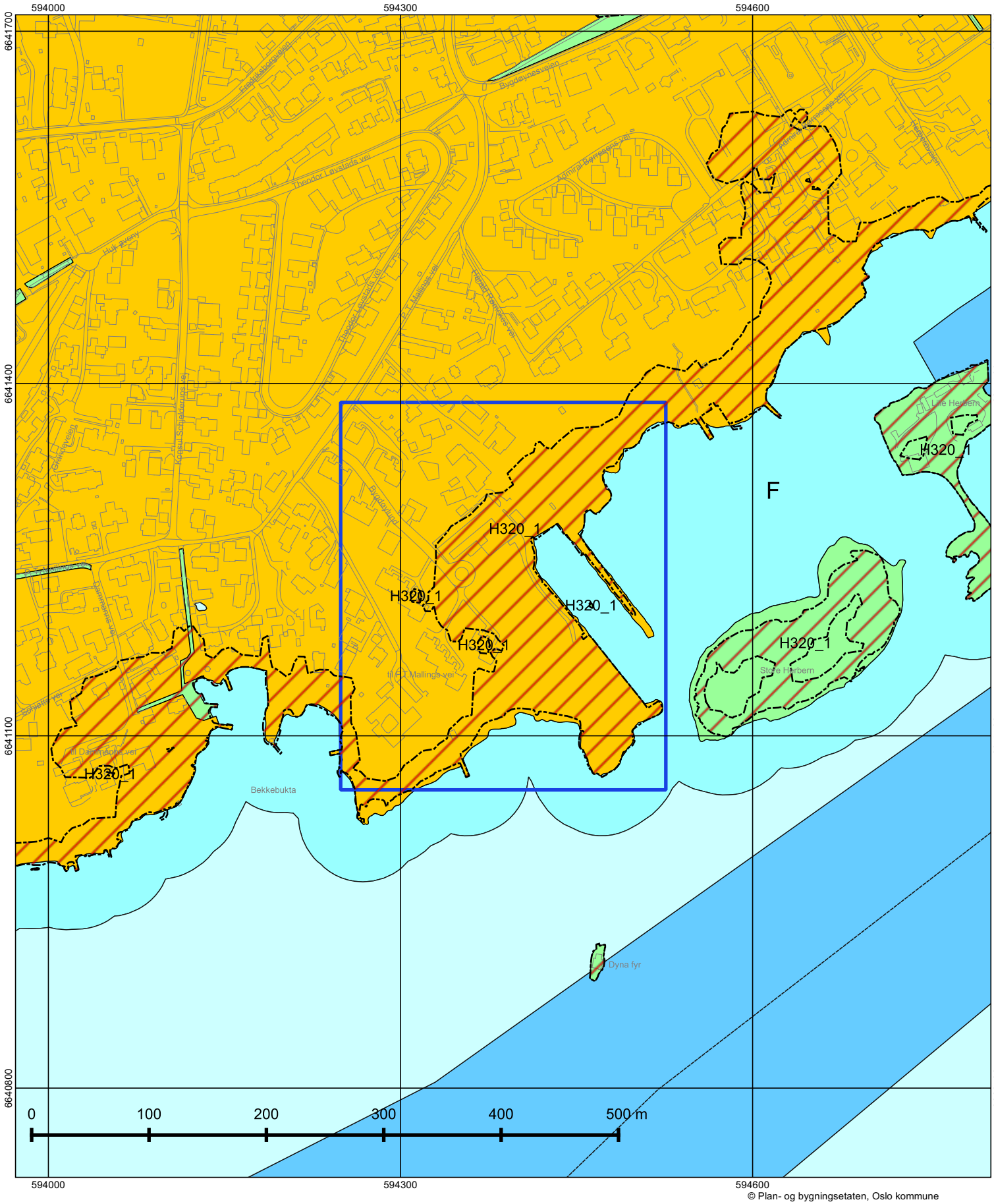
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 134759/ 86498830
Adresse: BYGDØYLUND 21
Gnr/Bnr: 2/95

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134759/86498830
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890

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

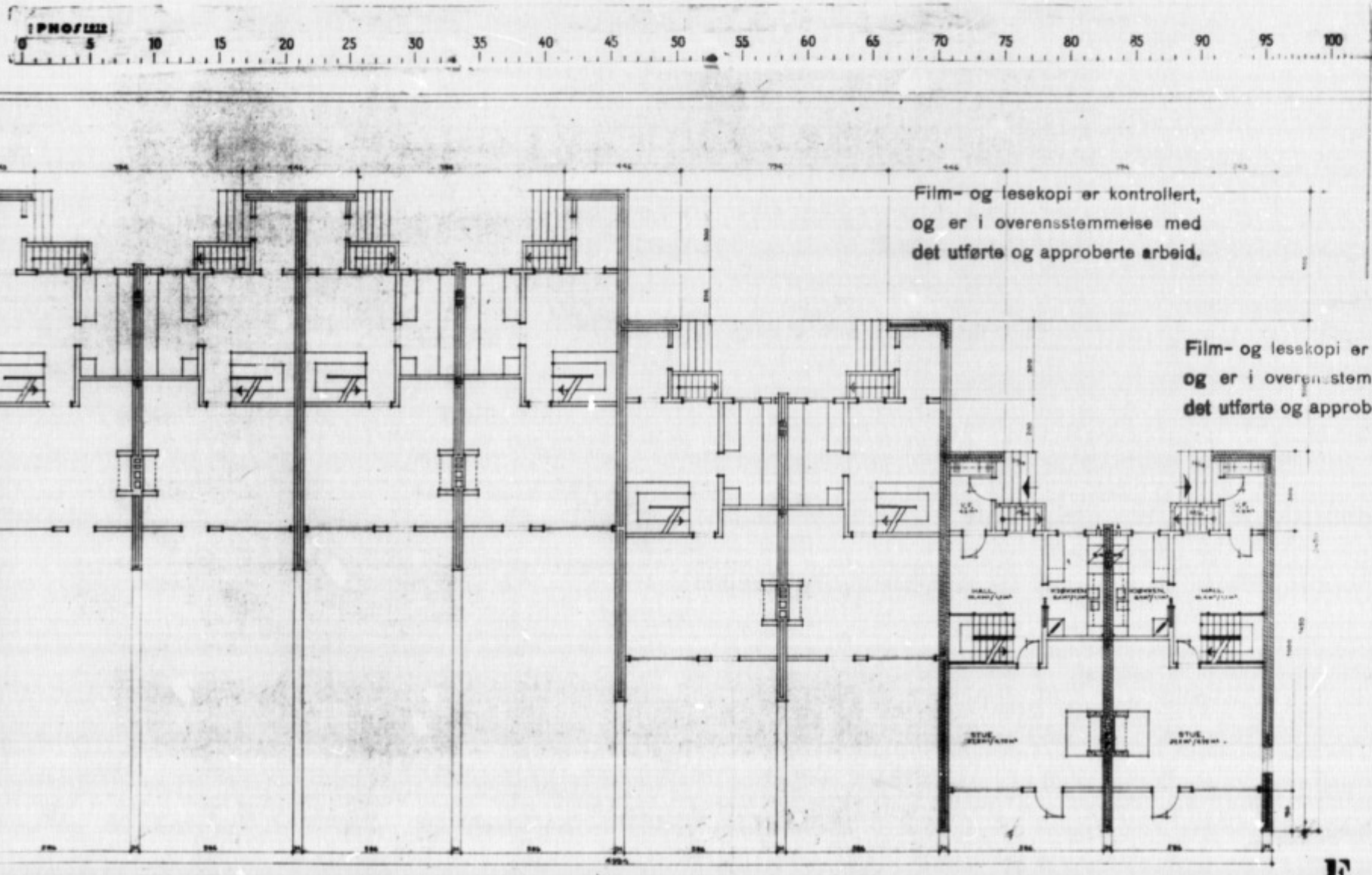
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

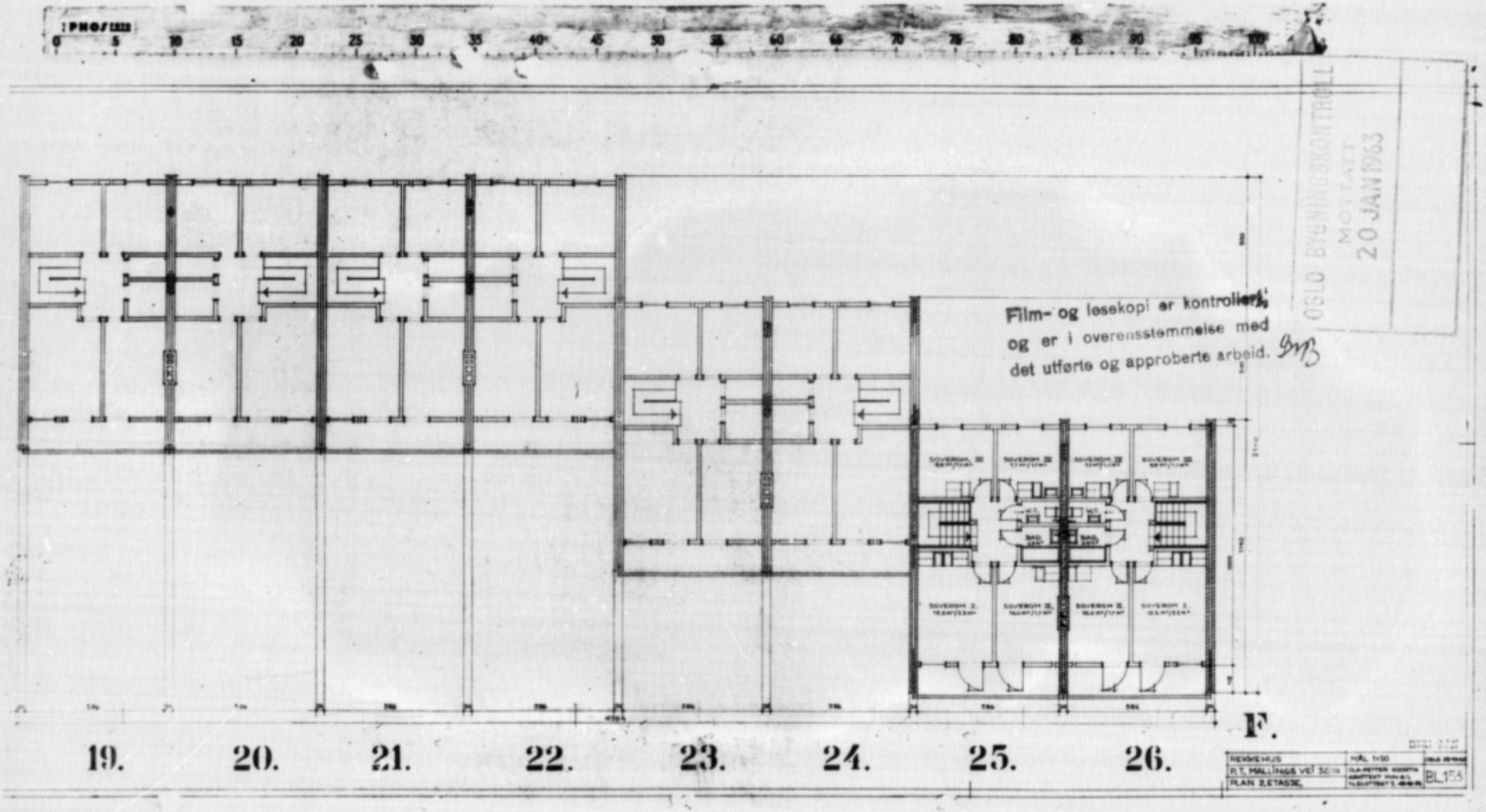
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

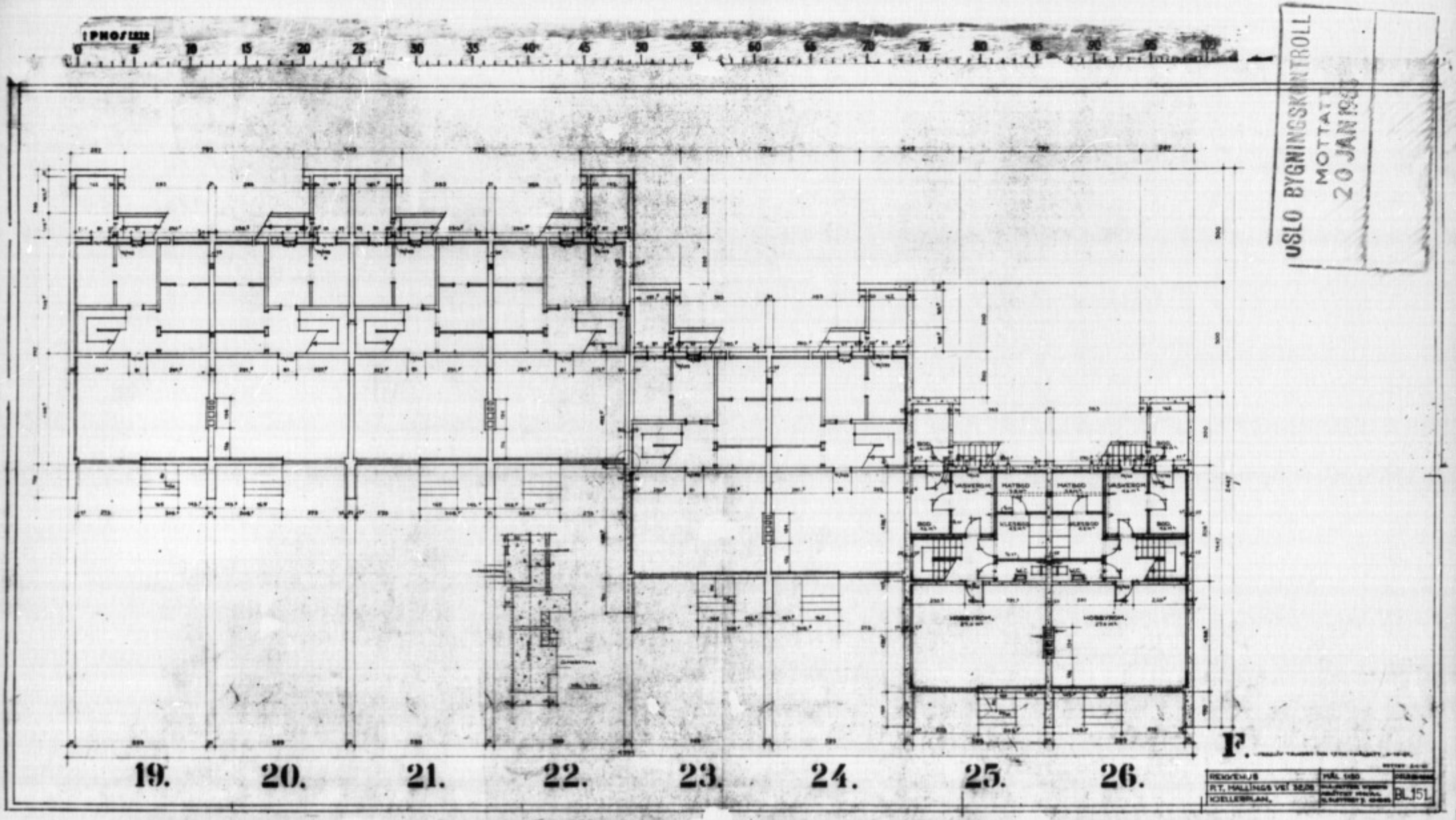
Tegnforklaring - kommuneplan




Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
20 JAN 1953
F.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
RENSEHUS
R.T. MALLINGS VEI 38
PLAN LEILIGH.
BL.1



Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 JAN 19

REKKEHUS	MÅL 1:50	
P.T. HALLINGS VEI 32,26		BL 151
KJELLERPLAN.		

Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

SF/NU.

KOPI

Oslo, den 31-8-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 2, bnr. 95, pars. F, Bygdöylund 19-21-23-25-27-29-31-33.

Journalnr.
60/3808.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24-9-1964.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Bygdöylund Sameie, v/herr O. Schumann, Kirkegaten 5, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Ola-Petter Hjorth, Nedre Slottsgate 7, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ingeniör A. Nordlie jr., Wilhelmsgate 2, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Henvisningsskilt må oppsettes ved vei.

Distriktsingeniør

Stein Flaata

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. E. A. 673/62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590532/24975081
Bestilling: C3 2024-09-23 (4) 156

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21431	105	20.4.2001	DIVERSE PÅTEGNING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

Advokat Fredrik Agerup
Postboks 1369 VIKA
0114 OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 21431
2 0 APR 2001
OSLO TINGRETT
OSLO BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	2	95		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Se hjelpedokument nr. 1	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1		13	B	1		25	B	1		37	B	1		49	B	1	
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15	B	1		27	B	1		39	B	1		51	B	1	
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29	B	1		41	B	1		53	B	1	
6	B	1		18				30				42				54			
7	B	1		19	B	1		31	B	1		43	B	1		55	B	1	
8	B	1		20				32				44				56			
9	B	1		21	B	1		33	B	1		45	B	1		57	B	1	
10	B	1		22				34				46				58			
11	B	1		23	B	1		35	B	1		47	B	1		59			
12	B	1		24				36				48				60			

Sum tellere: 34 = nevner: 34

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 21431 Tinglyst: 20.04.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12). Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres
Se hjelpedokument nr. 2		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 17. januar 2001	John Aspholm, Wilhelm Damm

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	95			kommune

Dato	Stempel og underskrift
23.03.2001.	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

RETT KOPI BEKRE[illegible]ES
FREDRIK [illegible]UP
ADVOKAT

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

1/56 1/20

Hjelpedokument nr. 1 – til begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Ad. pkt. 2 Hjemmelshavere:

Fødselsnr.	Navn	Snr.:	Ideell andel
250842	Erik Schrumpf	1	1/34
290320	Odd Lønø	2	1/34
140362	Fredrik Cappelen	3	1/34
280573	Hege Wirstad	4	1/68
270855	Birger Nilsen	4	1/68
240217	Oddvar Hankø	5	1/34
260337	Tore Irgens	6	1/34
100943	Finn Erik Engzelius	7	1/34
290466	Poul Christian Hagemann	8	1/34
190160	Andreas Damm	9	1/34
291035	Robert Shaw Melhuus	10	1/34
230744	Nina Wego	11	1/34
050360	Kristin Holter-Sørensen	12	1/34
301164	John Aspholm	13	1/34
190828	Inger Pahle	15	1/34
281216	Sigurd Bruteig	19	1/34
260150	Mukarram Sattar	21	1/34
200819	Egil Enevoldsen	23	1/34
010922	Morten Martinsen	25	1/34
260557	Trine Lise Gilbert	27	1/34
270661	Knut-Haakon Stensæth	29	1/68
071261	Line Askheim	29	1/68
230125	Margrethe Steen	31	1/34
070925	Siri Ingeborg Salicath	33	1/34
301043	David Eglin	35	1/34
280428	Christine Heftye	37	1/34
030830	Gunnar Arnesen	39	1/34
010560	Anette Torp	41	1/34
110258	Anne Damm	43	1/68
170654	Wilhelm Damm	43	1/68
250850	Hans Chr. Børresen	45	1/68
230954	Inger S. Børresen	45	1/68
270523	Kaare Evju	47	1/34
110447	Erik Schumann	49	1/68
021059	Elisabeth Schumann Dybwad	49	1/68
101246	Mette Lund	51	1/68
210147	Torgeir Haugen	51	1/68
050834	Ruth Elinor Stang Lund	53	1/34
230744	Nina Wego	55	3/136
051020	Inger Johanne Isachsen	55	1/136
140648	Mona Sæther Johannessen	57	1/34

RETT KOPI BEKREFTES

FREDRIK [illegible]HUP
ADVOKAT



3/56 2770

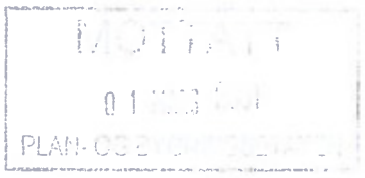
Hjelpedokument nr. 2 – til begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Ad. pkt. 7 Underskrifter:

Sted, dato:	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)		Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken opphører)
4/12-00	Erik Schrumpf	Erik Schrumpf	Mette Lundahl
4/12-2000	Odd Lønø	Odd Lønø	—
6/12-2000	Fredrik Cappelen	Fredrik Cappelen	Linda Cappelen
10/12-2000	Hege Wirstad	Hege Wirstad	EKTEFELLER
10.12.2000	Birger Nilsen	Birger Nilsen	EKTEFELLER
10.12.2000	Odd Hanko	Odd Hanko	—
10/12-2000	Tore Irgens	Tore Irgens	—
9/1-2001	Finn Erik Engzelius	Finn Erik Engzelius	Kari Aud Engzelius
31-12-2000	Poul Christian Hagemann	Poul Christian Hagemann	—
23/12/2000	Andreas Damm	Andreas Damm	—
10/12/2000	Robert Shaw Melhuus	Robert Shaw Melhuus	—
10/12-2000	Nina Wego	Nina Wego	—
14/12-2000	Kristin Holter-Sørensen	Kristin Holter-Sørensen	—
Oslo 10/12-00	John Aspholm	John Aspholm	—
Oslo 3/12-00	Inger Pahle	Inger Pahle	—
6/12-00	Sigurd Bruteig	Sigurd Bruteig	—
Oslo		Mukarram Sattar	—
Oslo 10/12-00	Egil Paul Nilsen	Egil Enevoldsen	Lotte Enevoldsen
Oslo 3/12-00	M. Martinsen	Morten Martinsen	—
Oslo 10/12-00	Trine Lise Gilbert	Trine Lise Gilbert	—
Oslo 4/12-00	Knut-H. Stensæth	Knut-Haakon Stensæth	EKTEFELLER
Oslo 4/12-00	Line Askheim	Line Askheim	EKTEFELLER
[illegible]		Margrethe Steen	—
Oslo 10.01.2001		Siri Ingeborg Salicath	—
Oslo 4.12.00		David Eglin	Hanne Lise Eglin
Oslo 10/12-00		Christine Heftye	—
12.12.2000	Gunnar Arnesen	Gunnar Arnesen	—
Oslo 05.12.00	Anette Torp	Anette Torp	—
Oslo 03.12.2000	Anne Damm	Anne Damm	EKTEFELLER
Oslo, 03.12.2000	Wilhelm Damm	Wilhelm Damm	EKTEFELLER
Oslo 11/12-00	Hans Chr. Børresen	Hans Chr. Børresen	EKTEFELLER
Oslo 11/12-00	Inger S. Børresen	Inger S. Børresen	EKTEFELLER
10/12-00	Kaare Evju	Kaare Evju	Marianne Evju
22/12-2000	Erik Schumann	Erik Schumann	—
Oslo 21/12-00	Elisabeth Schumann Dybwad	Elisabeth Schumann Dybwad	—
Oslo 3/12.2000	Mette Lund	Mette Lund	EKTEFELLER
Oslo 3/12-2000	Torgeir Haugen	Torgeir Haugen	EKTEFELLER
Oslo 14.12.2000	Ruth Elinor Stang Lund	Ruth Elinor Stang Lund	—
Oslo 12/2000	Nina Wego	Nina Wego	—
Oslo 20/12 2000	Nina Wego	Inger Johanne Isachsen	HNT FULLMAKT
Oslo 13/12 2000	Mona Sæther Johannessen	Mona Sæther Johannessen	—

RETT KOPI BEKREFTES

FREDRIK AGERUP
ADVOKAT



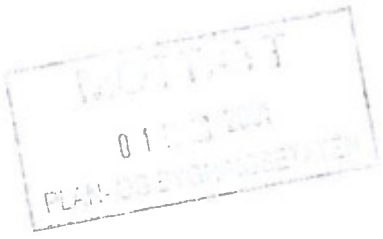
3/56 3/70

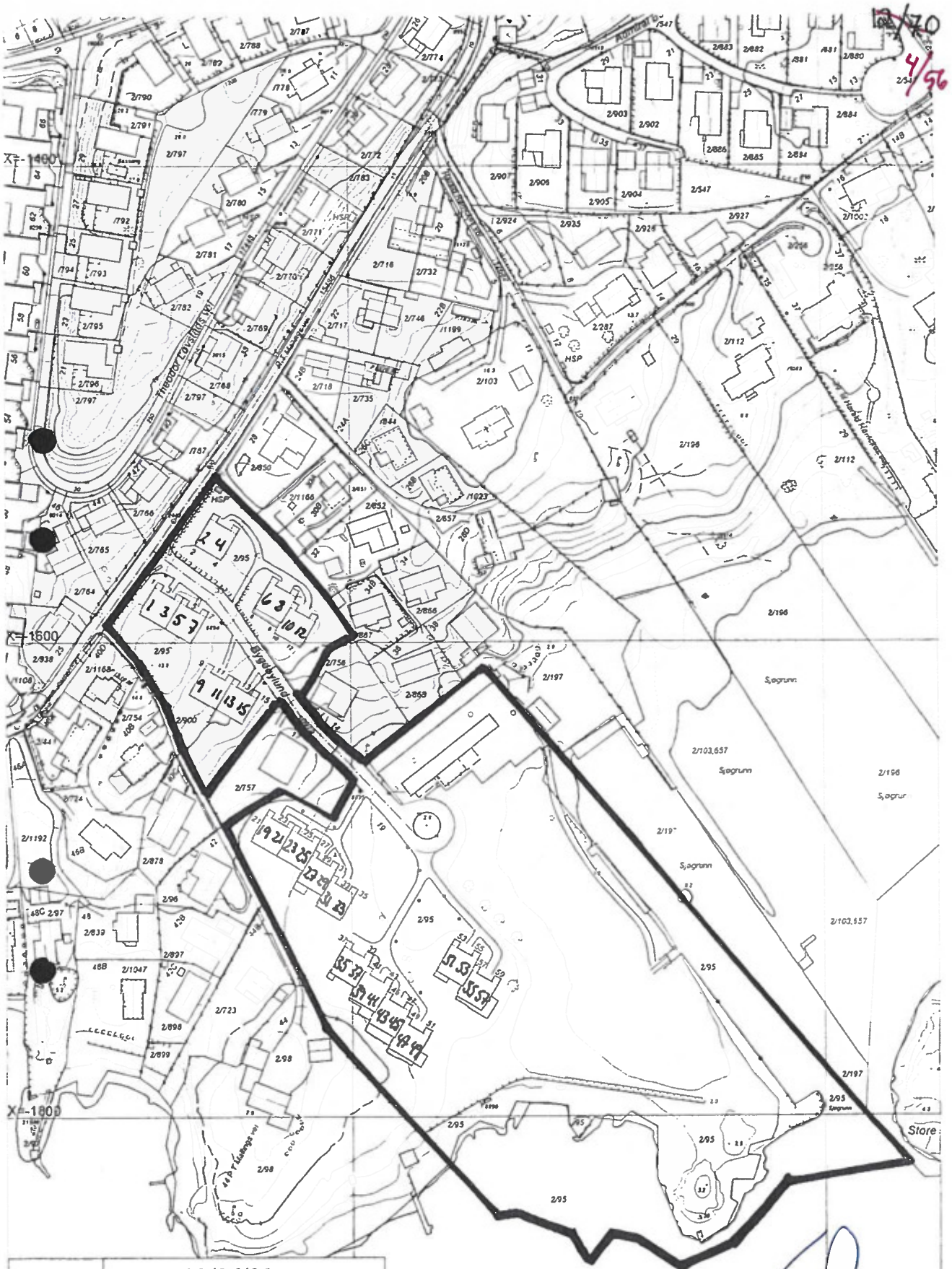
Hjelpedokument nr. 2 – til begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Ad. pkt. 7 Underskrifter:

Sted, dato:	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)		Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samvirkebruken reduseres)
		Erik Schrumpf	
		Odd Lønø	
		Fredrik Cappelen	
		Hege Wirstad	
		Birger Nilsen	
		Oddvar Hanko	
		Tore Irgens	
		Finn Erik Engzelius	
		Poul Christian Hagemann	
		Andreas Damm	
		Robert Shaw Melhuus	
		Nina Wego	
		Kristin Holter-Sørensen	
		John Aspholm	
		Inger Paule	
		Sigurd Bruteig	
		Mukarram Sattar	
		Egil Enevoldsen	
		Morten Martinsen	
		Trine Lise Gilbert	
		Knut-Haakon Stensæth	
		Line Askheim	
		Margrethe Steen	
		Siri Ingeborg Salicath	
		David Eglin	
		Christine Hertye	
		Gunnar Arnesen	
		Anette Torp	
		Anne Damm	
		Wilhelm Damm	
		Hans Chr. Børresen	
		Inger S. Børresen	
		Kaare Evju	
		Olaf Schumann	
		Mette Lund	
		Torgeir Haugen	
		Emil Stang Lund	
		Nina Wego	
		Odd Prestegaard Sæther	
		Mona Sæther Johannessen	

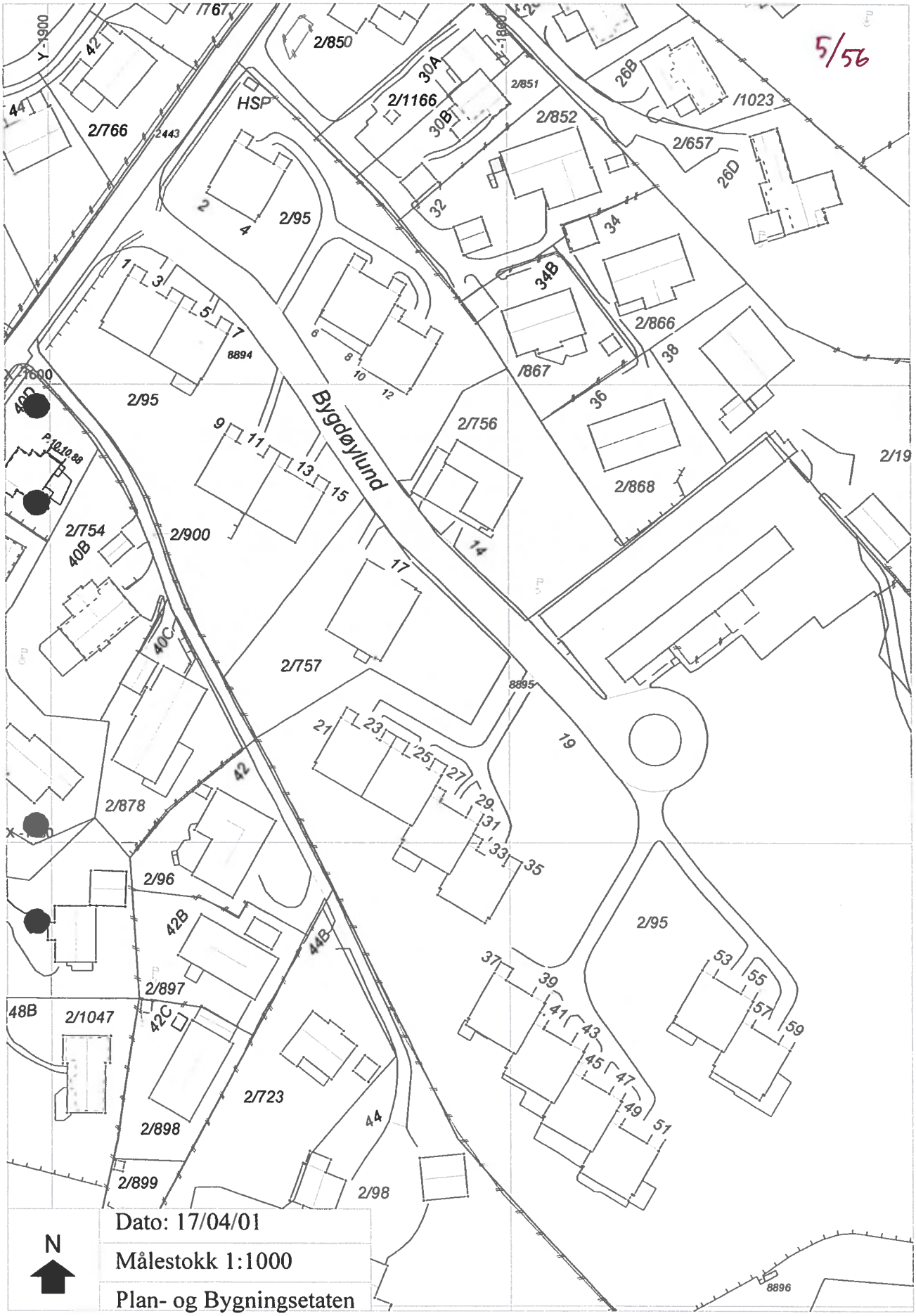
RETT KOPI BEKREFTES
FREDRIK ÅGERUP
ADVOKAT





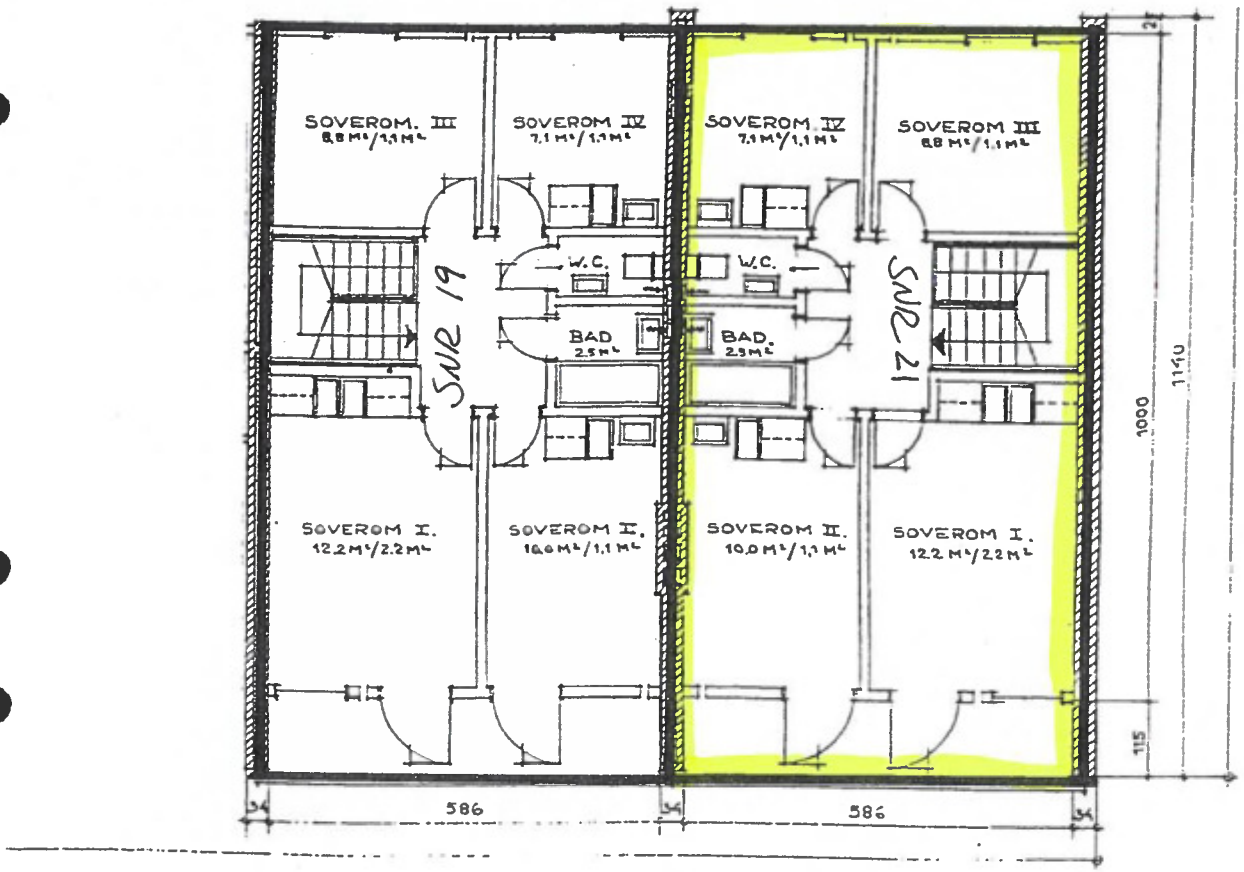
RETT KOPI BEKREFTES
FREDRIK AGERUP
ADVOKAT



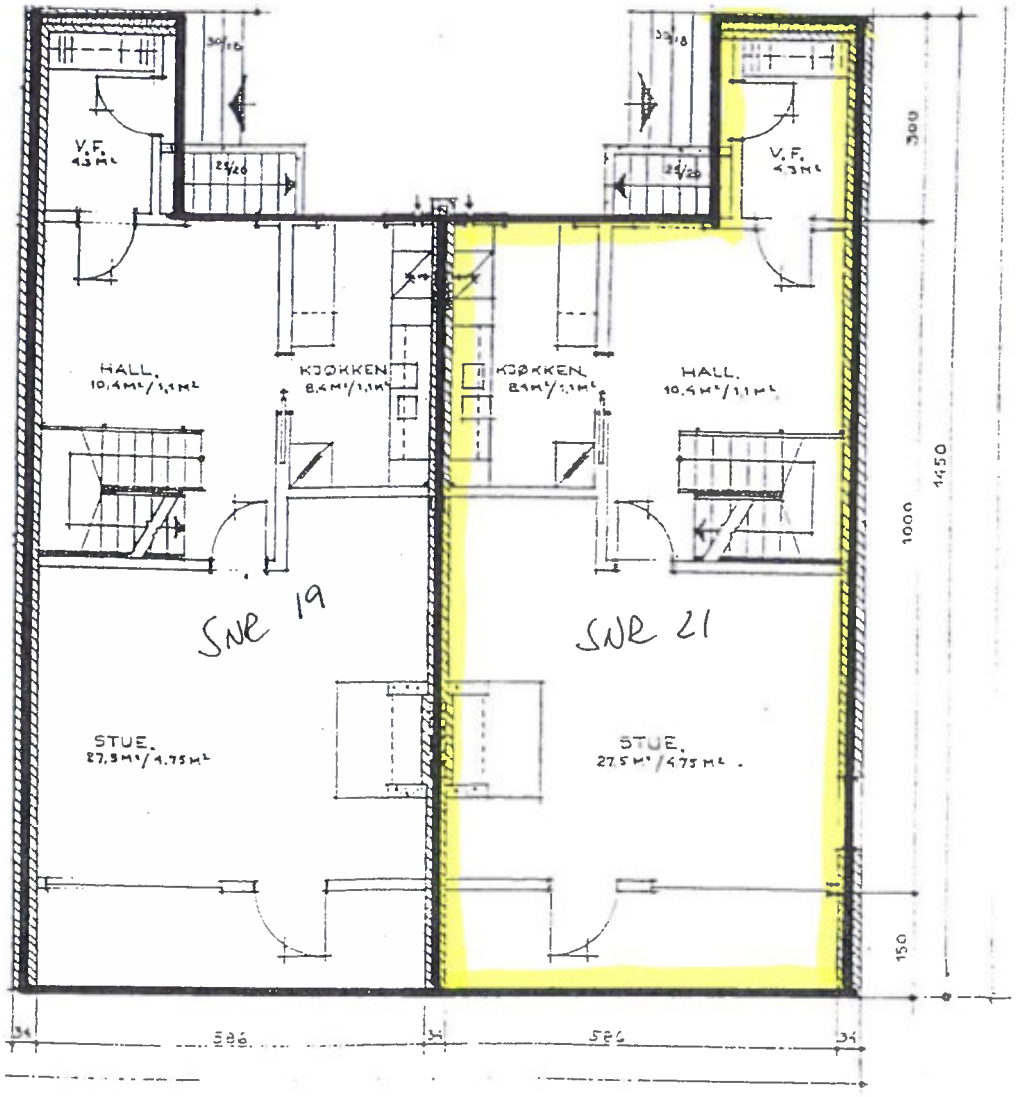

5/56
Bygdøylund
2/766
2/850
2/1166
2/851
2/852
2/657
/1023
2/95
2/866
/867
2/756
2/868
2/19
2/754
2/900
2/757
2/878
2/96
2/897
2/1047
2/723
2/898
2/899
2/98
2/95
N
Dato: 17/04/01
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten

~~35/76~~
24/56

2. etg

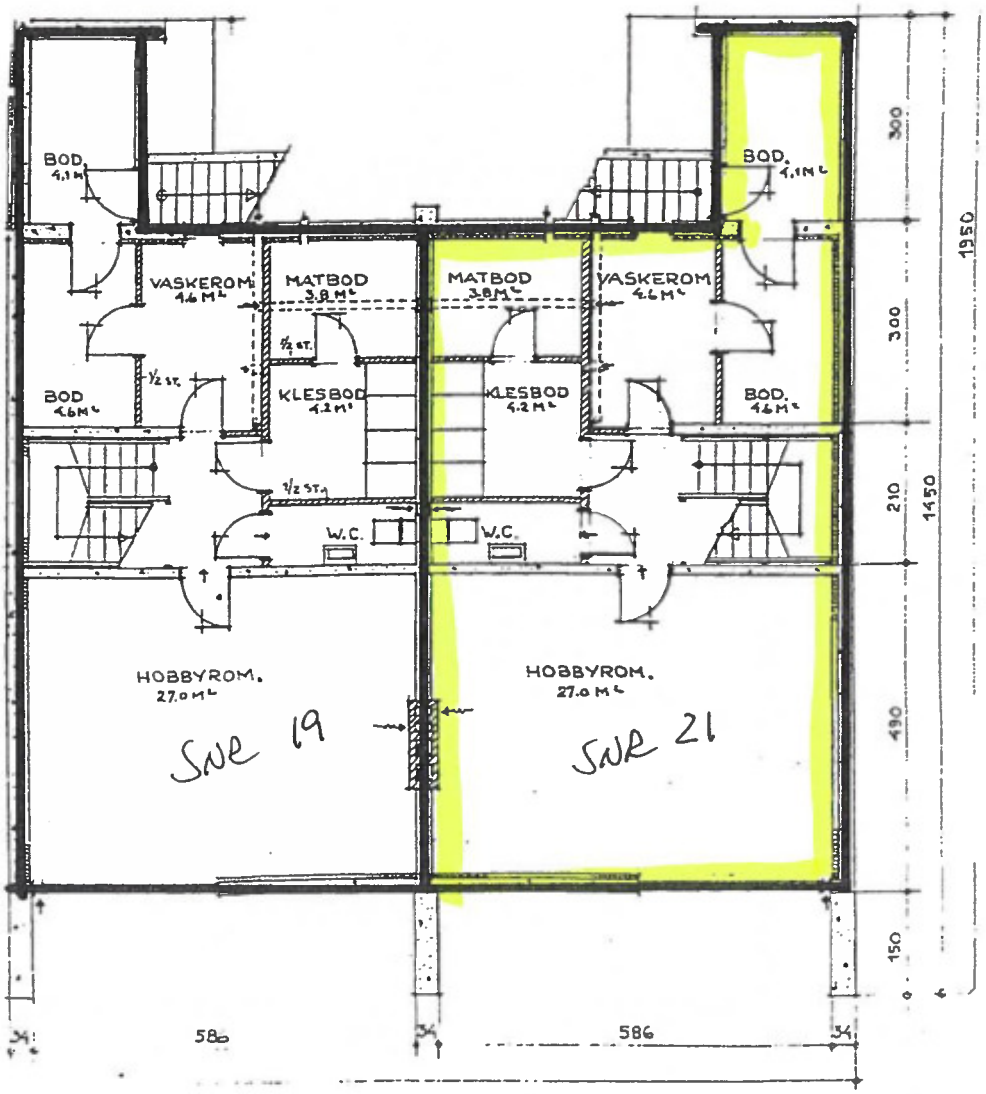


~~36/70~~
28/56


V.F.
4.3 M²
V.F.
4.3 M²
HALL.
10.4 M²/1.1 M²
KJØKKEN
8.4 M²/1.1 M²
KJØKKEN
8.4 M²/1.1 M²
HALL.
10.4 M²/1.1 M²
SNR 19
SNR 21
STUE.
27.5 M²/4.75 M²
STUE.
27.5 M²/4.75 M²
300
1450
1000
150
34
586
34
586
34

~~37/70~~
29/56

U. dg



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590514/24974988
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 9

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16308	105	7.12.1963	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM PARKERING FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16308/105
Uthentet 2024-09-23 09:48

Stempelmrk. Kr. 100.-
Kassert den 30/4-62
O. Schiøtz

SKJØTE

7. DES. 1963
2 DES 1963
16308

Undertegnede Arthur Nordlie A/S erklærer herved å ha solgt til skipsmegler Harald Salvesen født 2/4-1928, 5/10 - fem tiendeparter - av den fra byggeprospektet Nedre Bygdölund gnr. 2 bnr. 95 utskilte parsell blokk H, skylddelt som

Bygdöylund 17, gnr. 2 bnr. 757 Bygdöy

på nedenfor nevnte vilkår:

Kjöpesummen er kr. 7.680.- syvtusensekshundreogåtti. Beregning av kjöpesummen fremgår av skjöte av 25/4-62 fra Arthur Nordlie A/S til parthaverne av gnr. 2 bnr. 95. Kjöpesummen er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen er, sammen med de 34 parthavere av gnr. 2 bnr. 95 og eieren av parsell I, forpliktet til å delta i det foreliggende byggeprospekt på eiendommen i samsvar med prospekt av mai 1961 og byggekontrakt av 17/11-61 med Arthur Nordlie A/S, og oppfylle de forpliktelser som fremgår herav.

Kjöpesummen for tomten er oppgjort i og med betaling av det i prospektet stipulerte innskudd, dog med forbehold om pris- og lönnsstigning som nevnt i dokumentene.

Av det felles byggelån kr. 3.500.000.- overtar de 34 parthavere av gnr. 2 bnr. 95 kr. 3.132.000.-, parsell I kr. 102.000.- og parsell H kr. 266.000.-. Den felles leieboerobligasjon kr. 2.723.000.- bortfaller og avlyses på eiendommen.

Forövrig innestår selgeren for at der ikke hviler andre pengeheftelser på eiendommen enn ovenfor nevnt. Opparbeidelse av P. T. Mallingsvei langs gnr. 2 bnr. 95 er inkludert i byggekontrakten. Hvis Oslo Kommune pålegger eierne av gnr. 2 bnr. 95 og derav utskilte parseller å forskuddtere den videre opparbeidelse av P. T. Mallingsvei langs naboeiendommen frem til Schjelderupsvei som påhviler de respektive grunneiere, påtar selgeren seg sådan forskuddtering, slik at dette er kjöperen uvedkommende.

Kjöperen er, som deltager i Nedre Bygdölund Sameie, forpliktet til å oppfylle alle de bestemmelser som fremgår av den inngåtte sameiekontrakt. Denne sameiekontrakt skal tinglyses på eiendommen.

Eieren av parsell H gnr. 2 bnr. 757 og senere rettsetterfölgere har varig rett til benyttelse av de på gnr. 2 bnr. 95 fastlagte fellesarealer, adkomstveier, garasjeområder, friarealer, strand, brygger etc. på samme betingelser som gjelder for de 34 parthavere i samsvar med sameiekontrakten.

Kjöperen har, sålenge han er eier av sin part av gnr. 2 bnr. 757 , bruksrett til leiligheten i 2. etasje i blokk H samt de kjellerrum som hörer til denne leilighet. Dessuten har kjöperen i fredstid bruksrett til det i blokk H innredede tilfluktsrum, men dette rum må ikke brukes eller innredes på en slik måte at det kan hindre eller vanskeliggjöre benyttelsen som tilfluktsrum hvis dette blir aktuelt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16308/105
Uthentet 2024-09-23 09:48

Kjöperen skal ha rett til benyttelse av en vesentlig del av tomten foran husets hovedfasade mot sjöen, dog med et mindre areal til benyttelse for den minste leilighet i 1. etasje, avgrenset i samråd med Nedre Bygdölund Sameie. Kjöperens benyttelse av nevnte areal foran hovedfasaden gjelder inntil ca. 10. m. frem fra huset. Den resterende del av eiendommen på denne side, innpasses i Sameiets fellesarealer og opparbeides og vedlikeholdes av Sameiet. -

Kjöperen er innforstått med at Georg Scheel og hustru ifölge kontrakt av 15/5-1961 har enerett til bruk av et bestemt avgrenset tomteområde på vestsiden av huset, som vist på situasjonskart vedlagt Scheels kontrakt.

Den av Scheel bebodde leilighet eies av Arthur Nordlie A/S. Hvis Arthur Nordlie A/S, ved utlöpet av Scheels kontrakt, skal selge denne leilighet i det åpne marked, skal Harald Salvesen eller rettsetterfölger ha forkjöpsrett til leiligheten etter gjeldende markedspris på angjeldende tidspunkt.

Kjöperen har rett til 2 båtplasser på gnr. 2 bnr. 95 mot å delta med en forholdsmessig andel av bryggeomkostninger o.l., samt rett til kjöp av 1 garasje i det felles garasjeanlegg på bnr. 95. Såfremt det kan innpasses yderligere 1 garasje i det foreliggende garasjeprospekt, skal kjöperen ha rett til kjöp av denne.

I henhold hertil, skjöter og overdrar vi 5/10 av gnr. 2 bnr. 757 i Oslo til Harald Salvesen og forblir ansvarlig for hjemmelen etter loven.

Oslo, den 25. april 1962

ARTHUR NORDLIE A/S

Jeg bekrefter herved at dette skjöte er underskrevet i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 25. april 1962

O. Schumann
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590511/24974973
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 6

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10872	105	6.8.1966	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/10872/105
Uthentet 2024-09-23 09:46

10872/73

E R K L Æ R I N G

6 AUG. 1966

1. I tilslutning til erklæring av 15/10-64, gis herved eieren av gnr. 2 bnr. 197, Bygdøy (Johan Brandt m.fl.) rett til tilknytning uten vederlag til det felles vann- kloakk- og pumpeanlegg på Nedre Bygdølund, gnr. 2 bnr. 95, for ytterligere 3 eneboliger, slik at rettigheten ialt skal gjelde 4 eneboliger av størrelse ikke over 150 m2 brutto boligflate hver.-

Tilknytningen må skje i den felles ledning over bnr. 95 og derav utskilt parsell bnr. 762 på en slik måte at det ikke oppstår skader av noen art på nevnte eiendommer, og slik at terrenget, asfaltering, grøntanlegg e.l. bringes tilbake i samme stand som før, og forøvrig i samsvar med Oslo Vann- og Kloakkvesens forskrifter og approbasjonsvilkår.-

Overvann må ikke føres inn på spillvannsledningen, men må, hvis ikke eieren av bnr. 197 fører overvannet over egen eiendom, føres til særskilt overvannsledning som ligger i samme grøft som spillvannsledningen.-

Alle omkostninger med tilknytning og istandsetning av terreng bæres av eieren av bnr. 197, eller av den av bnr. 197 utskilte parsell som forestår gravingen og tilknytningen. Hvert tilknyttet hus deltar i de løpende utgifter til drift og vedlikehold av kloakkanlegget med en forholdsmessig andel synkende fra 1/39 til 1/42 efter hvert som tilknytning finner sted. Eventuell ytterøkning i antall tilknyttede boligenheter vil redusere denne andel tilsvarende.-

2. Samtidig gis eieren av gnr. 2 bnr. 95 (Nedre Bygdølund Sameie), i forbindelse med anlegg av båthavn på sin eiendom, rett til å foreta oppmudring og utsprenging av umatrikulert sjøgrunn tilhørende gnr. 2 bnr. 197 i den dybde og utstrekning som er nødvendig for båthavnen, i samsvar med plan 1:500 utarbeidet an ingeniør T. Kleven, revidert 15/10-65, og utlevert til eierne av bnr. 197.-

Mudringen må foretas på en slik måte at eieren av bnr. 197 ikke kommer i ansvarsforhold overfor eieren av moloen som danner sundets østre grense (gnr. 2 bnr. 657).

Eieren av bnr. 95 skal ha permanent rett til å benytte den oppmudrede sjøgrunn som adkomst til sin båthavn, men oppmudringen innebærer ikke at eieren av bnr. 95 får eiendomsrett eller enerett til angjeldene sjøgrunn. Eieren av bnr. 197 skal således ha rett til fri adgang over den oppmudrede sjøgrunn fra eventuelt bryggeanlegg på sin egen eiendom langs den indre mudringslinje.

Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr. 2 bnr. 95 og gnr. 2 bnr. 197.-

Oslo, den 24. januar 1966

Som eiere av gnr. 2 bnr. 95
NEDRE BYGDØLUND SAMEIE

1. ..... Styreformann

2. Nils Henes Vogt ..... Styremedlem

Til vitterlighet:

.....

Avskriftens rikighet bekreftes:

Som eiere av gnr. 2 bnr. 197

1. .....

2. Brigitte Brandt .....

3. Eskal Brandt .....

4. Elisabeth Hult .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Marius Jøtun Bråthen)
Vår referanse: 3594919/25014209
Bestilling: C3 2024-09-27 (4) 48

Dato
27.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1973	105	20.2.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/1973/105
Uthentet 2024-09-27 15:03

20 FEB 1958 1973.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av Nedre Bygdöylund,gnr. 2, bnr. 95 og 99,P.T.Mallingsvei 36,Bygdöy,Oslo,erklærer herved at vi samtykker i at der innenfor en avstand av 3 - tre - meter inn på vår ovennevnte eiendom fra P.T.Mallingsvei av eierne av gnr. 2,bnr. 716,717 og 718 og Oslo kommune uten utgift for oss legges og vedlikeholdes en hovedkloakkledning med vannledning og ledninger for spillvann og overvann. Etter ethvert anleggs- og vedlikeholdsarbeids avslutning skal eiendommen ryddiggjöres for materialer og masser og eventuelle skader på gjærder,porter eller eiendommen forövrig skal straks utbedres eller erstattes av ledningenes eier.

Oslo,den 31.desember 1957.

Kate Eyde

Astri von Arnold

Liv Årmann
f. L. Liv Leuhusen, f.Eyde

Ekstr-Stemp. kr. 10,-
Kas... 29/2-58 av
byfogden.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590517/24975003
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 2

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8134	105	28.6.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/8134/105
Uthentet 2024-09-23 09:45

29 JUNI 1961
8134

Erklæring nr. 3

Undertegnede, som eier av eiendommen g.nr. 2, br.nr.95, P.T.Mallings vei 32/38, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Salg av deler av eiendommen, g.nr. 2, br.nr. 95, P.T.Mallings vei 32/38, tillates ikke før der til Oslo vann- og kloakkvesen er sendt inn nødvendige tinglyste erklæringer vedrørende felles vann-, kloakk- og drensledninger med tilhørende innretninger eller der er foretatt de omlegginger av ledningsnettet som er nødvendig for å få opphevet ethvert fellesskap.

ARTHUR NORDLIE A/S

Arthur Nordlie ..... Ernst Lunde ..... Arthur Nordlie jr.

eiere av g.nr.2, br.nr.95, 32/38 P.T.Mallingsvei

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt .../.. 1961

Avskriftens riktighet bekreftes:

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590512/24974978
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 13

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14153	105	30.10.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/14153/105
Uthentet 2024-09-23 09:50

Stempelmrk. Kr. 5,-
Påsatt den 30/10-64
Byskr.

30 OKT. 1964

14153

E R K L Æ R I N G

I henhold til overenskomst datert 26.februar 1963 skal en parsell av gnr. 2, bnr. 197 i Oslo ha rett til uten vederlag å knytte seg til det felles vann-, kloakk- og pumpeanlegg på gnr. 2, bnr. 95 i Oslo. Denne rett gjelder kun for én enebolig og denne bolig må delta med 1/39 av de løpende utgifter til drift og vedlikehold av kloakkpumpeanlegget. Tilknytningen må skje i samsvar med Oslo Vann- og kloakkvesens forskrifter, og på en slik måte av terrenget, asfaltering, gressplener o.l. bringes tilbake i samme stand som før. Alle omkostninger med tilknytningen er eiernes av bnr. 95 uvedkommende.

Denne rett skal tinglyses på gnr. 2, bnr. 95.

O s l o, den 15.oktober 1964

Som eiere av gnr. 2, bnr. 95
For Nedre Bygdølund Sameie

R. Martinsen
(sign.)

Finn Wang
(sign.)

K. Engen
(sign.)

H. Salvesen
(sign.)

Avskrift som riktig bekreftes
a.p.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590520/24975018
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 5

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1494	105	6.2.1962	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1494/105
Uthentet 2024-09-23 09:46

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 21/12-61 av Byfogd.

Verdi kr. 100,-

6 FEB. 1962
1494

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Arthur Nordlie A/S., som er eier av P. T. Mallings vei 32/38, gnr. 2 bnr. 95, Bygdøy, med tilhørende strandlinje, gir herved eiendomsmegler Olaf Schumann, for sig og sine efterkommere, rett til båtfeste for 1 båt på nevnte eiendom, sammen med leietagerne i nybyggene på eiendommen. -
Dette båtfeste omfatter også rett til bryggeplass på eventuelle fellesbrygger som skal bygges, mot å delta i omkostningene hermed. -
Olaf Schumann har likeledes rett til vinteroplag for å båt, på samme måte som leietagerne i byggene. -

Oslo, den 28. november 1961

Ernst Lunde. (s.) Arthur Nordlie (s.) Arthur Nordlie jr. (s.)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590519/24975013
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 10

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1493	105	6.2.1962	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1493/105
Uthentet 2024-09-23 09:48

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 21/12-61 av Byskr.
Vedl. kr. 100.-

6 FEB. 1962
1493

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Arthur Nordlie A/S., som er eier av P. Ts Mallingsvei 32/38, gnr. 2 bnr. 95, Bygdøy, med tilhørende strandlinje, gir herved ingeniør Arthur Nordlie jr., for sig og sine efterkommere, rett til båtfeste for 1 båt på nevnte eiendom, sammen med leietagerne i nybyggene på eiendommen. -
Dette båtfeste omfatter også rett til bryggeplass på eventuelle fellesbrygger som skal bygges, mot å delta i omkostningene hermed. -
Arthur Nordlie jr. har likeledes rett til vinteroplag for 1 båt, på samme måte som leietagerne i byggene. -

Oslo, den 28. november 1961

Ernst Linde (s) Arthur Nordlie (s.) Arthur Nordlie jr. (s.)

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590508/24974958
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 11

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5538	105	15.5.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/5538/105
Uthentet 2024-09-23 09:49

Firma Arthur Nordlie A/S, Wilhelms gt. 2, Oslo.

ERKLÆRING
9/5 61.

16 MAI 1961
5538

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

P.T.Mallings vei 36 gnr. 2 bnr. 95 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. P.T.Mallings vei opparbeides fra Schjelderups vei til og langs tomta med 6 m bred kjørebane + 2 m bredt fortau med kantstein.-
Veien inne på arealet opparbeides med 6 m bred kjørebane + 1 m brede flatgrøfter og snuplass.
Kloakk etter gjeldende plan.
Veiene asfalteres.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 15/5 1961

Ernst. Lunde Arthur Nordlie ARTHUR NORDLIE A/S

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/5 1961

Ernst. Lunde Arthur Nordlie ARTHUR NORDLIE A/S

Avskriftens riktighet bekreftes:

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 9-59. R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590510/24974968
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 12

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8768	105	26.5.1971	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/8768/105
Uthentet 2024-09-23 09:49

[illegible] kr. 340.
[illegible] 21/5-71.

21 MAI 1971
8768

S k j ø t e.

Undertegnede fru Ingrid Fagernes skjøter og overdrar herved til Ragnar Røreng, f.9/4-47 min eiendom Damfaret 20 B, gnr. 144, bnr. 474, Østre Aker, Oslo for kr. 30.000,-, som er avgjort på omforenet måte.

Jeg, Ingrid Fagernes, har så lenge jeg lever vederlagsfri rett til å disponere (bebo) 1. etasje i huset på Damfaret 20 B, samt adgang til bad og W.C. i kjeller - når dette blir installert.

Oslo, 19. mai 1971.

Ingrid Fagernes (s.)

Jeg bekrefter at Ingrid Fagernes har underskrevet dette skjøte og at hun er over 21 år gammel.

Jack Holm Lie
h.r.advokat (s.)

Avskrift av rik[illegible]t bekreftes
RG.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590507/24974953
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 14

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3137	105	19.3.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/3137/105
Uthentet 2024-09-23 09:50

Erklæring

vedrørende

20 MARS 1961 8/327

Gnr. 2, bnr. 95, pars. B. P.T. Mallingsvei 32-38.
Eiendom

Rekkehus. 60/3803.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 6/3-61 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~planert~~ hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 6/3-61

ARTHUR NORDLIE A/S
Arthur Nordlie
Byggherrens underskrift.

Ernst Jakob Lund
sign.

ARTHUR NORDLIE A/S
Arthur Nordlie
Skjøteinnehavers underskrift.

Arthur Nordlie

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590513/24974983
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 7

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5499	105	4.5.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/5499/105
Uthentet 2024-09-23 09:46

1964
5 MAI 1964
5499

ERKLÆRING.

I forbindelse med opförelse av garasjeanlegg på eiendommen Nedre Bygdölund, gnr. 2 bnr. 95 , Bygdöy, erklærer eieren Nedre Bygdölund Sameie, at vi er innforstått med at bilvask ikke må foretas på plassen hvor overvannskummene nedsettes, og at avlöp fra vaskeplass for biler må föres til godkjent bensinutskiller.

Oslo, 25. april 1964

Eier av NEDRE BYGDÖLUND SAMEIE ,g.nr.2, br.nr. 95

Styret

Likelydende erklæring er i dag sendt til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete .Aker.. distrikt 5/5 - 1964

....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590516/24974998
Bestilling: C3 2024-09-23 (5) 3

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8132	105	28.6.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/8132/105
Uthentet 2024-09-23 09:45

29 JUNI 1961
8132

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr.nr. 32/38 P.T.Mallingsvei, g.nr. 2, br.nr.95, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr. 32/38 P.T.Mallingsvei, g.nr.2, br.nr.95, forplikter seg til å sløyfe kloakk-pumpeanlegget og forbinde eiendommens kloakkuttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sånn hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at kloakkpumpeanlegget med jevne mellomrom, mindst 1 gang pr.år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn slik at det til enhver tid er i driftsmessig og forskrifts-messig korrekt stand.

ARTHUR NORDLIE A/S

Arthur Nordlie ..... Brust Linde ..... Arthur Nordlie A/S
eiere av 32/38 P.T.Mallingsvei, g.nr.2, br.nr.95

Oslo byskriverembete .... distrikt ../... 1961

Avskriftens rikt'ighet bekreftes

....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590515/24974993
Bestilling: C3 2024-09-23 (4) 159

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8131	105	28.6.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/8131/105
Uthentet 2024-09-23 14:29

29 JUNI 1961
8131

Erklæring.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 32/38 P.T.Mallingsvei, g.nr. 2, br.nr.95, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 32/38 P.T.Mallingsvei, g.nr. 2, br.nr.95, forplikter seg til å forbinde eiendommens samtlige utskilte parseller's spillvannsavløp til offentlig spillvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

ARTHUR NORDLIE A/S

Arthur Nordlie ... Ernst Linde ... Arthur Nordlie

eiere av 32/38 P.T.Mallingsvei, g.nr.2, br.nr.95

Oslo byskriverembete .... distrikt, .../.... 1961

Avskriftens riktighet bekreftes:

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590518/24975008
Bestilling: C3 2024-09-23 (4) 158

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17236	105	30.12.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/17236/105
Uthentet 2024-09-23 12:20

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert dan 2/12-61 ab Dag Thyer.

30 DES. 1961
17236

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 2, bnr. 95, adresse P.T. Mallings vei 32 - 36 gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorkiosk, plassert som vist på vedlagte situasjonsplan.

./.

For denne rettighet betaler Oslo Lysverker kr. 500,- én gang for alle. Beløpet utbetales når oppsettingen påbegynnes.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 2/11.1961.

Ernst Johs. Lunde

Arthur Nordlie A/S

Arthur Nordlie Arthur Nordlie jr.

Vedlegg.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590531/24975076
Bestilling: C3 2024-09-23 (4) 160

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5163	105	24.4.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/5163/105
Uthentet 2024-09-23 12:20

Schimmer

25 APR 1964
5163

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av NEDRE BYGDØLUND SAMEIE, g.nr. 2, br.nr. 95, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av NEDRE BYGDØLUND SAMEIE, g.nr. 2, br.nr. 95, forplikter seg til å sløyfe overvannspumpeanlegget og forbinde eiendommens overvannsuttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sån hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at overvannspumpeanlegget med jevne mellomrom, mindst 1 gang pr. år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn slik at det til enhver tid er i driftsmessig og forskriftsmessig korrekt stand.

NEDRE BYGDØLUND SAMEIE

G. Fosser — Lars M. Arentz-Hansen

Gunnar Fosser (styrets formann) Lars Arentz-Hansen

.....

eier av NEDRE BYGDØLUND SAMEIE, g.nr.2,br.nr. 95

Likelydende erklæring er i dag sendt til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt .../... 1964

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0666 (Anders Myren Røste)
Vår referanse: 3590509/24974963
Bestilling: C3 2024-09-23 (4) 154

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16274	105	7.12.1963	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SAMEIEAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	2	95	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

Stempelmrk. Kr. 100,-
Kassert den 30/4-1962
O. Schiøtz-Aune

16274

07.12.1963

S K J Ø T E

Undertegnede Arthur Nordlie A/S erklærer herved å ha solgt til

.....Kjell Slemmestad Engen.....

en ideell 1/34-part av eiendommen P. T. Mallings vei 32/38, gnr. 2 bnr. 95, Bygdøy, på nedenfor nevnte vilkår.

Kjøpesummen er kr. 9.560.- nitusenfemhundreogseksti 00/100 - som er beregnet på følgende måte:

Opr. areal 36.447 m2 med pristakst kr. 350.000.- = kr. 9.6 pr. m2. herav utgår 2 parseller:

H - tomt for 3-mannsbolig	ca. 1.600 m2	a 9.6	kr. 15.360.-
I - tomt for enebolig,	" 1.000 "	" 9.6	" 9.600.-
			kr. 24.960.-

Takstpris for hele arealet kr. 350.000.- ÷ utskilte parseller H og I kr. 24.960.- = takstpris for restarealet kr. 325.040.- som fordelt på 34 parter utgjør kr. 9.560.- pr. part. Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen er, sammen med de øvrige parthavere og eierne av parsell H og I, forpliktet til å delta i det foreliggende byggeprospekt på eiendommen i samsvar med prospekt av mai 1961 og byggekontrakt av 17/11-61 med Arthur Nordlie A/S, og oppfylle de forpliktelser som fremgår herav. -

Kjøpesummen for tomten er oppgjort i og med betaling av det i prospektet stipulerte innskudd, dog med forbehold om pris- og lønnsstigning som nevnt i dokumentene. -

Det felles byggelån kr. 3.500.000.- overtas av de 34 parthavere med 34/38-parter = kr. 3.132.000.-, resten belastes de utskilte parseller H med kr. 266.000.- og I med kr. 102.000.-. Den felles leieboerobligasjon kr. 2.723.000.- bortfaller og avlyses på eiendommene. -

Forøvrig innestår selgeren for at der ikke hviler andre pengeheftelser på eiendommen enn overfor nevnt. Opparbeidelse av P. T. Mallingsvei langs eiendommen er inkludert i byggekontrakten. Hvis Oslo Kommune pålegger eieren av gnr. 2 bnr. 95 å forskuddtere den videre opparbeidelse av P.T. Mallingsvei langs naboeiendommene frem til Skjeldrupsvei som påhviler de respektive grunneiere, påtar selgeren seg sådan forskuddtering slik at dette er kjøperen uvedkommende.

Side 2 - skjøte vedr. 1/34-part av gnr. 2 bnr. 95, Bygdøy

Kjøperen er forpliktet til å oppfylle alle de bestemmelser som fremgår av den mellom parthaverne inngåtte sameiekontrakt. - Denne sameiekontrakt blir å tinglyse på eiendommen samtidig med skjøtet, samt på de utskilte parseller H gnr. 2 bnr. 756 og I gnr.2 bnr. 757, idet også disse parseller er underlagt diverse bestemmelser i sameiekontrakten.

Eierne av de utskilte parseller H og I og senere rettsetterfølgere skal ha varig rett til benyttelse av de fastlagte fellesarealer - adkomstveier, garasjeområder, friarealer, strand, brygger etc., på samme betingelser som gjelder for de 34 parthavere i samsvar med sameiekontrakten.

Kjøperen betaler omkostningene til utferdigelse, stempling, tinglysning etc. av dette skjøte, kr. 200,-.
Dette skjøte deponeres hos eiendomsmegler O. Schumann og tinglyses når byggearbeidet er avsluttet og sluttoppgjør foretatt. Fordelingen av byggelånet og avlysning av den felles leieboerobligasjon foretas samtidig med tinglysning av skjøtet.

I henhold hertil, skjøter og overdrar vi herved 1/34-part av gnr. 2 bnr. 95 i Oslo til foran nevnte kjøper, og forblir ansvarlig for hjemmelen etter loven.

Oslo, den 25. april 1962.

ARTHUR NORDLIE A/S

Jeg bekrefter at dette skjøte er underskrevet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år. -

Oslo, den 25. april 1962.

O. Schumann.
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

Add lt 16274 m. fl.
7 DES 1963

SAMEIEKONTRAKT

Mellom undertegnede 34 parthavere av eiendommen Nedre Bygdølund, P. T. Mallingsvei 32/38 gnr. 2 bnr. 95, Bygdøy er dags dato inngått følgende kontrakt:

I samsvar med skjøte fra Arthur Nordlie A/S til hver parthaver inngår parthaverne herved et sameieforhold som gis betegnelsen Nedre Bygdølund Sameie, med formål bebyggelse av eiendommen, fordeling av boligene, drift av eiendommen, benyttelsen av fellesarealer og videre utnyttelse av disse.

Boligene fordeles mellom parthaverne, i henhold til de nummer som er påført boligene 1 - 34, på det av arkitekt O. P. Hjorth utarbeidede approberte situasjonskart, på følgende måte:

1: Odd Lönö
2: Kjell Engen
3: Fearnley & Eger
4: Knud Hagemann
5: Egil Willy Eftedal
6: Gunnar Fosser
7: Gerda Wozak og Franz Wozak
8: Fearnley & Eger
9: Nils S. Vogt
10: Nils Christian Thurmann-Nielsen
11: Sigurd Hjertaas
12: Kai Ingemann-Poulsen
13: Åke Åspholm
14: Kristian Pahle
15: Turistforeningen for Danmark
16: Sven A. Solberg
17: Finn Wang
18: Lars Arentz-Hansen
19: Sigurd Bruteig
20: Reidar Martinsen
21: Egil Enevoldsen
22: Morten Martinsen

23:
24:
25:
26:
27:
28:
29:
30:
31:
32: Disponent Thor Økern
33:
34:

Hver parthaver har full disposisjons- og eiendomsrett til sin bolig og rett til salg og fremleie, dog således at kjøper, eventuelt fremleietaker, på forhånd skal godkjennes av styret, som ikke kan nekte slik godkjennelse uten saklig grunn.

De av gnr. 2 bnr. 95 utskilte parseller H (3-manns bolig) gnr. 2 bnr. 757, og I (enebolig) gnr. 2 bnr. 77[illegible], deltar i sameiet og dermed følgende rettigheter og forpliktelser forsåvidt angår den felles drift og administrasjon samt benyttelse og videre utnyttelse av fellesarealer. Eierne av disse parseller har vanlig stemmerett.

Det vedtas følgende vedtekter som bindende for samtlige deltagere i sameiet:

§ 1.

Anlegget skal i størst mulig utstrekning søkes gitt et helhetspreg, estetisk ved at man søker å samordne beplantning, farger, m.v., praktisk ved at man til størst mulig nytte for flertallet av parthaverne søker å samordne utnyttelsen av fellesarealene.

Med ovennevnte mål for øyet skal styret ha fullmakt til i samarbeid med hagearkitekt å utarbeide og realisere en felles plan for beplantning av arealet. De deler av tomten som ligger nærmest husene og som i henhold til utparselleringskartet de enkelte parthavere har disposisjonsrett over, skal ikke avdeles med gjerder, men kan eventuelt markeres med lave hekker eller lignende lav beplantning. Individuell behandling av disse arealer skal begrenses til 10 m. foran hver bolig, med mindre styret under utarbeidelsen av den felles hageplan finner ytterligere individuell behandling mer hensiktsmessig.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

§ 2.

Til ivaretagelse av de felles interesser velges et styre på 4 medlemmer, hvorav 3 blant parthaverne og 1 fra hus H. Årsmøtet bestemmer hvem som skal være styrets formann. - Det velges 2 varamenn. - Ved inngåelse av forpliktelser på sameiets vegne, er styrets formann sammen med ett av styremedlemmene, signaturberettiget. Til ivaretagelse av den daglige drift og administrasjon ansetter styret forretningsfører, som har fullmakt til å ordne alle løpende forretninger i samsvar med det fastsatte driftsbudgett. Disposisjoner utover dette kan ikke treffes av forretningsføreren uten styrets tillatelse. For forretningsfører og revisor gjelder gjensidig 6 mndr. oppsigelsesfrist.

Styret er beslutningsdyktig hvis tre av styrets fire medlemmer er til stede. For gyldig beslutning kreves at tre styremedlemmer stemmer for en sak, eventuelt to dersom formannen er en av dem. I siste fall kan de to andre styremedlemmer - dersom de er enige - bringe saken inn for ekstraordinær generalforsamling, som må kreves innkalt senest en uke etter at styrets beslutning er fattet. Slik ekstraordinær generalforsamling innkalles med maksimum 8, minimum 3 dagers varsel, og flertallet av de fremmøtte avgjør den sak innkallelsen gjelder.

Hvis det skulle vise seg nødvendig av hensyn til parthavernes felles interesser, kan styret vedta mer detaljerte ordensregler for benyttelse av boligene og fellesarealene, herunder bestemmelse om hvor det er adgang, respektive ikke adgang til å parkere biler. Også forøvrig skal styret ha adgang til med bindende virkning for parthaverne å vedta bestemmelser og treffe avgjørelser vedrørende anlegget (boliger, tomter, fellesarealer). I saker av større betydning, herunder saker som vil påføre fellesskapet relativt betydelige utgifter utover det som fremgår av driftsbudsjettet, skal styret være forpliktet til å forelegge spørsmålet for fellesmøte blant parthaverne, enten på det ordinære årsmøte, eller i ekstraordinær generalforsamling, som sammenkalles som ovenfor nevnt dersom formannen eller et flertall av styrets medlemmer ønsker det.

§ 3.

Sameiet avholder årsmøte hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til samtlige deltagere skjer i rekommandert brev med 14 dagers varsel. På årsmøtet fremlegger styret årsberetning og revidert regnskap, som skal være tilstillet aksjonærene sammen med innkallelsen. Årsmøtet velger styre for ett år ad gangen. Forøvrig behandles saker som deltagerne måtte ønske behandlet. I tilfelle stemmelikhet ved avstemning, er formannens stemme avgjørende. Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall av de møtende. Saker av større økonomisk betydning for sameiet eller de enkelte deltagere må vedtas med 3/4 flertall av de møtende. Slike saker kan kun behandles hvis de er oppført på dagsorden i innkallelsen. Årsmøtet fastsetter styrets godtgjørelse, idet godtgjørelsen for styrets formann fastsettes særskilt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

§ 4.

På eiendommen gnr. 2 bnr. 95 opptas ordinært 1. og 2. prioritets lån til konventering av byggelånet. Lånene blir felles for parthaverne. De parthavere som ønsker å innløse sin andel av lånene eller deler derav, har adgang til dette, men det kan ikke garanteres at panthaver i såfall frafaller tilsvarende pant i vedkommende ideelle part. Parthaverne er solidarisk ansvarlig for betaling av renter og avdrag, og hvis noen parthaver unnlater å betale sin andel herav, er hans andel av gjelden å betrakte som misligholdt, og Sameiets styre har da rett til å foreta de skritt som er fastsatt under § 6.

§ 5.

Til betaling av eiendommens renter, avdrag, faste avgifter, eiendomsskatt, assuranse, vaktmester, vedlikehold, bestyrelse etc. føres et felles driftsbudsjett i samsvar med prospekt av mai 1961, og parthaver innbetaler til forretningsføreren et månedlig beløp (husleie) i samsvar med prospektet. Eierne av parsell H- (3-mannsbolig) deltar også i dette driftsbudsjett, med de i prospektet nevnte husleier. Innvendig strøm i boligene inngår ikke i budsjettet, men betales individuelt. De endelige husleier blir å fastsette av styret når det foreligger full oversikt over driftsutgiftene. Hvis de stipulerte leier ikke er tilstrekkelige til å dekke utgiftene, har styret rett til å pålegge de nødvendige tillegg, beregnet i forhold til de i prospektet stipulerte leier, og samtlige deltagere plikter å vedta styrets leiefastsettelse som bindende. Den for Georg Scheel reduserte husleie inntas i driftsbudsjettet som klausul for Sameiet gjeldende så lenge Georg Scheel og hustru lever.

Eieren av parsell I (enebolig) deltar ikke i driftsbudsjettet på vanlig måte, idet han separat betaler sine egne renter og avdrag, faste avgifter, eiendomsskatt og assuranse. Han plikter dog å delta i driftsbudsjettet med sin andel av de øvrige fellesutgifter, med et beløp som styret fastsetter,og er for betaling herav underlagt de samme bestemmelser som gjelder for de øvrige deltagere vedrørende misligholdelse.

Av hensyn til deltagernes skattemessige fradrag, skal forretningsføreren ved utgangen av hvert år sende samtlige deltagere en oppgave, bekreftet av revisor, over de enkeltes andel av de felles renteutgifter.

§ 6.

De fastsatte leier skal betales forskuddsvis og ukrevet den 1. i hver måned, eller med større forskudd hvis noen måtte ønske det.

Ved misligholdelse av innbetaling gjelder bestemmelsen i §8 i Oslo Gårdeierforenings normalkontrakt for aksjeleiligheter. For skyldig husleie og andre fellesutredelser som Sameiet måtte fastsette, har Sameiet pantesikkerhet i de enkelte ideelle parter og likeledes i parsell H. og I. Skyldes leie eller andre avtalte fellesutredelser for mer enn 3 måneder,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

er pantet å betrakte som misligholdt, og sameiet v/ styret har i såfall rett til å sette vedkommende part til tvangsauksjon, eller om det måtte ønske, ta eiendommen til brukelig pant eller selge den for debitors regning til dekning av gjelden + påløpne omkostninger. Debitor vedtar i såfall utkastelsen uten søksmål og dom ifølge tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9. Tvangsauksjon kan holdes uten det spesielle varsel til pantets eier som omhandles i tvangsfullbyrdelseslovens § 191, 3. ledd. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter samme lovs § 195 frafalles.

§ 7.

Alle 38 deltagere i sameiet har for seg og sin husstand samme rett til benyttelse av de i reguleringsplanen avsatte felles arealer og plikter å delta på like fot i de utgifter som er nødvendig til istandsetning og vedlikehold av arealene. Hvis årsmøte beslutter å iverksette dugnad, må de som ikke ønsker å delta selv, bidra med et tilsvarende pengebeløp som blir å fastsette i samråd med Styret.

Deltagerne må ikke uten styrets samtykke sette opp provisorisk bebyggelse, fastmontert utstyr, brygger e.l. på fellesarealene.

Benyttelse av arealene må skje under størst mulig hensyntagen til de boliger som grenser inntil eller ligger nær arealene, og på en slik måte at det ikke virker sjenerende ved støy, lukt eller urenslighet.

Styret skal i samarbeid med forretningsføreren fremlegge forslag til fellesbryggeanlegg og tildeler båtplasser etter beste skjønn og i den utstrekning det er mulig å oppnå enighet. Hvis der oppstår tvil eller uenighet, fordeles båtplassene ved loddtrekning.

Vinteropplag av båter finner sted der hvor det er hensiktsmessig og minst mulig sjenerende for boligene, etter styrets anvisning. Foruten deltagerne i sameiet, har ingeniør Arthur Nordlie, jr. og eiendomsmegler Olaf Schumann tinglyst rett til båtfeste og vinteropplag, på samme vilkår som de andre. Forøvrig skal ingen utenforstående, som ikke bor på eiendommen, ha rett til båtfeste og vinteropplag. Schumanns og Nordlies bruk av båtplasser må ikke være til fortrengsel for deltagerne i sameiet.

§ 8.

Det er planlagt garasje til samtlige deltagere. Interimsstyret fremlegger innen 1/9-62 forslag til beliggenhet og utførelse av garasjer. Hvis sådant forslag ikke fremkommer, vil entreprenøren selv fremlegge forslag til oppførelse av garasjer i samsvar med den opprinnelige reguleringsplan, slik at det nødvendige antall garasjer kan leveres innen samtlige boliger er ferdigstillet. Det er en forutsetning at entreprenørens priser ikke skal være høyere enn hva man kan oppnå fra andre entreprenører av samme kategori som Arthur Nordlie A/S. - Entreprenøren gis anledning til å oppføre et rimelig antall garasjer utover det som bestilles, med sikte på salg til parthavere som senere måtte melde seg. - Inntil sistnevnte garasjer er solgt, forblir disse entreprenørens eiendom. -

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

§ 9.

Med den begrensning som følger av den hageplan som blir vedtatt i henhold til § 1, har parthaverne disposisjonsrett til tomt for sin bolig som vist på arkitekt Hjorths utparselleringsplan. Felles adkomstveier er dog å betrakte som felles areal. Samtlige deltagere i Sameiet har rett til gangvei langs eiendommens yttergrense mot sydvest, mot bnr. 96 og bnr. 98. Gangveier over fellesarealene må legges under tilbørlig hensyntagen til boligene og i rimelig avstand fra disse.

Parthaverne plikter å holde sin tomt i ryddet og ordentlig stand, og det må ikke anbringes redskaper, materialer, brensel, avfall eller andre gjenstander som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene. Søppel og avfall må kun legges i søppelkasser som plaseres etter styrets og arkitektens anvisning.

Utvendig vedlikehold, maling av fasade etc. må ikke skje individuelt uten samråd med de øvrige beboere og styrets samtykke.

§ 10.

Utvendig tørk og lufting av tøy og teppebanking må kun skje på de dertil bestemte tørkeplasser som vist på situasjonsplanen. Snemåking av adkomstveier og garasjeområde forutsettes innordnet i det felles driftsbudsjett i den utstrekning det er mulig, men parthaverne må regne med selv å utføre snemåking av egne stikkveier til boligene.

§ 11.

Ved salg eller fremleie, må vedkommende parthaver påse at kjøper eller fremleier blir forelagt og tiltrer de bestemmelser som fremgår av denne sameiekontrakt og skjøte fra Arthur Nordlie A/S.

\- - -

Nedre Bygdølund Sameie erklæres hermed for stiftet.

Som interimsstyre i byggetiden, inntil alle boliger er ferdig og ordinært årsmøte avholdes, fungerer:

1. C.r.sakfører Lars Arentz-Hansen, Klingenberggt. 7, Telf. 427llo.
2. Disponent E. [illegible]ftedal, N. Slottsgt. 5, Telf.: 416401.
3. Ingeniør Reidar Formo, Vdm.Thranesgt. 9, Telf.: 607284.
4. Direktør Gunnar Fosser, Tullinsgt. 2, Telf.: 417980.

Med virkning inntil første generalforsamling ansettes som revisor statsaut.revisor Anders Helgerud, Ljabruveien 19, Oslo.

Den nuværende forretningsfører for byggeprosjektet, eiendomsmegler O. Schumann, ansettes som Sameiets forretningsfører i samsvar med vedtektenes § 2, dog med forbehold om formell godkjennelse av det styre som velges på den første ordinære generalforsamling.

Som eiere av parsell H. gnr. 2 bnr. 757, og parsell I gnr.2 bnr. 755 tiltrer vi herved nærværende sameiekontrakt.

Oslo, den 25. april 1963.

[illegible] Arentz-Hansen G. Fosser [illegible] Formo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/16274/105
Uthentet 2024-09-23 12:11

Fortsettelse av sameiekontrakt vedr. Nedre Bygdölund Sameie, - P. T. Mallingsvei 32/38, gnr. 2 bnr. 95, Bygdöy. Side 7.

Thor Økern

Margrete Steen — Nils S. Vogt

Gunnar Arnesen — Åke Aspholm

Kaare Øvju — Kai Ingemann-Poulsen

Egil Knevoldsen — N.Chr.Thurmann-Nielsen

Finn Wang — Sigurd Hjertaas

M. Martinsen — John Stoud Platou

Sven A. Solberg — Reidar Martinsen

Jens Jansen — Kjell Ingen

Doris Gregersen — Sigurd Bruteig

pr. Fearnley & Eger — pr. Fearnley & Eger

(Nils Astrup)

Odd Lønø — Gerda Wozak — (Nils Astrup) — Franz Wozak

J. Skaatun — Carl van der Hagen

Egil Willy Eftedal — J.W.Cappelens Forlag A/S

O. Schumann — Kr. Pahle

Turistforeningen for Danmark — Knud Hagemann

Sven Acker

NEDRE BYGDØLUND SAMEIE

Gunnar Fosser Lars Arentz-Hansen

ARTHUR NORDLIE A/S

Arthur Nordlie jr.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bygdøylund 21
Gnr. 2 Bnr. 95 Snr. 21 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0666

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: / 98 04 53 19

E-post: carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater