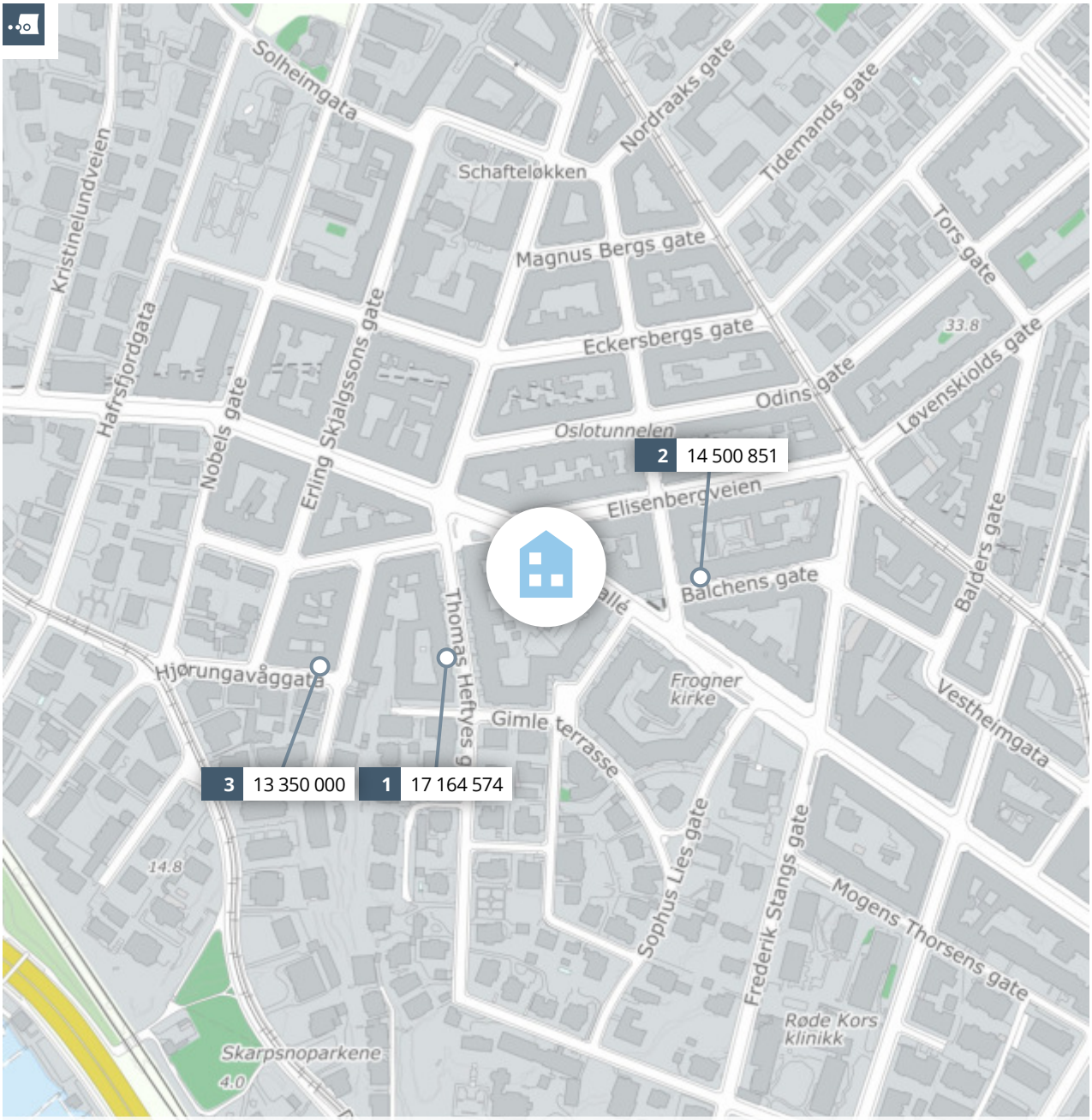
BYGDØY ALLÉ 56C

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 56 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 56 C, 0265 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 212 BNR 44 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 9

Verdivurdert til

15 390 000

48 508	15 438 508	144 285
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	10 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	4 949
Formue	36 440
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thomas Heftyes gate 42 B 125 m² 1913 4. etg 2 sov				28.11.2024	18 000 000	**17 000 000**	164 574	17 164 574	**137 317**
2	Gimleveien 17 B 113 m² 1911 1. etg 2 sov				18.04.2024	13 900 000	**14 500 000**	851	14 500 851	**128 326**
3	Hjørungavåggata 8 111 m² 1901 2. etg 2 sov				08.11.2024	13 300 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**120 270**

Delikat og innholdsrik 3(4)-roms leilighet med balkong og svært attraktiv beliggenhet. Dette er en særdeles påkostet og stilmessig utført leilighet, hvor ingenting er overlatt tilfeldighetene.

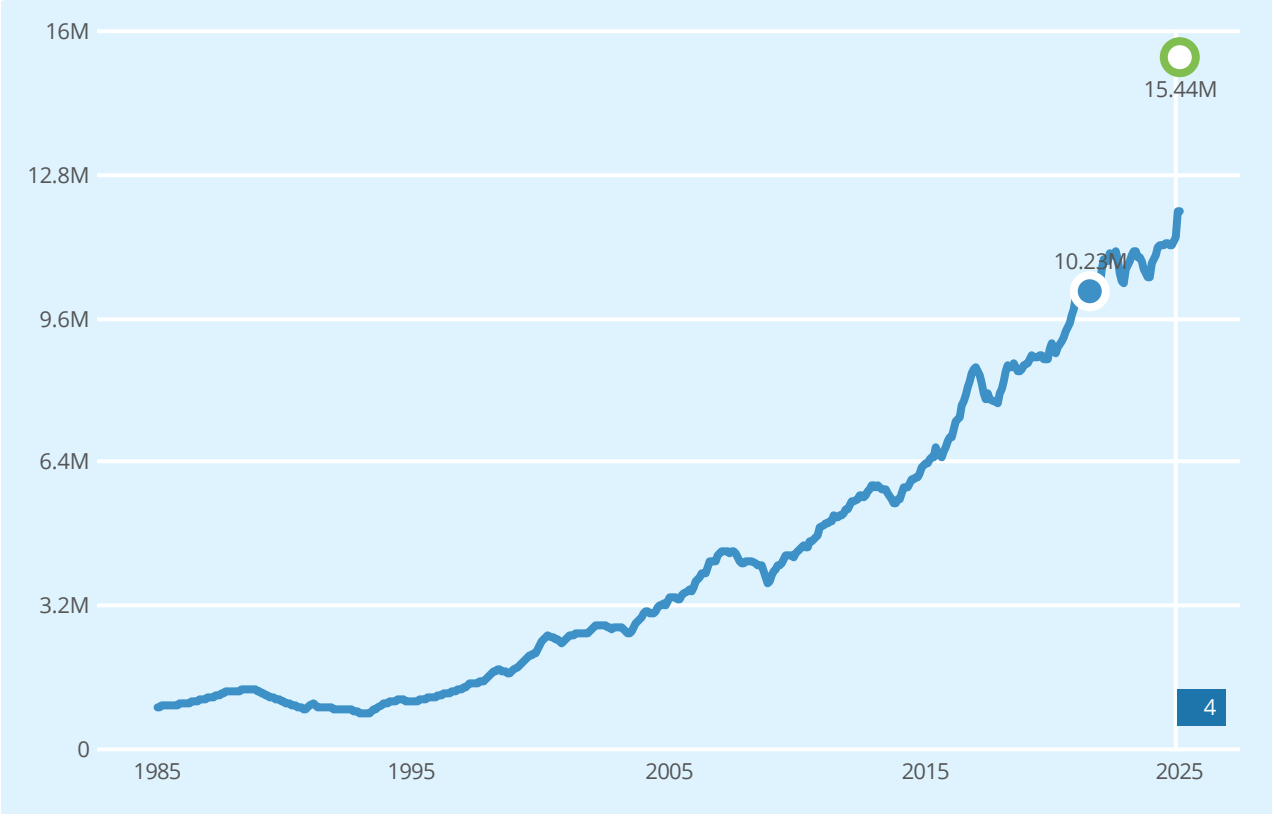
Leiligheten er en del av et veldrevet sameie i Bygdøy Allé 56. Bygården ble oppført i 1925, som innebærer at eiendommen har solide etasjeskillere av stål. Bygget har heis, som jevnlig vedlikeholdes av sameiet, og parkeringsmuligheter som i dag sikrer alle seksjonseiere leie av minst én plass. I bakgården er det installert 12 elbil-ladere.

•Boligen ble totaloppusset i 2021/2022
•Parkering i bakgård m/elbil-ladere
•Solrik sydvestvendt balkong
•Optimal planløsning med alle soverom vendt ut mot stor og rolig bakgård
•Chevron eikegulv med gulvvarme i alle rom
•Terskelfrie overganger
•Eksklusivt eikekjøkken fra Drømmekjøkkenet m/hvitevarer fra Gaggenau
•Stort en-suite bad m/spa følelse
•Snekkerbygde garderobeløsninger
•Belysning kan styres via app
•Romslig loft- og kjellerbod

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

3 Blokk

4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2021	25.08.2021	26.10.2021	10 100 000	10 150 000	75 875	10 225 875	5
22.02.1985		22.02.1985	-	475 000	-	475 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Total oppusset siste årene

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 9 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

22.2M
21.6M
20 696 000 Prisantydning i snitt
19.8M
19.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 9 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

18 264 000 Prisantydning i snitt
17 087 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

144 285 Bygdøy allé 56 C Totalpris 15 438 508

122 645 FROGNER RODE 9 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
119 862 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bygdøy allé 56 C, 0265 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 44, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 107 m²



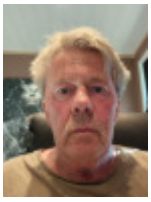
Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 07.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1264 **Referansenummer:** FM1190

Autorisert foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0039

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.

Bolig Design as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen

Uavhengig Takstingeniør

magne@staverntaksering.no

919 93 642

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Fin leilighet beliggende i 2 etasje i klassisk bygård. Bygget har utvendig fasader av malt mur og tak belagt med stålplater ell. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 2 soverom. Det er også bod i kjeller og loft. Takhøyden i leiligheten er 270-287 cm. Det er balkong mot sydvest med utgang fra soverom og mulighet til å leie parkeringsplass i bakgård. Det er heis i bygget. Leiligheten ble totalrenovert i 2021- 2022 og her er et oppsett fra eier om oppgraderinger:

Boligen ble totalrenovert i 2021/2022:

· Interiørarkitekt ble benyttet til valg av planløsning.

· Endret planløsning hvor soverom ble etablert mot bakgård, samt etablering av ekstra bad.

· Chevron eikegulv fra Unikt Gulv på Frogner

· Lysplan er utført i samråd med lysplanlegger fra Christiania Belysning

· Varmefolie eller varmekabler i alle rom

· Alle vegger og tak ble sparklet og malt

· Store lister er montert i hele boligen.

· Alt av nytt elektrisk med skjult kabling

· Nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Hvitevarer fra Gaggenau og Siemens

· Quooker blandebatteri med kokende vann på kjøkken

· Snekkerbygd garderobe i gang, levert av Drømmekjøkkenet

· Snekkerbygd garderobe på begge soverom

· Snekkerbygd walkin-closet med sensorstyrt belysning i skap.

· Integrert vinskap i kjøkkenøy

· Nytt stort bad med eksklusive fliser fra Bella. Gulvfliser er 1,2m x 1,2m. Veggfliser er 2,4m x 1,2m.

· Arden badekar 160x74 (375 l) Produsert i Velsten™ – helstøpt støpemarmor.

· Totalrenovering av mindre bad med WC. Store eksklusive fliser fra Bella. Det er snekkerbygd vegg med halfstaff eikespiler.

· Mekanisk ventilasjon på hovedbad

· Det er montert eksklusiv peis fra Rais Visio 3:1 mellom kjøkken og stue.

· Det er laget egen skjult løsning for vaskemaskin og tørketrommel

· Snekkerbygde garderobeløsninger på soverom.

· Alle speil er bestilt og montert på mål fra Glassmester Augustson AS

· Det er montert smijernsdører fra Smyg AS. Dørene er lagget i samme RAL-kode som detaljert på dusj og garderobe

· Innvendige dører og karmer er av massiv eik fra Knudsen dørfabrikk. Dørene er bestilt i spesialmål på 790 mm x 2.290 mm.

· Alt av dørhåndtak er levert av Buster & Punch.

· Det er snekkerbygd «jib-dør» (skjult dør) inn til gjestetoalett.

· Boligen er terskelfri

.....All belysning styres via Plejd-app.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i stue og kjøkken påsatt ekstra glass, vinduer mot bakgård med 2 lags glass. Alle vinduer er i bra stand med noe slitasje.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er også en malt dør til trappegang. Hoveddør med brannklasse B-30 / B-30S Alle dører er i bra stand med noe slitasje. Balkongdør fra 1987
Det er balkong mot sydvest på 7 m2 med utgang fra soverom. Balkongen er overbygd av tak og har rekkverk på 100 cm. Balkongen er i bra stand med noe slitasje på overflater.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av Chevron heltre eikegulv og flislagt entregulv, det er varme i alle gulv. Vegger og tak med slette malte flater, vegg i toalettrom med spiler. Alle overflater fra 2022 er i bra stand med lite synlig slitasje.
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. det ble målt 10 mm avvik på gulv i stue og kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feieluke i kjeller. Nyere peisovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet i kjeller eller loft.
Det er heltre dører av massiv eik og smijernsdører til bad og garderoberom. Dørene er i bra stand med lite synlig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fint bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og LED lyslister i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, badekar, dusjnisje og dobbel vask. Det er forskriftsmessig fall mot sluk og det er elektrisk vifte til avtrekk. Det er ikke synlig spalte under toalett for å synliggjøre lekkasjevann og det er heller ikke dokumentert at andre løsninger er valgt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, micro og vannstoppsystem. Det er underlimt sort kompositttvask med quooker blandebatteri med varmtvann.
Kjøkken fra Drømmekjøkken med lite synlig slitasje. Komfyrvakt er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er vegghengt toalett og vask i rommet. Det er avtrekk til felles ventilasjon, luftespalte mangler i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert bak vaskemaskin så det er ikke besiktiget.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Det er elektrisk avtrekk fra bad, kullfilterventilator på kjøkken.
Avtrekk fra toalettrom og ventiler i vegger.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank er plassert i kjøkkenskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og samsvarserklæring fra 2023
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

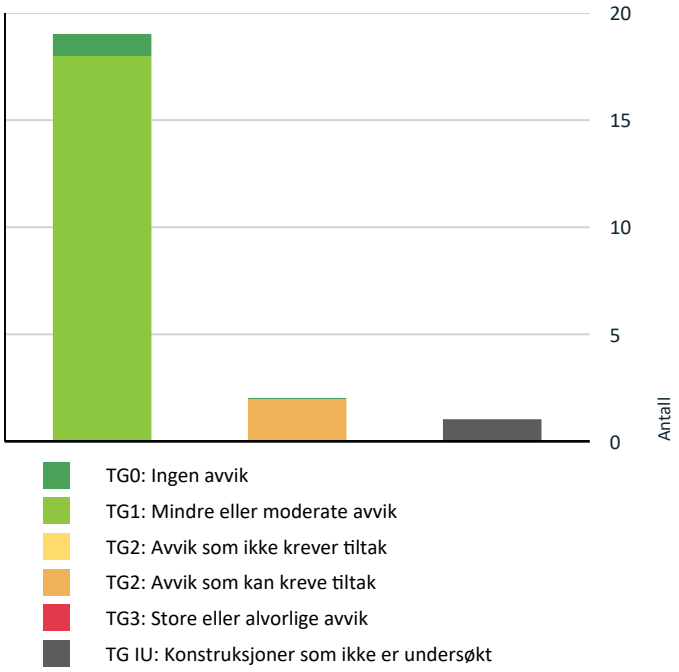
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1925

Standard
Leiligheten holder en høy standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt med mange større påkostninger
2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

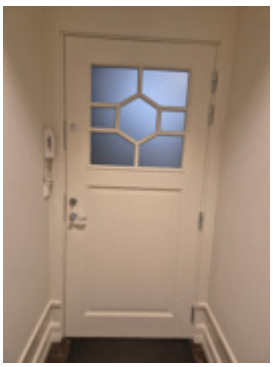
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i stue og kjøkken påsatt ekstra glass, vinduer mot bakgård med 2 lags glass. Alle vinduer er i bra stand med noe slitasje.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

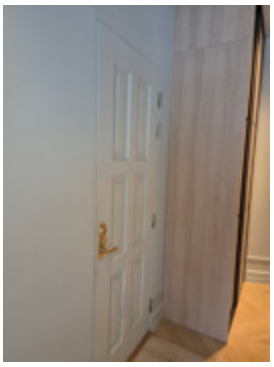
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er også en malt dør til trappegang. Hoveddør med brannklasse B-30 / B-30S Alle dører er i bra stand med noe slitasje. Balkongdør fra 1987

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong mot sydvest på 7 m2 med utgang fra soverom. Balkongen er overbygd av tak og har rekkverk på 100 cm. Balkongen er i bra stand med noe slitasje på overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater av Chevron heltre eikegulv og flislagt entregulv, det er varme i alle gulv. Vegger og tak med slette malte flater, vegg i toalettrom med spiler. Alle overflater fra 2022 er i bra stand med lite synlig slitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. det ble målt 10 mm avvik på gulv i stue og kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feieluke i kjeller. Nyere peisovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet i kjeller eller loft.

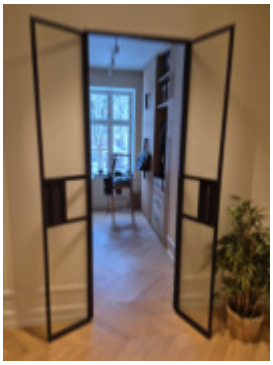
Tilstandsrapport

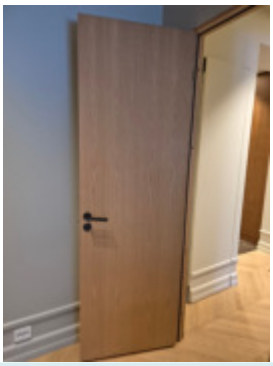


TG 1 **Innvendige dører**

Det er heltre dører av massiv eik og smijernsdører til bad og garderoberom. Dørene er i bra stand med lite synlig slitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





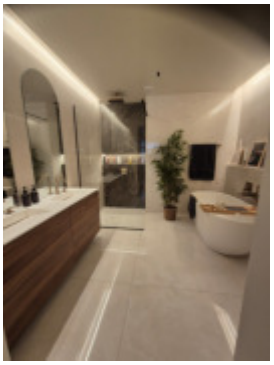
VÅTROM

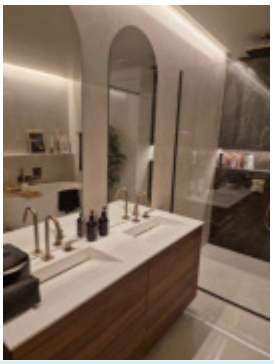
ETASJE > BAD

Generell

Fint bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og LED lyslister i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, badekar, dusjnisje og dobbel vask. Det er forskriftsmessig fall mot sluk og det er elektrisk vifte til avtrekk. Det er ikke synlig spalte under toalett for å synliggjøre lekkasjevann og det er heller ikke dokumentert at andre løsninger er valgt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 70 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





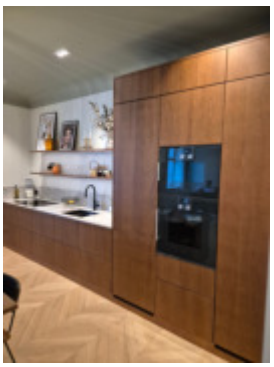
KJØKKEN

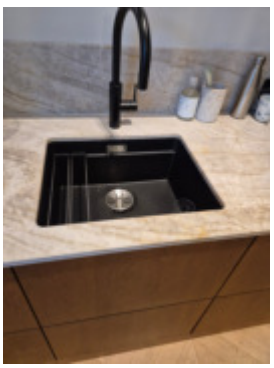
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

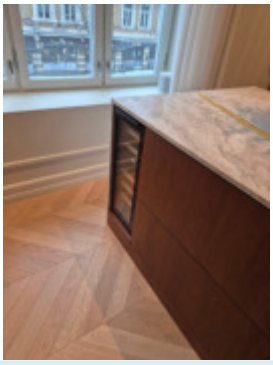
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, micro og vannstoppsystem. Det er underlimt sort kompositttvask med quooker blandebatteri med varmtvann. Kjøkken fra Drømmekjøkken med lite synlig slitasje. Komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

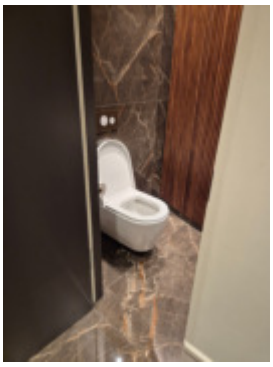
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er vegghengt toalett og vask i rommet. Det er avtrekk til felles ventilasjon, luftespalte mangler i dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert bak vaskemaskin så det er ikke besiktiget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

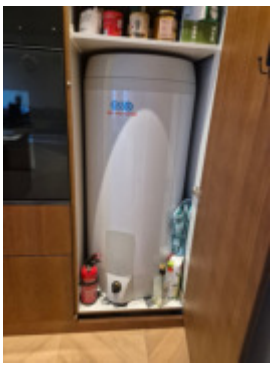
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk fra bad, kullfilterventilator på kjøkken. Avtrekk fra toalettrom og ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank er plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og samsvarserklæring fra 2023

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

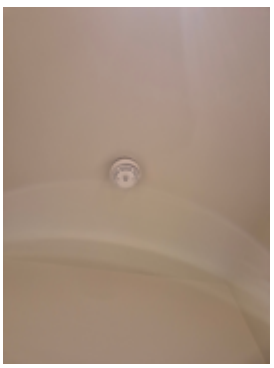
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





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

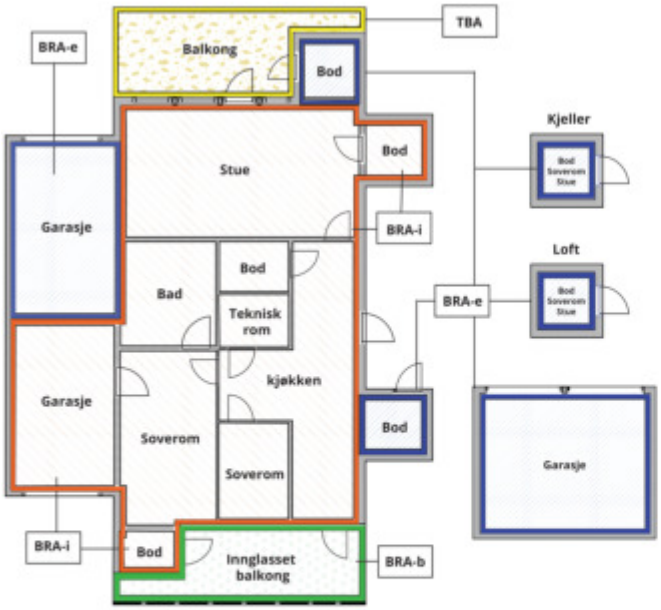
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	107	10		117	7
SUM	**107**	**10**			**7**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Toalettrom, Bad, Garderobe, Soverom, Soverom 2	Bod, Bod 2	

Kommentar

Loftsbod på 5,3 m2 (2 m2 målbart areal og kjellerbod på 8 m2 er medtatt som BRA-e i rapporten. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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
Kommentar: Hele leiligheten er totalrenovert 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	107	0

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	44		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bygdøy allé 56 C

Hjemmelshaver

Smith-Syvertsen Julie Elisabeth, Smith-Syvertsen Kim Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området har et spennende og pulserende byliv med et bredt utvalg av service-fasiliteter. Gangavstand til flere av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer, restauranter, Gimle kino mm. Frogner Atrium ligger også rett rundt hjørnet og tilbyr blant annet matbutikk, blomsterbutikk, apotek og frisør. For de aktive er det flotte tur- og rekreasjonsområder med bl.a. Slottsparken og Frognerparken, samt turområdene langs Frognerkilen og videre til Bygdøy med bademuligheter. Godt med kollektivtilbud i nærområdet med Solli Plass - et knutepunktet for buss og trikk i området.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien og Operagata. Følg E18 til Bygdøy allé i Frogner. Kjør ut fra E18. Fortsett ut på Bygdøy allé

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	29.01.2025		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Andre Smith-Syvertsen	Julie E Smith-Syvertsen

Gateadresse
Bygdøy allé 56C

Poststed	Postnr
Oslo	0265

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92918361

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250039

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og Flis som underleverandør
Arbeid utført av	Immer Prosjekt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad som en del av større oppgradering i 2021/2022 med Immer Prosjekt AS som totalentreprenør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalentreprenør
Arbeid utført av	Immer Prosjekt AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalentreprise
Arbeid utført av	Immer Prosjekt AS

Filer

Samsvarserklæring elektro.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladere for elbil er montert på p-plasser i bakgård

Document reference: 6250039

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Filer

1_Ferdigattest.pdf 1_Tillatelse til tiltak.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

1658.03_tegl kanal.pdf 1658.02_ny plan.pdf 1658.01 eksisterende plan.pdf

Document reference: 6250039

Tilleggskommentar

Eiendommen ble totalrenovert i 2021/2022. Ny planløsning ble byggemeldt til plan og bygg. Det foreligger ferdigattest på tiltaket. Ny planløsning innebar flytting av soverom mot bakgård, samt etablering av et ekstra baderom. Arbeidet ble møysommelig utført over en periode på ca. 12 mnd. Immer Prosjekt AS har vært totalentreprenør på prosjektet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250039

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Andre Smith Syvertsen	85e5aca2b2c74a2e77a18a37e49b742127e21b6b	28.01.2025 08:44:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Elisabeth Smith Syvertsen	13806fa93822a1451ccf1854da5b3fad77f720d8	29.01.2025 12:22:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

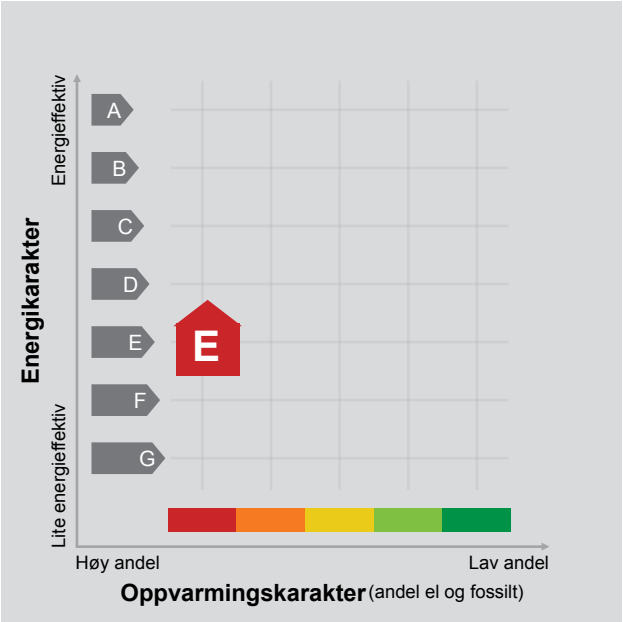
Document reference: 6250039

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 56C
Postnummer	0265
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-78779
Dato	12.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

VÅNINGSHUS - EXDOK (UATTESTERT)

364/1923

Anmeldelse
7 Tegninger

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 56-58 Byggdø Alle

Indlevert 10 april 1923 Attesteret 87/1923

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12/4 23.

364/23

Grundene maatte regne eiendommene ut ved utgangen. Grundene bør sammenlegges Eiendommene er opført [illegible] Septbr. 1890 av grund tie Byggdø Alle's anlæg. Beløpet er beregnet i henhold til taxt av 1875 tie

for N. 56 Byggdø Alle Kr. 1572.14
" 58 — " " 1678.19
Tilsammen " 3250,33

Kria 16 april 1923

TAKSKIFTE - FERDIGATTEST - 1997

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Boligsameiet Bygdøy Alle 56
Bygdøy alle 56

0265 OSLO

Øyum, Erik
Oddvar Solbergsvei 196

0973 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950063211	97/33682

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	11. juni 1997

Arbeidssted : 212/0044 Bygdøy alle 56
Byggherre : Boligsameiet Bygdøy Alle 56, Bygdøy alle 56, 0265 OSLO
Arbeidets art: SKIFTE TAK

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 25.11.96.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

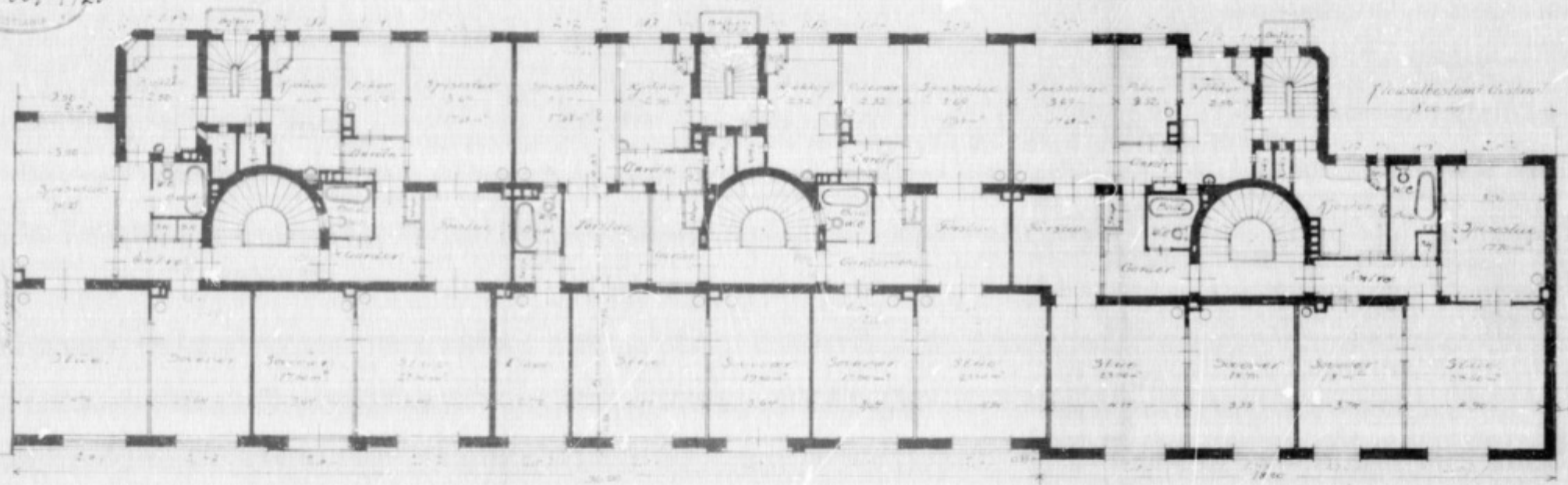
Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

VÅNINGSHUS - PLAN 2-4.ETG - 1950

Bygata Alle 36 og 38.
Plan av 2den, 3die og 4de Etage.

-26+



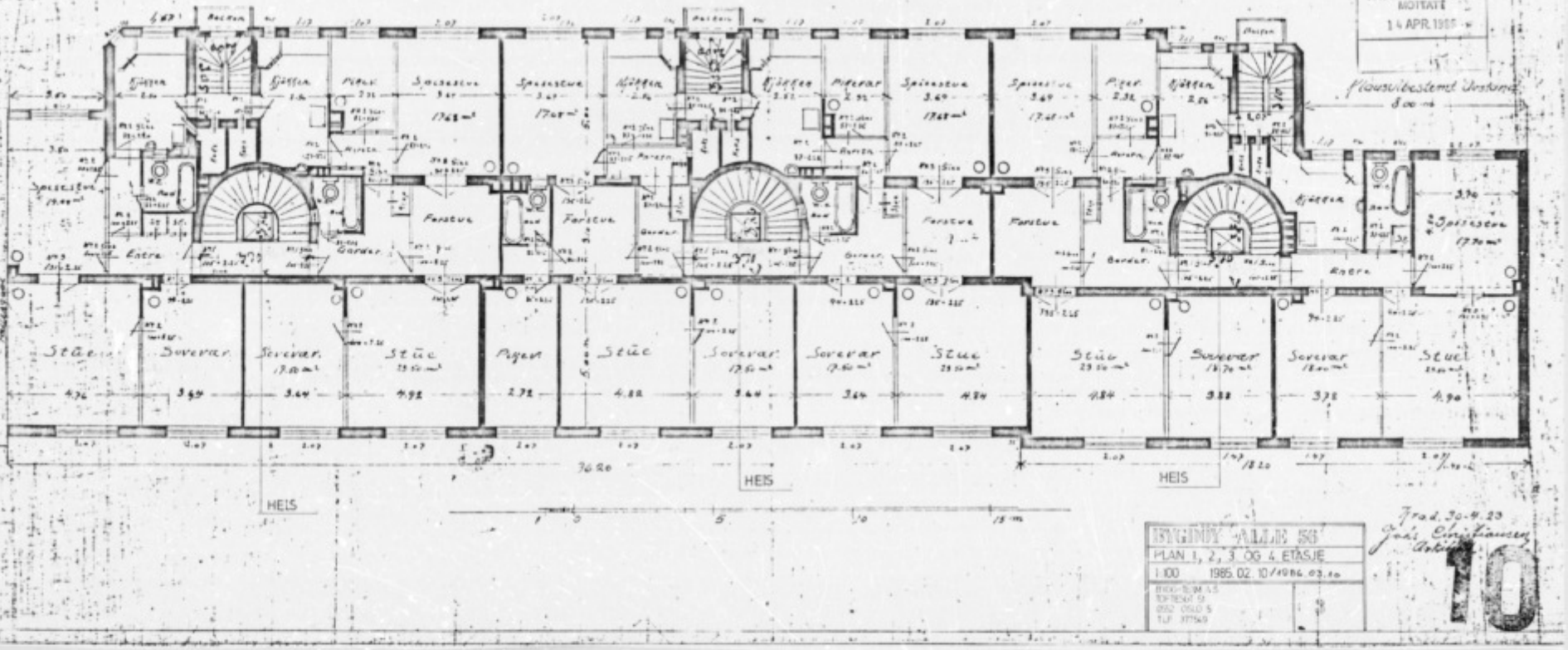
INNREDNING LEILIGHETER PA? LOFT. - PLAN 1-4.ETG

Plan av 1ste, 2den, 3die og 4de Etage.

Bebygget areal 757,70 m²

Hjørde jan 1898 ... 1898 ... 1905
Bygningen er ... Tilbygning ...

MOTTATT
14 APR. 1985



BYGNINGEN ... ALLE 56
PLAN 1, 2, 3. OG 4. ETASJE
1:100 1985.02.10/1986.03.10

Trad. 30-9-23
Jens Christiansen
Arkitekt

10

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

BRUKSENDR BOD TIL SERVERING - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

O. Fjeldberg A/S
Bygdøy alle' 56
0265 OSLO

Dato: 02 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200405412-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLE 56	Eiendom:	212/44
Tiltakshaver:	O. Fjeldberg A/S	Adresse:	Bygdøy Alle 56, 0265 OSLO
Søker:	Niels Aars Nicolaysen Arkitekt MNAL	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring bod til lunchservering

(GJENOPPTAGELSE AV HENLAGT SAK – GAMMELT SAKSNR.: 940025570)

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av den innkomne dokumentasjon..

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kjell Leon Stølan
Sidemannskontrollør

Kopi til: Niels Aars Nicolaysen, Bygdøy alle' 5, 0257 OSLO

ENDRING I BÆREKON-STRUKSJON

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Postboks 56
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2022
PÅL J. FRØSETH	202115590 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 56C	Eiendom:	212/44/0/0
Tiltakshaver:	Kim Andre Syvertsen	Søker:	DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bygdøy allé 56 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon, mottatt 07.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115590			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	1658.002	11.09.2021	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Kim Andre Syvertsen, Bogstadveien 72 B, 0366 OSLO

BYGDØY ALLE? 56 C - BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romlaboratoriet AS
St. Olavs gate 3
0165 OSLO

Dato: 03.02.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201101232-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jens Kristian Sørensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 56C	Eiendom:	212/44
Tiltakshaver:	Stockfleths AS v/Einar K. Holte	Adresse:	Prinsens gate 6, 0152 OSLO
Søker:	Romlaboratoriet AS	Adresse:	St. Olavs gate 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 56 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2012 av:

Jens Kristian Sørensen - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Stockfleths AS v/Einar K. Holte, Prinsens gate 6, 0152 OSLO, einar@stockfleths.as

MONTERING AV BRANNALARM-ANLEGG

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2023
Simen Ulsnes Kristoffersen	201705906 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 56	Eiendom:	212/44/0/0
Tiltakshaver:	TRON ARILD PAULSHUS	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bygdøy allé 56

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 09.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TRON ARILD PAULSHUS, BYGDØY ALLÉ 56 C, 0265 OSLO

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Postboks 56
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2022
PÅL J. FRØSETH	202115590 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 56C	Eiendom:	212/44/0/0
Tiltakshaver:	Kim Andre Syvertsen	Søker:	DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bygdøy allé 56 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon, mottatt 07.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115590			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	1658.002	11.09.2021	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Kim Andre Syvertsen, Bogstadveien 72 B, 0366 OSLO

TILLATELSE TIL TILTAK

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Postboks 56
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.11.2021
	202115590 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Frøydis Hollakleiv	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 56C	Eiendom:	212/44/0/0
Tiltakshaver:	Kim Andre Syvertsen	Søker:	DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Tillatelse til tiltak - Bygdøy allé 56 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endringer i bærende konstruksjoner, mottatt 05.10.2021.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket, etter ansvarlig søkers vurdering, ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

I Bygdøy allé 56 C, leilighet i 2. etasje, søkes det om å gjennomføre innvendige ombygninger og endre planløsning. I den forbindelse ønsker tiltakshaver å åpne vegger og dører, noe som påvirker bærende konstruksjoner. De ønsker også å fjerne lag med teglstein på eksisterende pipeløp.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg (nåværende)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115590			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	1658.002	11.09.2021	1/11

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent tegning.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202115590	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
998902134 DAK & INGENIØRTJENESTER AS	PRO - konstruksjonssikkerhet, tkl.2
998902134 DAK & INGENIØRTJENESTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
921388470 IMMER PROSJEKT AS	UTF - Bygningstekniske arbeider i forbindelse med utveksling av bærevegg og murarbeider, tkl.2
946686344 SIV ING ERLING F JOHNSEN AS	KONTROLL - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Dere kan kontakte saksbehandler på e-post froydis.hollakleiv@pbe.oslo.kommune.no og på telefon 969 47 797 mellom 12 og 14 tirsdag og torsdag. Sett postmottak på kopi og oppgi saksnummer (postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Vennlig hilsen

Frøydis Hollakleiv - saksbehandler
Karine Bue Iversen - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:
Kim Andre Syvertsen, Bogstadveien 72 B, 0366 OSLO

MEGLERBREV

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Nicolay Nordbotn Jensen
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005440@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005440/6-25-0039 bygdøy allé 56c . Vår ref.: 2440-1-105 Dato: 29.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdø Alle 56
Organisasjonsnr:	979404859
Seksjonseier:	Smith-Syvertsen, Kim Andre
Medeier:	Smith-Syvertsen, Julie Elisabeth
Leilighetsnummer:	105
Adresse:	Bygdøy Allé 56 C, 0265 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	212
Bnr.	44

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90834283.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- Sameiet har ca 28 parkeringsplasser i bakgården, Parkeringstillatelse for bil/motorsykkel gis av styret etter søknad for en måned til ett år. Forøvrig beboerparkering
- Forsikring Gjensidige polisenr: 90834283
- Vedtak på årsmøte 29.03.2023. Nytt skjul i bakgård, forventet kostnad på 500.000 kr. Se innkalling og protokoll for ordinært årsmøte 29.03.23 Planlegger vedlikehold av fasade og bytte av vinduer. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987187711
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	669 181,00
Innfrielsesdato:	30.10.2029
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 949,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 8398.71.87711	924,00	
Felleskostnader	4 025,00	4 226,25 fra 01.02.2025

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 268,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 146,-
Annen formue:	36 440,-
Gjeld:	49 205,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987187711
Restsaldo:	48 508,24
Kapitalkostnader:	1 006,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 48 508,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@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/Hege Wilsbeck, e-post: hege.wilsbeck@gmail.com
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: hege.wilsbeck@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Bygdøy Allé 56

Godkjent på årsmøte 18 mars 1993 og senest endret på årsmøte 21 mars 2006

§1 Hver eier plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at beboere/brukere av leiligheten/butikken eller andre som gis adgang til disse eller gården forøvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
Grilling med gass eller el - grill fra balkong er OK. Engangsgrill er forbudt.

§2 Søppel/avfall må henlegges i søppelkassene som står i søppel/avfallshuset. Matrester e.l. avfall som lukter/råtner bør i sommerhalvåret pakkes inn og legges i kassen i det indre rommet(luftavkjølt).
Det må ikke legges mer i søppelkassene enn at lokket går på, og under ingen omstendigheter må avfall eller annet henlegges ved siden av søppelkassene. Husk at renholdsverket kun avhenter det som er plassert i søppelkassene.

§3 Gårdsrom, trappeganger, kjellerganger, loftsganger o.l. skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sykler/motorsykler skal parkeres i (eller foran) sykkelskuret.

§4 Hver sameier må være behjelpelig med å holde det rent og ordentlig innenfor gårdens område. Normalt arrangeres felles dugnad vår og høst. Egen søppelcontainer bestilles. Denne kan benyttes av alle.

§5 Lufting og banking av gulvløpere/tepper o.l. skal foregå på gårdsplassen, gressplenen eller på dertil egnet oppsatt stativ.

§6 Klesvask skal ikke henge ute på søndag - og helligdager, hverken på balkongene eller nede i gården. Vaskeriet kan benyttes mandag-fredag mellom kl.08.00 - kl.22.00 og lørdager 08.00-16.00. Rett til bruk av vaskeriet fremgår av oppskrevet navneliste på tavlen r vaskeriet. Styret regulerer priser/brukstid(myntautomat). Etter bruk rengjøres maskiner og rommet forøvrig.

§7 Dyrehold skal meddeles styret. Man skal ta tilbørlig hensyn til andre sameiere/beboere. Lufting av hund i bakgården er ikke tillatt.
Retningslinjer for dyrehold;(styrevedtak 15/11-2006 og 21/11 2007).

- Dyrene skal være forsvarlig og lovlig.
- Dyr i leilighetene skal ikke lage støy/lukt som er til sjenanse for andre sameiere/beboere.
- Man skal ha kontroll over dyret slik at det ikke skremmer eller er til sjenanse for andre mennesker.
- Hunder skal holdes i bånd når de forlater leiligheten/huset eller oppholder seg i bakgården

§8 Musikk og sangundervisning tillates ikke uten styrets samtykke. Radio, TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter må dempes så de ikke forstyrrer naboene.

§9 Det skal i sin alminnelighet være ro i leilighetene kl.23.00 slik at andre leieboere ikke forstyrres. Skal det være fest, varsles naboene i rimelig tid (selv om naboene er varslet gjelder §8 og §9). Da det er ganske lytt mellom loftet og underliggende leiligheter, bør bruk av loftet etter kl.23.00 unngås

§10 Lufting av leilighetene ut i trappegangene er ikke tillatt.

§11 Heisene tar 2 personer - maks 180 kilo. Under opphold i heiskupeèn må en forholde seg rolig da heisen er ømfintlig for brå bevegelser (rykk, hopp, vektforskyvning) og kan stoppe. Ved transport av gjenstander (f.eks. ved flytting) må en sikre disse slik at de ikke forskyver seg og sperrer innerdørene når heisene starter/stopper.

HEISSTOPP: *Følg instruksen som står utenfor heisdøren i 0-etasje eller den som står inne i heiskupeèn (det er etablert 2 veis kommunikasjon til vaktsentral).*

§12 Porten, liksom utgangsdørene mot gaten og gårdsplassen skal alltid være lukket og låst. Ved bruk av porten må man vise aktsomhet og ikke bruke stopp knappen i utrengsmål. La alltid porten gå helt opp før den lukkes.

§13 Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er angitt ved oppslag

§14 Sameierene er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere/brukere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten/butikken eller eiendommen forøvrig.

§15 Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§16 Disse Husordensreglene kan kun forandres ved 2/3 flertall av samtlige sameiere eller på ordinært årsmøte hvor 1/2-parten av sameierene er til stede eller møter med godkjent fullmakt.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2440
Sameiet Bygdø Alle 56

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdø Alle 56

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2440

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak A fra seksjonseier nr. 26
7. Sak B fra seksjonseier nr. 26 - Sykkelskur
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bygdø Alle 56

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.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS 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

Even Hegbom og Hanne Heffermehl 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport BA 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6

Sak A fra seksjonseier nr. 26

Forslag fremmet av:
Roar Weum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at de som vil og kan - får anledning til og innbetale det restbeløp som gjenstår vedrørende oppussing av fasade mot bakgård og utskiftning av entredør og bakdør til kjøkkentrappene.

Dette har tidligere ikke vært mulig - da Styret har bestemt at sameierne ikke har fått lov til dette. Ber om at årsmøtets deltagere får anledning til og stemme for eller i mot denne sak.

Styrets innstilling

En slik nedbetalingsordning som forslagsstiller her fremmer er en prosess. Ordningen administreres gjennom forretningsfører, og avtalen krever at flere forhold er avklart i forkant av et årsmøtevedtak. En slik ordning krever samtidig inntak av bestemmelse i vedtektene, som betyr vedtektsendring med 2/3 flertall.
Det vil derfor i denne omgang kun stemmes for eller i mot om en slik ordning er ønskelig, før styret må utbedre og klargjøre en formelt riktig sak som kan fremmes for årsmøtet.

Styret stiller seg negativ til forslaget av flere årsaker:

- Ikke alle leiligheter er inkludert på sameiets to lån.
-

Ordningen har p.t. en etableringskostnad på kr 26 500, samt årlig administrasjonskostnad på 10 % per lån av det totale forretningsførerhonoraret. Dette er kostnader som må bekostes av alle sameierne, selv de som ikke får benyttet ordningen.

- Lånene har en restløpetid på hhv. 4 og 5 år, og derfor anses dette som en lite gunstig ordning sammenlignet med kostnadene som påløper ved etablering og administrasjon.

Dersom det stemmes for forslaget vil styret utrede mulighetene, og legge frem korrekt saksfremstilling med forslag om blant annet vedtektsendring på det neste ordinære årsmøtet.

Styret innstiller at det stemmes i mot forslaget på bakgrunn av ovennevnte.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede mulighetene for en nedbetalingsordning på sameiets lån.

Sak 7

Sak B fra seksjonseier nr. 26 - Sykkelskur

Forslag fremmet av:
Roar Weum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener at bygging av nytt sykkelskur skal legges på is inntil sameiet har oppspart nok midler til dette - eller helst ikke oppføre noe nytt. Jeg har selv vært på befaring og sett at det oppbevares alt mulig skrot i skuret. Fjern dette så blir det plass til de sykler som trenges.

Jeg foreslår at det stemmes for og i mot bygging av nytt sykkelskur.

Styrets innstilling

Styret viser til årsmøtevedtak av i fjor, der dette ble vedtatt med klart flertall.
Styret har i etterkant av sist ordinære årsmøte brukt betydelig med tid og ressurser på prosjektet, og det vil derfor være uheldig å reversere et allerede bestemt tiltak.

Styret innstiller at beslutningen om bygging av nytt skjul opprettholdes, og at det stemmes i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at beslutningen fra årsmøtet i fjor reverseres, og at nytt sykkelskur ikke bygges.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hege Wilsbeck

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

- Christian Waage Knudsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Knud Dahl

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

- Cato Wilsbeck
- Per Ole Fjelberg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Wilsbeck	Bygdøy Allé 56 A
Styremedlem	Julie Elisabeth S Halvorsen	Bygdøy Alle 56 C
Styremedlem	Christian Waage Knudsen	Bygdøy Allé 56 B
Varamedlem	Per-Ole Fjelberg	Bygdøy Allé 56
Varamedlem	Cato Wilsbeck	Bygdøy Alle 56 A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdø Alle 56
Sameiet består av 38 seksjoner.
Sameiet Bygdø Alle 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979404859, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 44

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

Sameiet Bygdø Alle 56 har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid

Det fremgår av sameiets vedtekter at styret skal forvalte og drifte sameiets fellesareal til beste for sameiet og i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret har i perioden hatt 7 styremøter pluss noen arbeidsmøter i forbindelse med pågående skader og utførte tak kontroller.

Styret benytter OBOS eiendomsforvaltning. Bruk av digitalisert styrerom og Vibbo som kommunikasjonskanal mellom styret og beboere letter og effektiviserer dialogen og informasjonsflyten.

Styret tilstreber og motiverer til utelukkende å bruk av Vibbo-appen, epost for større dokumenter og SMS dersom det haster.

Økonomi

Sameiet opplever en del utfordringer ved driften av sameiet. Det er behov for regelmessig vedlikehold av oppganger, oppgradering av sykkelskur og bakgård. Samtidig opplever sameiet fremdeles kostnader med vannskader. Taket vårt har noen svakheter som må utbedres. Det påløper jevnlig kostander med drift av byggets heiser, det er tidvis mange driftsutfordringer. Det er signalisert fra heisselskapet Otis at vi bør oppgradere heis mekanismen i løpet av få år for en mer stabil drift. Det er i tillegg økte strømutgifter og en generell høyere prisoppgang.

Vedlikeholds nøkkelen, dvs. fremtidig utbedringsbehov, samt styrets vurdering av prognosene basert på økonomisk historikk, tilsier at vi må ha flere inntektsøkninger til de neste årene, for å unngå fremtidige dyre og krevende lån. Dette ble delvis håndtert ved å øke pris på parkering for 2023.

Drift, vedlikehold og prosjekter 2023

I tillegg til vanlig drift og vedlikehold har det også i 2022 vært utført større prosjekter, det er utbedret gulv og membran på en 1 takterrasse. Dette har vært en svakhet ved gården og medført til flere vannskader og store kostnader.

Vi har i samarbeid med våre grensenaboer hatt ny befaring av trær i bakgård. Det er stort ønske fra våre naboer om beskjæring og felling av våre trær. Det har vært befaring med arborist, og vi vil vurdere trimming av det store treet i 2024.

Vedlikehold av oppganger og heiser: Det er gjort en flott jobb av sameiets dugnadsgjeng i 2022, dette ble vedlikeholdt i 2023.

Takinspeksjon

Det ble foretatt en drone inspeksjon av taket i 2023, denne avdekket at vi har et godt tak, men noe steder må undersøkes nærmere, Styret kontaktet Oslo Byggkontroll som har foretatt en fysisk kontroll av noen områder. Dette avdekket behov for utskiftning av bygget takvinduer.

Brann tegninger

Drift, vedlikehold og prosjekter 2024

Vi satser på at dugnadsgjengen fortsetter sitt arbeid og det vil bli utført malearbeider i trappeløpene bak, det er tidvis stor slitasje så det er nødvending med jevnlig vedlikehold.

Det er ønskelig å opprette oppgangsansvarlig pr. oppgang som kan ta et ansvar for enkelt vedlikehold samt fungere som kontaktperson for heis, brann etc.

Av større prosjekter vil det settes opp en full plan for bygget der tak, vinduer, heis og rør må være ivaretatt.

Vi har startet arbeidet med godkjennelse av nytt skjul i bakgård (vedtatt på årsmøtet i 2022), prosessen er nå hos Oslo Kommune for godkjenning. Dette har tatt noe mer tid enn antatt grunnet nabo innsigelser.

Sameiet har en flott grønn bakgård som er til glede for alle i gården og som kan utvikles videre med både beplanting og møbler.

Skader i 2023

I 2023 har vi hatt noen vannskader i all hovedsak grunnet vanninntrengning tak eller lekkasje ved takvinduer.

Bygningsmessige utfordringer

Bygningsmassen vår er ca. 100 år gammel og den har enkelte utfordringer som må adresseres de neste årene.

Taket med sine gjentagende vanninntrengninger har blitt sjekket og det må gjøres nødvendige utbedringer og vedlikehold for å sikre et tett tak fremover.

Takvinduer er fra 1987 og her blir det behov for snarlig utskifting, da det i 2023 er avdekket mangler som fører til vanninntrengning. Bytte av takvinduer er en stor og kostbar jobb som krever fullt stillas og avstengning av Bygdøy Alle i perioder så ved utførelse av dette arbeidet må andre arbeid utføres samtidig som utbedring av tak, pipe, nedløp og fasade (om nødvendig).

Heisemekanismen er gammel. Dette medfører flere driftsstopp og her må det foretas en oppgradering av mekanisme og elektronikk, dette for å sikre en mer stabil drift.

Styret vil sette opp en vedlikeholdsplan med kostnader for gjennomgang på sameiermøtet i mai.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte, diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Internkontrollsystemet er under utvikling. Styret vil benytte funksjoner i styreportalen til å samle, holde oversikt og kontrollere HMS iht. internkontrollforskriften. Styret er pålagt å ha målsettinger for HMS, rutiner for på følge opp målsettingene og med tilhørende kontrollmekanismer.

Det oppfordres til å holde fellesareal som baktrapp og kjeller fri for personlige eiendeler og at rømningsveier er lett tilgjengelige uten hindringer.

- Søppelrommet må holdes rent og ryddig, det skal ikke settes søppel utenfor containere, dette må seksjonseiere selv frakte til gjenbruksstasjon.

Sameiet har nå avtale om service og alarm med Otis heis. Vi må forsøke å forhindre utrykning som påfører sameiet unødvendige kostnader. Vi har personheis som ikke er beregnet for varetransport. Ved oppussing av leiligheter må eier derfor se til at varene bæres opp hvis man ikke selv kan følge med heisen. Vi har fått laget 1 nødnøkkel til heisen som er festet ved heishuset ved inngangen. Kontakt Styret når heisen står eller forsøk å bistå selv med bruk av den aktuelle nøkkel.

Annet

Sameiet hadde en meget vellykket bakgårdsfest 10 august 2023, der styret ga en kort oppdatering og beboere mulighet til å møtes. Dette er en tradisjon styret ønsker å opprettholde også for 2024.

Oslo 15.03.2024

For styret

Leder
Hege Wilsbeck

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak utsettelse av prosjekt vedr. nytt bakgårdsskjul og lavere kostnader knyttet til TV/bredbånd på bakgrunn av ny leverandør.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 078 965,-.

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 600 000 til større vedlikehold som i all hovedsak omfatter nytt skjul i bakgården.

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.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdø Alle 56.

Lån
Sameiet Bygdø Alle 56 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØ ALLE 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØ ALLE 56.

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: O4UVI-UCY48-S0KGG-8TV35-OVZKA-ICD40

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O4UVI-UCY48-S0KGG-8TV35-OVZKA-ICD40

SAMEIET BYGDØ ALLE 56
ORG.NR. 979 404 859, KUNDENR. 2440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 770 659	1 777 588	1 806 000	1 858 000
Andre inntekter	3	220 480	168 198	150 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 991 139**	**1 945 786**	**1 956 000**	**2 058 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 066	-13 945	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-75 098	-72 198	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-9 785	-10 240	-40 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-384 388	-422 523	-685 000	-775 000
Forsikringer		-240 339	-197 728	-213 000	-264 000
Kommunale avgifter	9	-408 057	-352 177	-402 000	-497 000
Energi/fyring		-70 259	-68 194	-65 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 400	-177 366	-122 000	-87 000
Andre driftskostnader	10	-309 064	-338 707	-269 000	-312 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 664 555**	**-1 767 178**	**-1 997 000**	**-2 250 500**
DRIFTSRESULTAT		**326 584**	**178 608**	**-41 000**	**-192 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 660	3 562	0	0
Finanskostnader	12	-82 842	-65 659	-69 000	-79 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-49 182**	**-62 096**	**-69 000**	**-79 000**
ÅRSRESULTAT		**277 403**	**116 512**	**-110 000**	**-271 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		277 403	116 512		

SAMEIET BYGDØ ALLE 56
ORG.NR. 979 404 859, KUNDENR. 2440

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 912	13 793
Kundefordringer		1 647	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 120	15 920
Andre kortsiktige fordringer	13	1 923	8 195
Driftskonto OBOS-banken		857 870	785 449
Sparekonto OBOS-banken		227 705	221 711
SUM OMLØPSMIDLER		**1 121 176**	**1 045 068**
SUM EIENDELER		**1 121 176**	**1 045 068**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-69 065	-346 468
SUM EGENKAPITAL		**-69 065**	**-346 468**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 148 030	1 335 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 148 030**	**1 335 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 484	17 687
Leverandørgjeld		26 260	38 036
Påløpte renter		468	455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 212**	**56 178**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 121 176**	**1 045 068**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2024
Styret i Sameiet Bygdø Alle 56

Hege Wilsbeck /s/ Christian Waage Knudsen /s/ Julie E. S Halvorsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 288 572
Seksjonert lokale	232 704
Lån 8398.71.87711	152 976
Lån 8398.71.77988	84 480
Lån 1213.28.79077	11 931
Avregning skjevford.	-4
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 770 659**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	170 500
Div fakturering (miljøgebyr, blomsterkasse, skade på oppgang)	25 000
Strømforbruk el-bil	24 980
SUM ANDRE INNTEKTER	**220 480**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 660, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 066.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 785
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 785**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 415
Drift/vedlikehold VVS	-3 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 786
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 486
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 994
Kostnader dugnader	-4 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-384 388**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-289 075
Feieavgift	-3 953
Renovasjonsavgift	-115 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-408 057**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-7 443
Lyspærer og sikringer	-4 602
Vaktmestertjenester	-141 827
Renhold ved firmaer	-91 555
Andre fremmede tjenester	-7 445
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 660

Andre kontorkostnader	-8 745
Telefon, annet	-560
Porto	-60
Reisekostnader	-1 107
Kontingenter	-3 200
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 828
Velferdskostnader	-25 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-309 064**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 994
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 335
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 389
Andre renteinntekter	896
SUM FINANSINNTEKTER	**33 660**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-307
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-26 159
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-56 043
Renter på leverandørgjeld	-333
SUM FINANSKOSTNADER	**-82 842**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 923
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 923**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2011	-340 000	
Nedbetalt tidligere	327 177	
Nedbetalt i år	12 823	
		0
Handelsbanken (HANBAN)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-1 241 876	
Nedbetalt tidligere	343 135	
Nedbetalt i år	108 175	
		-790 566
Handelsbanken (HANBA2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-709 000	
Nedbetalt tidligere	285 206	
Nedbetalt i år	66 330	
		-357 464
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 148 030**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834283. 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.24
Selskapsnummer: 2440 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdø Alle 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Even Hegbom og Hanne Heffermehl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sak A fra seksjonseier nr. 26

Styret bes utrede mulighetene for en nedbetalingsordning på sameiets lån.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sak B fra seksjonseier nr. 26 - Sykkelskur

Årsmøtet vedtar at beslutningen fra årsmøtet i fjor reverseres, og at nytt sykkelskur ikke bygges.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hege Wilsbeck

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Waage Knudsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Knud Dahl

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Cato Wilsbeck

☐ Per Ole Fjelberg

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.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR BYGDØ ALLÉ 56

Vedtatt i årsmøte
den 12. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdø Allé 56, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 44 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. desember 1975.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner, til sammen 38 seksjoner, i henhold til kommunens reseksjoneringsvedtak tinglyst den 23. mars 1988.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Overdragelser og leieforhold skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Dette gjelder også ved fremleie til flere hvor det skjer endringer av leietakere.
I tilfelle nektelse kan grunnen til dette forlanges opplyst. For å kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtektene, kan styret forlange leiekontrakten fremlagt. Fremleie i tredje ledd kan ikke finne sted.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

En hver boligseksjon har tilgang til en lofts- og kjellerbod. Seksjon nr.33 – 37 har for øvrig mindre kjellerbod enn de øvrige leilighetene. Leilighetene i oppgang A og B, unntatt seksjon nr.33 – 36, har i tillegg en halv ski-bod i hoved - oppgangen. Bruken av nevnte boder tilvises til enhver tid av styret.

Eventuell parkering av bil, motorsykkel, sykkel, båt/tilhenger eller andre større gjenstander på eiendommen foregår etter nærmere bestemmelser fra styret.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader fordeles etter sameiebrøken dog slik at seksjon nr.1-3-7 og 8 fritas for betaling av kostnader til drift, vedlikehold, utskifting og reparasjoner av heiser, hoved-oppganger, balkonger og calling anlegg. Det samme gjelder vask av hoved- oppgangene. Seksjon nr.4 betaler forbruk av vann etter egen måler som avregnes direkte. Seksjon nr 4, nr 5og nr 6 dekker egne renovasjonsutgifter.

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Eier/bruker av s.nr.33 – 38 (takterr.leilighetene) har et spesielt ansvar for å holde sluk og avløpsrør ut til takrenne åpent for gjennomstrømning av regnvann på terrassen.
Likeledes har de alene drifts- og vedlikeholdsansvar for VV-berederne i egen loftsbod samt terrasse gulvet opp til 40 cm opp på veggen

Ved inn – og utflytting og større vedlikeholdsarbeider i egen leilighet må man varsle styreleder eller forretningsfører slik at man i fellesskap kan ta en befaring i oppgangen. Hensikten er å forebygge tvilstilfelle ved skader som følge av flyttingen/arbeidene. Den som påfører sameiet skade må betale kostnadene som vil bli utført av sameiet.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets plikt til reparasjon og utskifting knyttet til takterrassene omfatter bjelkelag, bærende konstruksjoner, utskifting av sluk og avløpsrør, membran samt varmekabler og innstøpning av disse. Eier/bruker av s.nr.33 – 38 (takterr.leilighetene) har ansvar reparasjon og utskifting av gulvbelegg. Valg gulvbelegg skal tilfredsstille sameiets krav til funksjon og installasjon, og tiltak skal godkjennes av styret før seksjonseierens arbeid iverksettes.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første, annet og tredje ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv på sameiets regning etter forhåndsgodkjent avtale. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

For å påse at gården får det daglige vedlikehold skal den ha vaktmester som bl.a. tar seg av gårdsrom (gårdsplass, gressplen, beplantning), utskifting av sikringer/lyspærer snørydding, heisstopp m.m. samt rapportering til styret om aktuelle/forventede reparasjoner/utbedringer.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare seksjonseiere kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. 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.

PROTOKOLL-
UTSKRIFT ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bygdø Alle 56

Organisasjonsnummer: 979404859
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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:**
> Even Hegbom og Hanne Heffermehl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sak A fra seksjonseier nr. 26

Fremmet av: Roar Weum

Jeg ønsker at de som vil og kan - får anledning til og innbetale det restbeløp som gjenstår vedrørende oppussing av fasade mot bakgård og utskiftning av entredør og bakdør til kjøkkentrappene.

Dette har tidligere ikke vært mulig - da Styret har bestemt at sameierne ikke har fått lov til dette. Ber om at årsmøtets deltagere får anledning til og stemme for eller i mot denne sak.

Styrets innstilling
En slik nedbetalingsordning som forslagsstiller her fremmer er en prosess. Ordningen administreres gjennom forretningsfører, og avtalen krever at flere forhold er avklart i forkant av et årsmøtevedtak. En slik ordning krever samtidig inntak av bestemmelse i vedtektene, som betyr vedtektsendring med 2/3 flertall.
Det vil derfor i denne omgang kun stemmes for eller i mot om en slik ordning er ønskelig, før styret må utbedre og klargjøre en formelt riktig sak som kan fremmes for årsmøtet.

Styret stiller seg negativ til forslaget av flere årsaker:

- Ikke alle leiligheter er inkludert på sameiets to lån.
- Ordningen har p.t. en etableringskostnad på kr 26 500, samt årlig administrasjonskostnad på 10 % per lån av det totale forretningsførerhonoraret. Dette er kostnader som må bekostes av alle sameierne, selv de som ikke får benyttet ordningen.
- Lånene har en restløpetid på hhv. 4 og 5 år, og derfor anses dette som en lite gunstig ordning sammenlignet med kostnadene som påløper ved etablering og administrasjon.

Dersom det stemmes for forslaget vil styret utrede mulighetene, og legge frem korrekt saksfremstilling med forslag om blant annet vedtektsendring på det neste ordinære årsmøtet.

Styret innstiller at det stemmes i mot forslaget på bakgrunn av ovennevnte.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sak B fra seksjonseier nr. 26 - Sykkelskur

Fremmet av: Roar Weum

Jeg mener at bygging av nytt sykkelskur skal legges på is inntil sameiet har oppspart nok midler til dette - eller helst ikke oppføre noe nytt. Jeg har selv vært på befaring og sett at det oppbevares alt mulig skrot i skuret. Fjern dette så blir det plass til de sykler som trenges.

Jeg foreslår at det stemmes for og i mot bygging av nytt sykkelskur.

Styrets innstilling
Styret viser til årsmøtevedtak av i fjor, der dette ble vedtatt med klart flertall.
Styret har i etterkant av sist ordinære årsmøte brukt betydelig med tid og ressurser på prosjektet, og det vil derfor være uheldig å reversere et allerede bestemt tiltak.

Styret innstiller at beslutningen om bygging av nytt skjul opprettholdes, og at det stemmes i mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Wilsbeck (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Wilsbeck

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Waage Knudsen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Waage Knudsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Knud Dahl (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knud Dahl

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Ole Fjelberg (19 stemmer)
Cato Wilsbeck (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Ole Fjelberg
Cato Wilsbeck

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Thomas Wiik /s/

Protokollvitne 1
Even Hegbom /s/

Protokollvitne 2
Hanne Heffermehl /s/

Etter valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Hege Wilsbeck	2024 - 2025
Styremedlem: Christian Waage Knudsen	2024 - 2025
Styremedlem: Knud Dahl	2024 - 2026
Varamedlem: Per-Ole Fjelberg	2024 - 2026
Varamedlem: Cato Wilsbeck	2024 - 2026

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

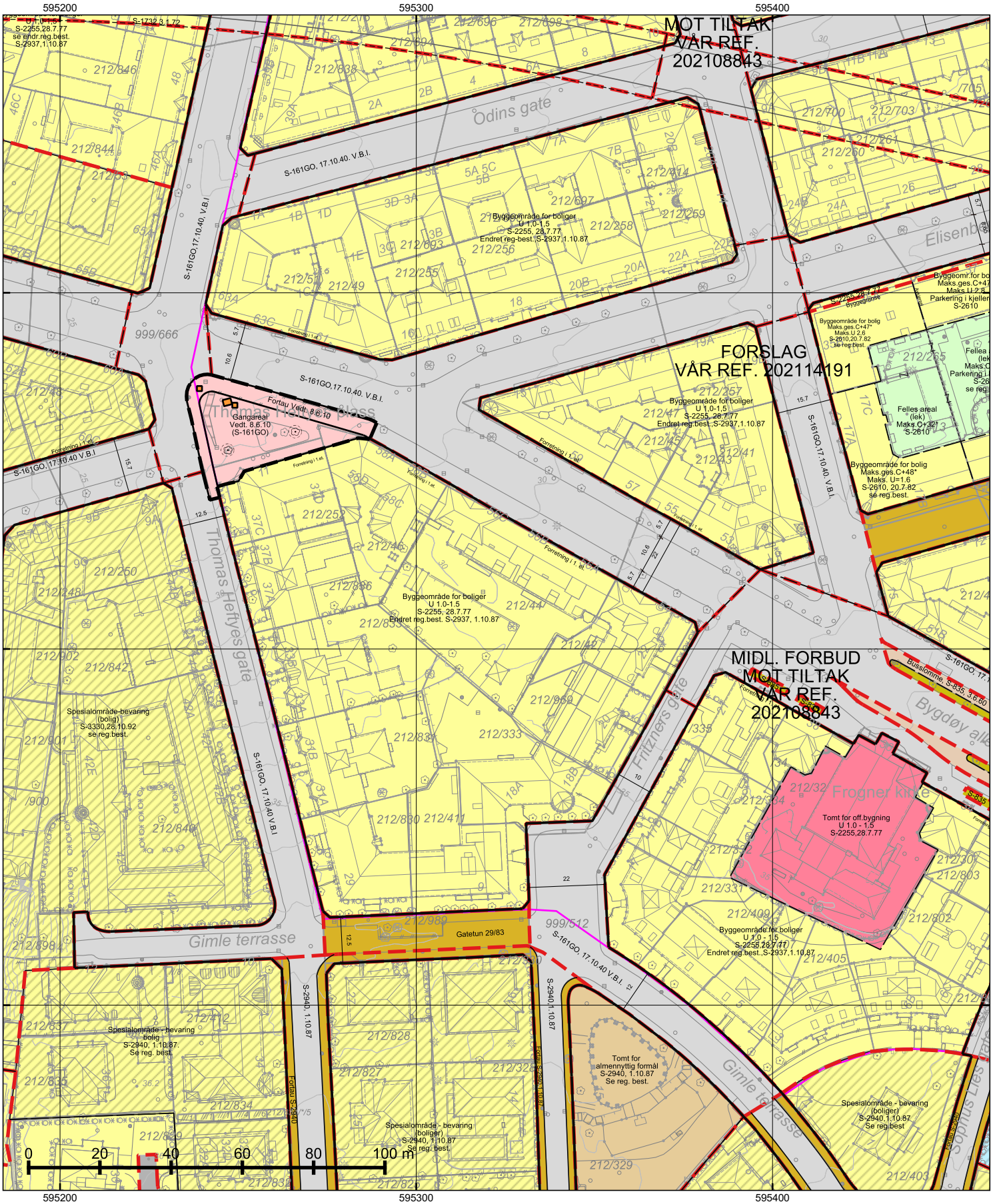
Adr.:	Bygdøy allé 56 C	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 44	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka



Dato: 29.01.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137866/ 86504603
Adresse: BYGDØY ALLÉ 56C
Gnr/Bnr: 212/44

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440
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: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

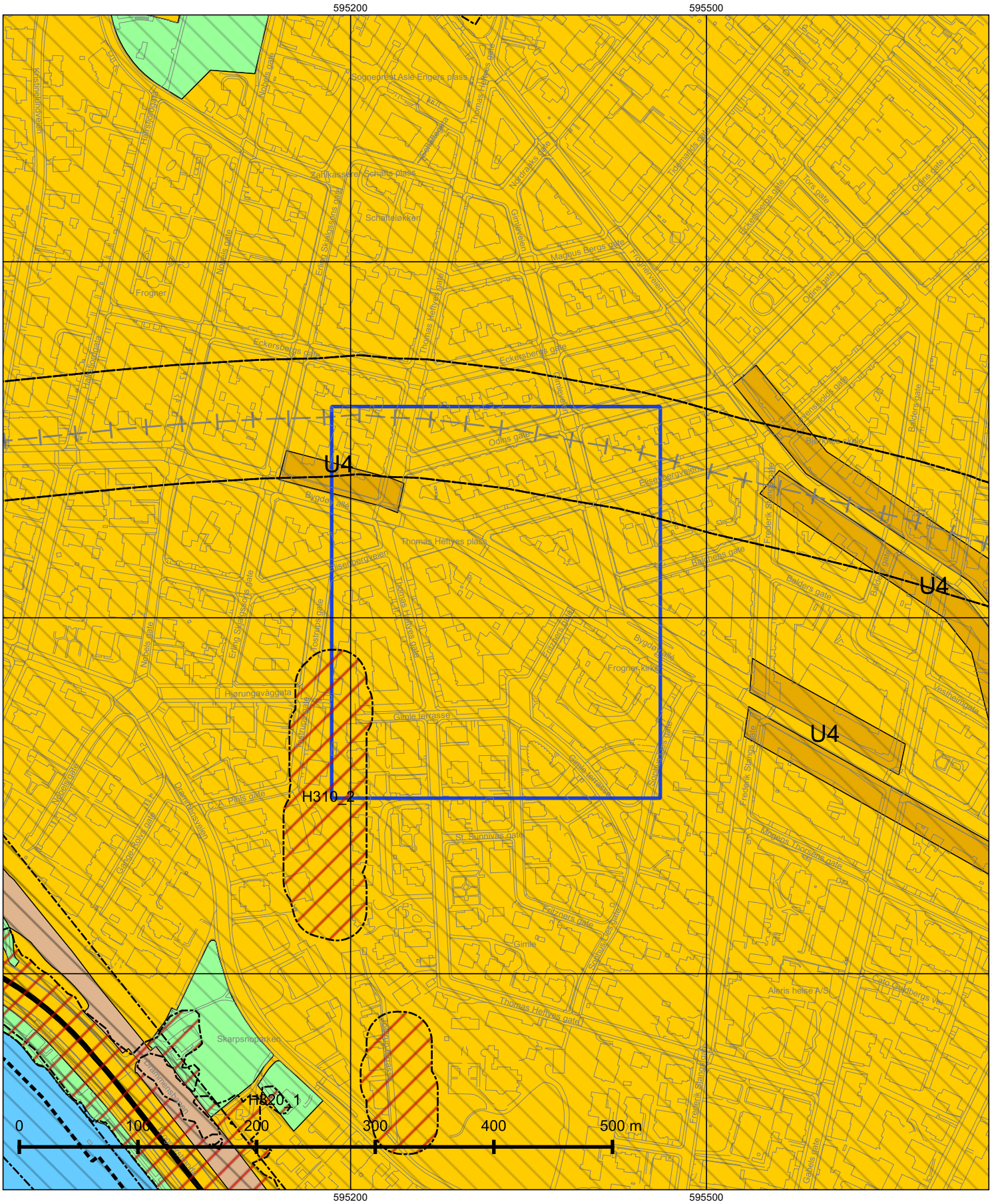
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137866/ 86504603
Adresse: BYGDØY ALLÉ 56C
Gnr/Bnr: 212/44

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440
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: 29.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137866/86504603
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440

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



S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
BYGDØY ALLÉ 56C

Dato: 29.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504603
8274536

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 44

Vi viser til bestilling av 20250129 for BYGDØY ALLÉ 56C.

GNR. 212 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1917.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2197 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

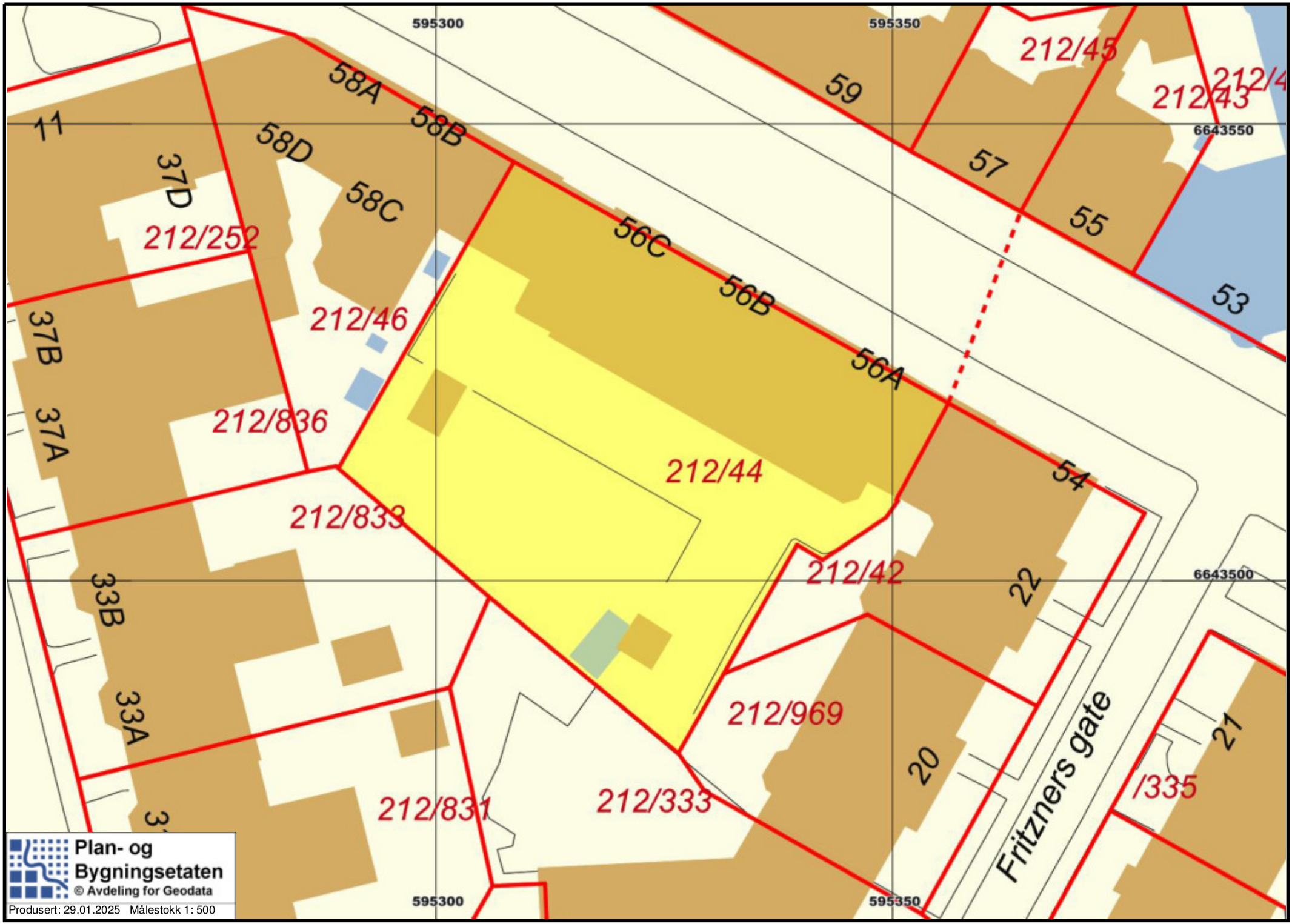
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595300
595350
6643550
6643500
212/45
212/43
59
57
55
53
58A
58B
58D
58C
56C
56B
56A
54
11
37D
212/252
212/46
37B
37A
212/836
212/44
212/833
212/42
22
33B
33A
212/969
20
212/831
212/333
Fritzners gate
21
/335
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.01.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Bygdøy allé 56C
Gnr. 212 Bnr. 44 Snr. 13 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0039

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76

E-post: lars.jakob.aarak@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

Notater