



**Frogner/Skøyen:**  
**Lys 4-R selveierleilighet med panoramautsikt |**  
**Balkong | Mulighet for parkering**

**ADRESSE:** Bygdøy allé 115A, 0273 Oslo  
Gnr. 212, bnr. 89, snr. 17

**BRA / BRA-i:** 118 m<sup>2</sup> / 110 m<sup>2</sup>

**PRISANTYDNING:** Kr. 8 250 000,-  
Fellesgjeld kr. 184 293,-  
Omkostninger kr. 207 340,-  
Totalpris: kr. 8 641 633,-

**MEGLERE:** Advokat Pernille Ø. Anonsen  
E-post: poa@sgb.no  
Tlf.: 412 06 608

Advokat Torolv Sundfør

E-post: ts@sgb.no

Tlf.: 924 10 200

Advokat Malin Fritzøe Østman

E-post: mfo@sgb.no

Tlf.: 901 06 128

Advokat Lina-Maria Linge

E-post: lml@sgb.no

Tlf.: 993 64 349

---

---

## ADRESSE

Bygdøy allé 115A, 0273 Oslo

---

## MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 212, bnr. 89, snr. 17. Eierseksjon, selveierleilighet i Sameiet Bygdøy Allé 115/117, med org.nr. 981 400 038.

---

## TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 23.02.2026, rapportdato 12.03.2026.

Markedsverdi: kr. 8 250 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

---

## HJEMMELSHAVER

Jens Færden Berle.

---

## BELIGGENHET

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner/Skøyen, med umiddelbar nærhet til Frognerkilen, Karenslyst Allé og Bygdøy. Fra balkongen har man utsyn mot Frognerkilen og over grønne, trivelige fellesarealer.

Karenslyst Allé ligger rett utenfor døren og byr på et bredt og variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert vinmonopol, treningssentre, frisør- og velværesalonger, interiørbutikker, kles- og sportsforretninger, hyggelige kaféer, restauranter og dagligvarebutikker. Her finner du også velkjente Maschmanns med avdelinger for kjøtt, fisk, ost og delikatesser, samt eget brasserie, bakeri, grill og pizzeria.

Nærområdet tilbyr flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til Frognerkilen og Frognerstranda, hvor gang- og sykkelveiene strekker seg helt fra Sandvika til Aker Brygge og sentrum. Det er også rusleavstand til Bygdøy med badestrender, idylliske turstier og flere kjente museer. Ferd idrettspark ligger rett over veien og gir gode muligheter for aktivitet og trening.

---

## ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei via fellesarealer.

Fra leiligheten er det kort vei til et bredt spekter av kollektivtilbud. Fra Karenslyst Allé går buss 30 med hyppige avganger, og kun få minutters gange unna ligger Skøyen stasjon. Her finner du både buss, trikk, tog og Flytoget, som gir raske forbindelser til sentrum, OSL Gardermoen og øvrige knutepunkter i byen.

---

## TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

3277,8 m<sup>2</sup> felleseiet tomt. Området er opparbeidet med fast dekke og grøntarealer.

---

---

## AREAL OG INNHOLD

Sum BRA: 118 m<sup>2</sup>.

Internt bruksareal (BRA-i): 110 m<sup>2</sup>

Eksternt bruksareal (BRA-e): 8 m<sup>2</sup>.

Terrasse og balkongareal (TBA): 8 m<sup>2</sup>

Leiligheten ligger i 5. etasje, og består av entré, soverom, kjøkken, spisestue, stue, soverom 2, toalettrom, bad og kott.

Bod i kjeller er fremvist av hjemmelshaver. Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod, eller at boden tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Balkongen er målt til 8,49 kvm.

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

---

## BESKRIVELSE

4-roms leilighet beliggende på Frogner/Skøyen. Boligbygget ble bygget i 1937.

---

## STANDARD

Det vises til tilstandsrapporten for ytterligere opplysninger.

### Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 2004, 2 vinduer er fra 2017. Det er blyglassvindu i stue som er av eldre dato.

Leiligheten har finert inngangsdør fra byggeåret og malt balkongdør i tre fra 2004.

Balkong på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

### Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

- Gulv: parkett
- Vegger: malte flater
- Innvendige tak: malte flater
- Etasjeskiller av betongkonstruksjoner
- Boligen har mursteinspipe og åpen peis av eldre dato
- Innerdører: malte glatte dører

### Våtrom:

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert under servantskap og har en beliggenhet som vanskeliggjør renhold og besiktigelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Boblebadekar er ikke funksjonstestet.

Det er balansert ventilasjon.

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

### **Kjøkken:**

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **Spesialrom**

Toalettrom

Vegghengt toalett

Servant

Mekanisk ventilasjon

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malt innvendig tak.

### **Tekniske installasjoner:**

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Det er installert bergvarme ifølge opplysninger gitt i årberetningen.

Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Felles varmtvann i bygget. Varmtvannsbereder er plassert i byggets fellesareal og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Eldre radiatorer og røropplegg.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

---

## **ANDRE FORHOLD**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

---

## **REHABILITERING**

Fra protokoll til årsmøte 2025 for sameiet Bygdøy alle 115/117 refereres:

"Sameiet gir styret anledning til å bruke av vedlikeholdsfondet til betaling for takrehabilitering."

---

Fra årsberetningen 2025 refereres:

"2024 - 2024 Oppstart av arbeidet med renovering av tak

2023 - 2024 Utskifting av vannrør fra det offentlige, skiftet alle overvannsrør og avløpsrør i hage

2021 - 2021 Skiftet Calling-anlegg

2019 - 2019 Skiftet bunnledninger

2017 - 2018 Betongrehabilitering

2017 - 2018 Utskifting av viduer/balkongdører

2015 Bytte av tur-retur avtappingskraner 115

2015 Utbedring avløpsrør kum 115

2015 Vedlikeholds spyling avløpsrør

2014 Oppussing av utleieleilighet

2013 Maling av oppganger + brannsikring

2012 Utbedring av tak

2012 Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser

2010 Utskifting av 15 dører

2009 Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet

2009 Oppgradering av utearealene

2009 Oppussing av utleieleiligheten

2008 Oppussing fasade (117)"

I årsberetningen er det fremvist en indikativ vedlikeholdsplan for 2024-2027. Eventuelle interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne planen da dette har kostnadmessig konsekvenser for sameierne.

---

## **PARKERING**

Sameiet disponerer 26 biloppstillingsplasser, som leies ut av styret etter nærmere retningslinjer. Søknad om plass sendes til styret.

For øvrig parkering i offentliggate etter gjeldende bestemmelser for området. Det finnes også parkeringsmuligheter i nærliggende parkeringsanlegg på Skøyen og Karenslyst allé.

---

## **FYRING/OPPVARMING**

Leiligheten har radiatorer.

Peisen er p.t. ikke i bruk. Det er usikkert hvorvidt peisen fungerer. Hjemmelshaver har imidlertid opplyst at det var god trekk i peisen da denne var i bruk.

---

## **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter kr 8 635 pr. måned.

Felleskostnader inkluderer kr 300 til vedlikeholdsfond, i tillegg til ordinære felleskostnader til TV/bredbånd, energi/fyring, forsikring, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel mv.

---

---

## **FELLES FORMUE**

Andel av felles formue utgjør kr 28 483 pr. 31.12.2025.

---

## **FELLESGJELD**

Andel av fellesgjeld utgjør kr 184 292,87 pr. 23.02.2026.

Det er ikke tillatt med individuell nedbetaling av fellesgjeld.

---

## **UTLEIE**

All utleie skal meldes og godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er imidlertid ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Se vedtektenes §§ 3 og 4.

---

## **DYREHOLD**

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse fra styret.

Se husordensreglene punkt 11.

---

## **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

---

## **SAMEIET**

Sameiet Bygdøy Allé 115/117 er registrert i foretaksregistret med org.nr. 981 400 038. Sameiet består av 40 seksjoner.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

---

## **BEBYGGELSE**

Leiligheten ligger sentralt på Froger/Skøyen. Leiligheten ligger flott plassert med utsikt over Frognerkilen. Bygdøy Allé er en hovedfartsåre med gjennomgangstrafikk, og nærliggende veinett omfatter større trafikkårer i retning Skøyen og sentrum. Dette gir enkel tilgjengelig, men medfører også noe trafikkstøy.

---

## **REGULERING**

202102822

Saken gjelder

Midlertidig forbud mot tiltak - Drammensveien 110 m.fl.

---

Sakstype

-

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Midlertidig forbud mot tiltak

Lovverk

PBL 2008

201414412

Saken gjelder

Områderegulering for Skøyen

Sakstype

Områderegulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-2255

Saken gjelder

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

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

28.07.1977

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

For ytterligere informasjon rundt regulering, konferer megler.

---

## PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr 8 250 000.

Prisantydning	Kr.	8 250 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	206 250	,-
Andel fellesgjeld	Kr.	184 293	,-

---

Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 641 633</b>	<b>,-</b>

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

---

## **FERDIGATTEST**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Av saksinnsyn er innhentet tegninger, som ikke stemmer med dagens bruk.

---

## **FORMUESVERDI**

Som primærbolig kr. 2 599 606 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig kr. 10 142 294 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, agGreal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

---

## **EIENDOMSSKATT**

Innkrevingsetaten har opplyst om at det er utskrevet kr 4 968 i eiendomsskatt på denne eiendommen i 2025, og kr 3 739 for 2026.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

---

## **FORSIKRING**

Sameiet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, med polisenummer 565695.

Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

---

## **HEFTELSER**

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

1988/21585-3/105 Erklæring/avtale (301-212/89/0/17)

25.03.1988

Panterett uten opptrinnsrett til sameiet

For: NOK 25,000

Med prioritet etter 90% verditakst

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

---

## **TINGLYSTE/ANDRE FORHOLD**

Den 18.02.2021 ble det sendt ut "Varsel om forslag til midlertidig forbud mot tiltak – Drammensveien 110 m.fl." hvor denne eiendommen er innbefattet. Brukere av rapporten oppfordres til å sette seg inn i denne planen da dette har konsekvenser for eierne. Saksnummer i kommunen er 202102822 - Regulerings sak

Fra sameiets vedtekter §13 Vedlikehold refereres: ....Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret..."

---

## **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

---

## **ERVERVERS BEGRENSNING**

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

---

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

---

## **ODEL**

Nei.

---

## **ENERGIMERKING**

Oppvarmingskarakter rød - Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

---

## **TVANGSSALG**

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

## **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

## **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

## **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

## **VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

---

## **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

## **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

## **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

## **VEDLAGTE DOKUMENTER**

Takst

Plantegning

Grunnbokutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

---

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.**

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 13193

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: [ts@sgb.no](mailto:ts@sgb.no) eller til  
Advokat Pernille Ø. Anonsen, tlf. 412 06 608, e-post: [poa@sgb.no](mailto:poa@sgb.no)

### Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Bygdøy Allé 115A, 0273 Oslo, Snr.17 i Sameiet Bygdøy Allé 115/117

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn:.....

Fnr.: .....

Fnr.:.....

Adresse: .....

Adresse:.....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted:.....

Mobil: .....

Mobil:.....

E-post: .....

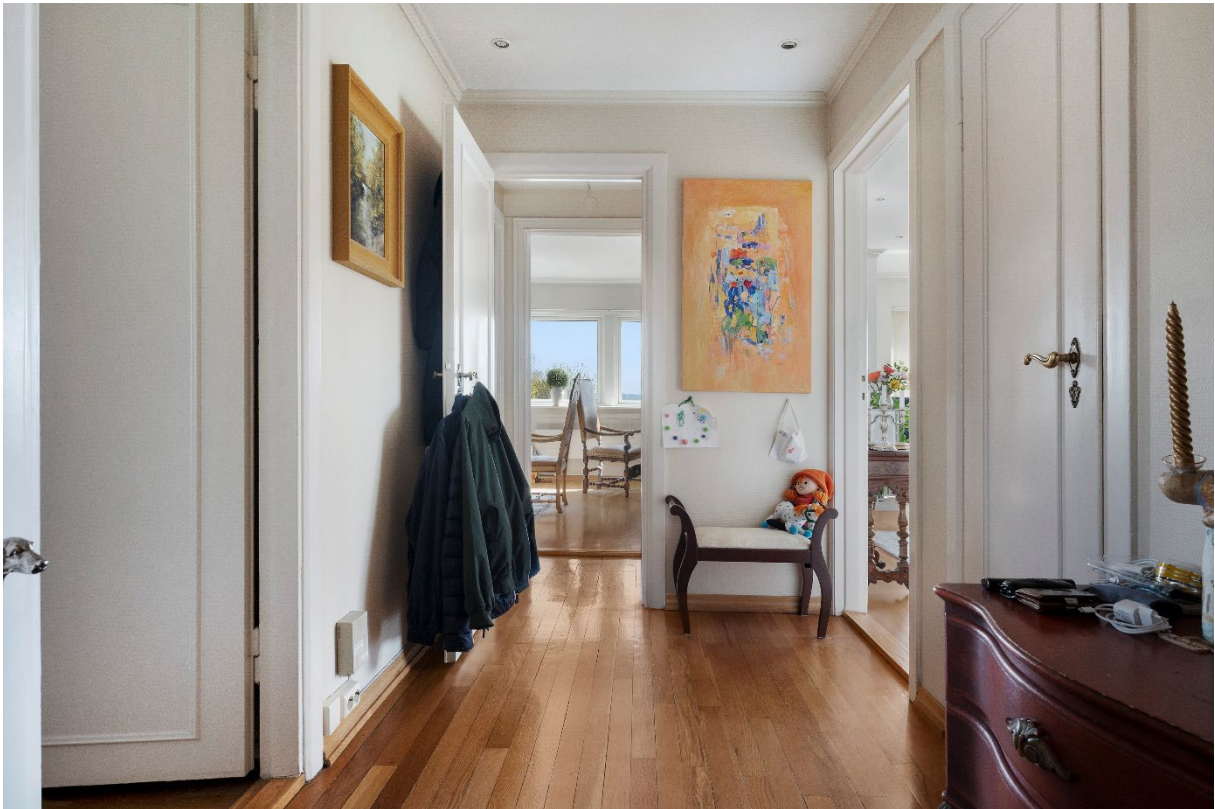
E-post: .....

Signatur: .....

Signatur: .....

# Plantegning

























# Tilstandsrapport

📍 Bygdøy allé 115 A, 0273 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 89, snr. 17

## Markedsverdi

### 8 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15064-1206

Eiendomsverdi ref nr: UR1110

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



# BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## BNAnalyse AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
tom@bnanalyse.no  
920 34 476



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 2004, 2 vinduer er fra 2017. Det er blyglassvindu i stue som er av eldre dato.  
Leiligheten har finert inngangsdør fra byggeåret og malt balkongdør i tre fra 2004.  
Balkong på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:  
Gulv: parkett  
Vegger: malte flater  
Tak: malte flater  
Etasjeskiller av betongkonstruksjoner  
Boligen har mursteinspipe og åpen peis av eldre dato.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert under sevantskap og har en beliggenhet som vanskeliggjør renhold og besiktigelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.  
Boblebadekar er ikke funksjonstestet.  
Det er balansert ventilasjon.  
Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Vegghengt toalett  
Servant  
Mekanisk ventilasjon

fluser på gulv  
fliser på vegg  
malt i innvendig tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast  
Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.  
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.  
Det er installert bergvarme i følge opplysninger gitt i årberetningen.  
Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller

vurdert.

Felles varmtvann i bygget. Varmtvannsbereder er plassert i byggets fellesareal og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble ikke besiktiget eller vurdert.  
Eldre radiatorer og røropplegg.  
Sikringskap med automatsikringer i felles trapperom.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	8 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

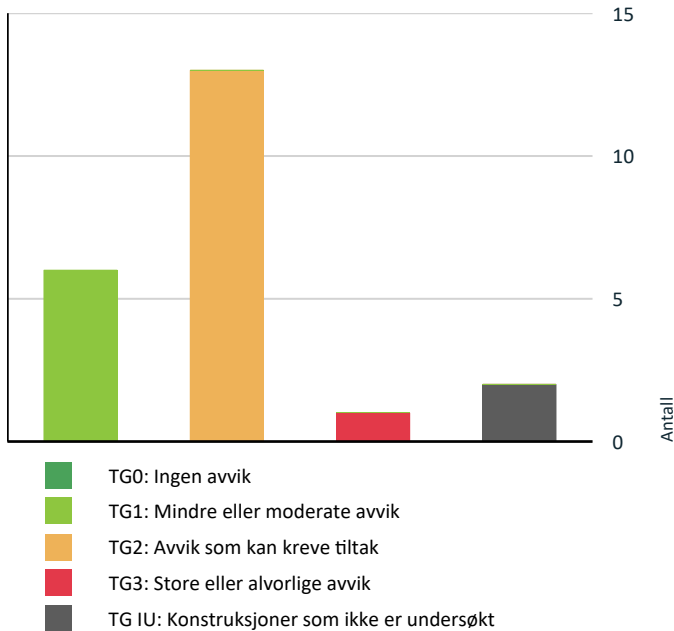
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

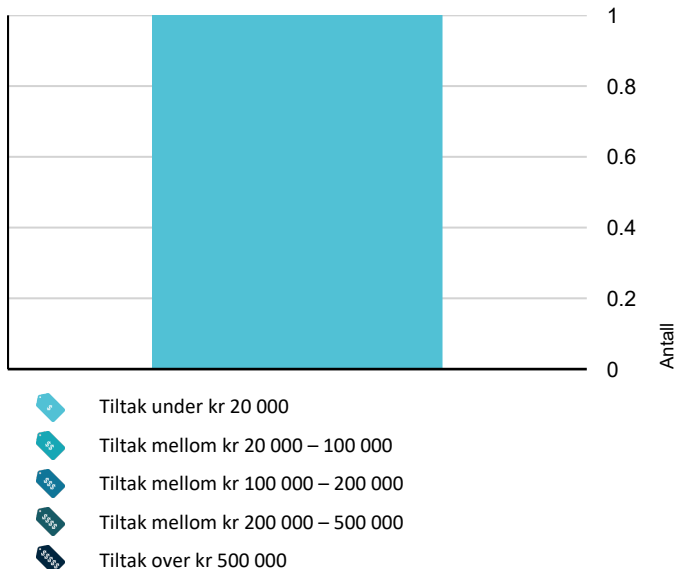
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger fra byggeår

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens bruk, vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider, eventuelle skader eller tidligere reklamasjoner. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befarings samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller flytting av løsøre og fast inventar. Boligen er heller ikke nødvendigvis ryddet eller klargjort for befarings som forutsatt ved frivillig salg. Feil og mangler kan derfor forekomme uten at disse er avdekket, herunder forhold som kan være skjult bak innredning, overflater eller lagrede gjenstander.

Skjulte feil og mangler kan således ikke utelukkes. Installasjoner og tekniske anlegg er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler, og det er ikke gjennomført særskilt funksjonstesting utover naturlig bruk og enkle kontroller på befaringsstidspunktet.

Dersom deler av boligen, boder eller tekniske rom ikke har vært tilgjengelige ved befarings, er disse ikke kontrollert. Eventuell tildekking, manglende adgang eller låste rom kan ha begrenset undersøkelsen.

Som følge av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon avviker rapporten på enkelte punkter fra det omfang som normalt forutsettes etter forskrift til avhendingsloven ved frivillig salg. Rapporten er utarbeidet for bruk ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdsloven og kan ikke uten videre benyttes ved salg etter avhendingsloven.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje 5 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1937

### Kommentar

Kilde Norges Eiendom

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 2004, 2 vinduer er fra 2017. Det er blyglassvindu i stue.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (de fleste av vinduene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har finert hovedytterdør fra byggeåret og malt balkongdør i tre fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert utetthet mellom dørblad og dørkarm på inngangsdøren. Det betyr at kald trekk kan oppstå - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene på balkongdøren (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Entré-/ytterdøren bør utbedres/skiftes for å hindre luftlekkasjer/trekk.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

# Tilstandsrapport

Overflatene var stedvis tildekket med løssøre på befaringstidspunktet, og disse områdene er derfor ikke kontrollert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik i disse områdene som ikke var synlige ved befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert svikt i gulv ved balkongdør. I samme område ble det registrert skader på gulvoverflater i form av sprekker, fuktskade og/eller svelling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på gulvoverflater som svikt, sprekker, fuktskade eller svelling kan indikere fuktrelaterte forhold og gi videre skadeutvikling; anbefales å avklare årsak og utbedre gulvet. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert fukt på gulvoverflatene ved balkongdør på befaringstidspunktet. Det er risiko for at det har etablert seg muggsopp i konstruksjonen under parkett som ikke er demontert. Det anbefales å fjerne parketten for kontroll av skadeomfang, gjennomføre nødvendige tiltak for å utbedre skade

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

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

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

Overflatene var stedvis tildekket med løssøre på befaringstidspunktet, og disse områdene er derfor ikke kontrollert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik i disse områdene som ikke var synlige ved befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fuktskade ved balkongdør, tørt på betalingsstidspunktet, se også kommentarer under bygningsdelen overflater.

## Konsekvens/tiltak

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

For fuktskade ved balkongdør se konsekvens/tiltak under bygningsdelen overflater.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipen er tapetsert med glassfiberstrie. Det er i årsberetningen opplyst at de som ikke har utført tiltak etter at luftinntak over radiatorer som i tidligere tider har blitt stengt trolig på grunn av støy vil oppleve undertrekk i leilighetene og at røyklukter blitt trukket inn i leilighetene. Denne leiligheten har fått installert balansert ventilasjonsanlegg, men det vil normalt være nødvendig å åpne luke/dør eller vindu ved opptenning alternativt bruk av ildsted.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne glassfiberstrie og annet brennbart materiale på pipeløpet og reetablere overflate i henhold til gjeldende krav til avstand til brennbart materiale. Videre bør det kontrolleres at ildsted og pipeløp har tilfredsstillende trekk og at tilluft er tilstrekkelig dimensjonert. Selv om leiligheten har balansert ventilasjon, må det sikres tilførsel av forbrenningsluft ved bruk av ildsted, enten ved å etablere egen tilluftskanal eller ved å åpne vindu/dør under fyring. Det anbefales at forholdet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson og at feiervesen kontaktes ved behov for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE 5 > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### ETASJE 5 > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsnings eller byggematerialet er uegnet.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### ETASJE 5 > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. ters

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er høy terskel, det er ikke fremvist dokumentasjon på at membran er trukket opp bak terskellist.

Det er montert innmurt badekar uten avrenningsmulighet til sluk og det er fare for at eventuelt lekkasjevann på gulvet ikke vil finne veien til sluket.

##### Konsekvens/tiltak

Eventuell lekkasje fra rør- eller koblingspunkter under badekaret vil ikke ledes til sluk, noe som medfører risiko for skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid. Forholdet øker sannsynligheten for uoppdagede lekkasjer og følgeskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og lekkasjesikring som leder vann til sluk, eventuelt foreta ombygging slik at installasjonen tilfredsstillende gjeldende krav til lekkasjevarsling og avrenning

Det er registrert høy terskel fra bad mot tilstøtende rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at membran er ført opp bak terskellist. Manglende oppbrett kan medføre økt risiko for fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vann på gulv. Forholdet bør vurderes nærmere ved eventuell rehabilitering eller ved inngrep i konstruksjonen, og korrekt utførelse av tettesjikt må da sikres.

### ETASJE 5 > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert under servantskap og har en beliggenhet som vanskeliggjør renhold og besiktigelse.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

## ETASJE 5 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Boblebadekar er ikke funksjonstestet.

## ETASJE 5 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## ETASJE 5 > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet tegn til fuktskader ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking for bedre å kunne kartlegge tilstanden.

## KJØKKEN

## ETASJE 5 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

## ETASJE 5 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### ETASJE 5 > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom  
Vegghengt toalett  
Servant  
Mekanisk ventilasjon

fluser på gulv  
fliser på vegg  
malt i innvendig tak.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Eier har opplyst at vannrørene ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger gitt av eier.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger.

Det er ikke stoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran for boenheten bør etableres.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten. Eier har opplyst at avløpsrørene i leiligheten ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger gitt av eier.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

I årsberetningen er det opplyst at felles røropplegg er fra byggeåret og de siste årene hatt gjentatte fortetninger av soilrørene og det er blitt funnet ting som ikke må kastes i toalettet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er i årsberetningen opplyst at de som ikke har utført tiltak etter at luftinntak over radiatorer som i tidligere tider har blitt stengt trolig på grunn av støy vil oppleve undertrekk i leilighetene.

## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert bergvarme i følge opplysninger gitt i årsberetningen. Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

## TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Varmtvannsbereder er plassert i byggets fellesareal og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble ikke besiktiget eller vurdert.

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer. Eier har opplyst at radiatorene ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger gitt av eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget for vannbåren varme.anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Eier har opplyst at flere el-ledninger ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger fra eier.

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

Nei

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Jeg har ikke fått fremvist dokumentasjon på anlegget.**

## Generell kommentar

Hull i inntak til sikringsskap bør tettes. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

Område for marin leire.

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendig med tiltak vedr. marin grense, men ved eventuelle byggearbeider på eiendommen vil faresonen være en faktor i vurderingen til kommunen. Det kan føre til for eksempel krav om ekstra tiltak/forhåndsregler ol.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Boligbygg med flere boenheter  
*Bruksareal andre bygg:* 118 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 8 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

8 400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	28 483
Frdrag for andel felles gjeld	-	184 293

## Konklusjon markedsverdi

**8 250 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bygdøy allé 117A ,0273 OSLO 94 m <sup>2</sup> 1937 2 sov	28-10-2025	7 500 000	<b>7 700 000</b>	166 679	7 866 679	<b>83 688</b>
2 Bygdøy allé 117A ,0273 OSLO 93 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	11-05-2025	7 700 000	<b>7 600 000</b>	169 555	7 769 555	<b>83 544</b>
3 Bygdøy allé 115A ,0273 OSLO 110 m <sup>2</sup> 1937 4 sov	23-02-2026	9 000 000	<b>8 850 000</b>	184 052	9 034 052	<b>82 128</b>
4 Bygdøy allé 117A ,0273 OSLO 96 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	25-09-2025	7 400 000	<b>7 500 000</b>	166 679	7 666 679	<b>79 861</b>
5 Bygdøy allé 109 ,0273 OSLO 82 m <sup>2</sup> 1937 3 sov		6 690 000	<b>6 500 000</b>	17 445	6 517 445	<b>79 481</b>
6 Bygdøy allé 123A ,0273 OSLO 93 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	11-08-2025	7 300 000	<b>6 725 000</b>	161 661	6 886 661	<b>74 050</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	103 620
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>103 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 400 000</b>
--	------------	------------------

# 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

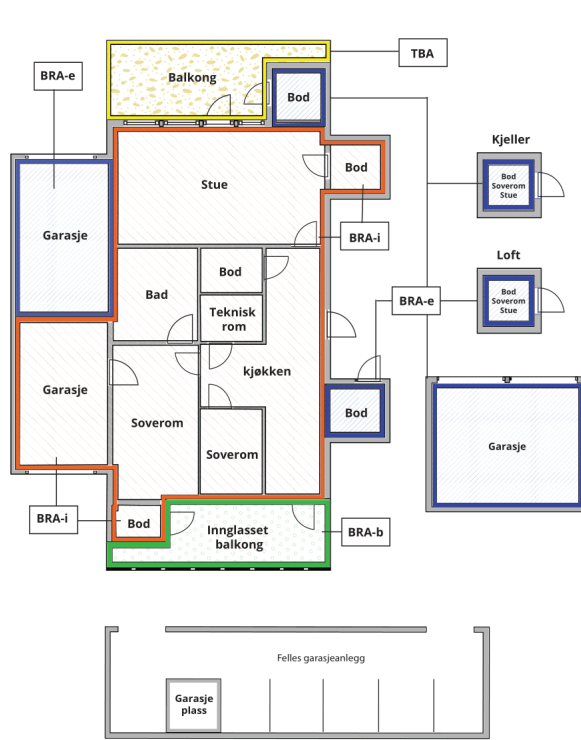
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 5	110			110	8
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>110</b>	<b>8</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré, soverom, kjøkken, spisestue, stue, soverom 2, toalettrom, bad, kott		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Balkongen er målt til 8,49 kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger fra byggeår

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS v/Pernille Øversveen Anonsen	Rekvirent
	Berle Jens Færden	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	89		17	3277.8 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Bygdøy allé 115 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Berle Jens Færden							
<b>Boligselskap</b> Sameiet Bygdøy Alle 115/117		<b>Eierandel</b> 128 / 4630		<b>Forretningsfører</b> OBOS Eiendomsforvaltning AS		<b>Organisasjonsnr</b> 981400038	
<b>Felles formue</b> Kr. 28 483 31.12.2025				<b>Felles gjeld:</b> Kr. 184 293 23.02.2026			

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bygdøy allé i bydel Frogner i Oslo. Beliggenheten er attraktiv med nærhet til sjøen og utsyn mot Frognerkilen. Fra området er det kort gangavstand til strandpromenade og grøntarealer langs vannet. Området består av en kombinasjon av boligbebyggelse, kontor og handelsbygg og trafikkarealer. Bygdøy allé er en hovedfartsåre med gjennomgangstrafikk, og nærliggende veinett omfatter større trafikkårer i retning Skøyen og sentrum. Dette gir enkel tilgjengelighet, men medfører også noe trafikkstøy.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser langs Bygdøy allé og tog-/kollektivknutepunkt på Skøyen. Området har gode servicetilbud med dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige servicetjenester innen gangavstand.

Sameiet disponerer flere biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere etter nærmere retningslinjer. Forøvri parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser for området. Det finnes også parkeringsmuligheter i nærliggende parkeringsanlegg på Skøyen og Karenslyst alle.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Regulering

202102822

Saken gjelder

Midlertidig forbud mot tiltak - Drammensveien 110 m.fl.

Sakstype

-

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Midlertidig forbud mot tiltak

Lovverk

PBL 2008

201414412

Saken gjelder

Områderegulering for Skøyen

Sakstype

Områderegulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-2255

Saken gjelder

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

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

28.07.1977

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

## Om tomten

Tomten er opparbeidet med fast dekke og grøntarealer.

## Tinglyste/andre forhold

Den 18.02.2021 ble det sendt ut "Varsel om forslag til midlertidig forbud mot tiltak – Drammensveien 110 m.fl." hvor denne eiendommen er innbefattet. Brukere av rapporten oppfordres til å sette seg inn i denne planen da dette har konsekvenser for eierne. Saksnummer i kommunen er 202102822 - Reguleringssak

Fra sameiets vedtekter §13 Vedlikehold refereres: ....Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret...."

### Større vedlikehold og rehabilitering i regi av sameiet

Fra protokoll til årsmøte 2025 for sameiet Bygdøy alle115/117 refereres: "Sameiet gir styret anledning til å bruke av vedlikeholdsfondet til betaling for takrehabilitering."

Fra årsberetningen 2025 refereres:

"2024 - 2024 Oppstart av arbeidet med renovering av tak

2023 - 2024 Utskiftning av vannrør fra det offentlige, skiftet alle overvannsrør og avløpsrør i hage

2021 - 2021 Skiftet Calling-anlegg

2019 - 2019 Skiftet bunnledninger

2017 - 2018 Betongrehabilitering

2017 - 2018 Utskifting av viduer/balkongdører

2015 Bytte av tur-retur avtappingskraner 115

2015 Utbedring avløpsrør kum 115

2015 Vedlikeholds spyling avløpsrør

2014 Oppussing av utleieleilighet

2013 Maling av oppganger + brannsikring

2012 Utbedring av tak

2012 Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser

2010 Utskifting av 15 dører

2009 Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet

2009 Oppgradering av utearealene

2009 Oppussing av utleieleiligheten

2008 Oppussing fasade (117)"

I årsberetningen er det fremvist en indikativ vedlikeholdsplan for 2024-2027. Eventuelle brukere av rapporten oppfordres til å sette seg inn i denne planen da dette har kostnadmessig konsekvenser for sameierne.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565695			

#### Kommentar

Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtakter			Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2025 - regnskap 2024	Gjennomgått		Nei
Protokoll til årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	25.03.1988		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR1110>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

ADVOKATFIRMAET SGB AS  
v/Pernille Øversveen Anonsen  
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO  
E-post: poa@sgb.no

Deres ref.: 13193 .

Vår ref.: 1179-1-17

Dato: 23.02.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bygdøy Alle 115/117  
Organisasjonsnr: 981400038  
Seksjonseier: Berle, Jens Færden  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 17  
Adresse: Bygdøy Alle 115 A, 0273 OSLO  
Seksjonsnummer: 17  
Gnr. 212  
Bnr. 89

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 565695.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering følger ikke leiligheten ved salg men skal føres tilbake til sameiet. Merk: Sameiet har 20 plasser som leies ut etter ansiennitet. Søknad om plass skal sendes styret. Det finnes dessuten 4 private plasser på sameiets eiendom, og til disse plassene har sameiet førsteretten. Overdragelsesgebyr for garasjer faktureres etter gjeldende satser.

Se husordensregler, sjekklister for søknad til styret sendes med til megler. Styregodkjenning til bygdoalle115og117@styererommet.no

Ja

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207605743  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,75%  
Restsaldo: 6 652 128,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2042  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 635,00,-

Herav:

Vedlikeholdsfond

Pr. dags dato  
300,00

Evt. fremtidig endring:

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 469,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 340,-
Annen formue:	28 483,-
Gjeld:	184 783,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207605743
Restsaldo:	184 292,87
Kapitalkostnader:	1 551,19
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 184 292,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: [asgeir.tannum@obos.no](mailto:asgeir.tannum@obos.no) eller telefon: 22 86 82 06.

**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/Hans Haagaas, e-post:

[bygdovalle115og117@styrommet.no](mailto:bygdovalle115og117@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÈ 115/117, OSLO

Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2021

Disse vedtekter er ment å utfylle Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende er det loven som gjelder.

## § 1. Eiendommen

Eiendommene Bygdøy Allè 115/117, gnr. 212 bnr. 89 i Oslo er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

## § 2. Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

## § 3. Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

## § 4. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende kjellerbod – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler.

Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

## § 5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **§ 6. Fellesutgifter**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesutgiftene) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. offentlige avgifter, forsikringspremie, strøm til fellesområdene, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer.

Den enkelte seksjonseier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

## **§ 7. Årsmøtet**

**§ 7-1. Årsmøtets myndighet** Årsmøtet er sameiets øverste organ.

### **§ 7-2. Tidspunkt for årsmøtet**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

### **§ 7-3. Innkalling til årsmøtet**

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

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.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

#### **§ 7-4. Innkalling til ekstraordinære årsmøter**

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### **§ 7-5. Hvem kan delta på årsmøtet**

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

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

#### **§ 7-6. Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en tilstedeværende seksjonseier utpekt av årsmøtet skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **§ 7-7. Saker årsmøtet skal behandle**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- Valg av styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret
- Andre saker som er angitt i innkallingen.

Et ekstraordinært årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

### **§ 7-8. Beregning av flertall. Flertallskrav.**

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

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- E. Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- F. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonslovens §32 åttende ledd.
- G. Endring av vedtektene.
- H. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo - eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, hvis tiltaket årlig fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

### **§ 8. Styret**

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet.

Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.

Styret skal bestå av fem medlemmer inklusiv styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Det femte styremedlemmet velges for 1 år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Gjenvalg kan skje.

### **§ 9. Innkalling til styremøter**

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### **§ 10. Styremøter**

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 11. Styrets kompetanse**

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Denne bestemmelsen (hele § 11) erstatter alle tidligere vedtak, bestemmelser og praksis knyttet til styrets kompetanse og arbeid.

## **§ 12. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

## **§ 13. Vedlikehold**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret.

Unnlater seksjonseier å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper eller skader, kan styret sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for vedkommendes regning.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

#### **§ 14. Ettersyn m.v.**

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

#### **§ 15. Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

#### **§16. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende**

Seksjonseier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg og gulv, endre vindustype eller lignende. Skjer dette kan styret, uten begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for seksjonseiers regning.

Det kan heller ikke uten slikt samtykke settes opp parabol-/TV- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til felles signalanlegg må skje med forskriftsmessig utstyr.

Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Seksjonseier plikter straks og uten opphold å melde fra om enhver skade som må utbedres. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Dersom det unnlates å gi pliktig melding, taper seksjonseier sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

#### **§ 17. Mislighold**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

#### **§ 18. Tvistemål i eierseksjonsforhold**

Tvistemål i sameierforhold mellom seksjonseiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

#### **§ 19. Generelt**

For øvrig gjelder lov av 16. juni 2017 nr.65 om eierseksjoner.

---

# Ordensregler for Sameiet Bygdøy Allé 115/117

Sist endret på sameiermøtet 20.04.2021

## 1. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.

Det skal være ro mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager. På søn- og helligdager skal det være ro hele døgnet (helligdagsfred!) Større oppussingsarbeider skal avklares med styret og nærmeste naboer. Varsel med angivelse av start og varighet må settes opp i de berørte oppganger i god tid – senest en uke på forhånd. Arbeider som medfører sterk støy for eksempel langvarig bruk av pressbor i mur/betong, banking, med mer., skal utføres i "normalarbeidstiden", dvs. mellom kl. 0800 og 17.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 1400 på lørdager."

## 2. Dører

Ytterdør og dører til indre fellesrom skal holdes låst.

## 3. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke og postkasse. Postkasser og ringeklokker skal ha forskriftsmessige skilter. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet. Dette skal gjøres straks etter innflytting. Informasjon om postkasseskilt står på en lapp inne i postkassen. Skilt til ringeklokke fås ved å henvende seg til Norsk Skiltgraving AS, tlf.: 22 11 13 90 eller e-post: [post@skiltgraving.no](mailto:post@skiltgraving.no). Skiltene til ringetablå skal være sort plastfolie med hvit skrift (store og små bokstaver), størrelse: 69 x 13 mm, brutto = netto.

## 4. Endring av eierseksjon

### 4.1. Fasadeendring

Seksjonseiere kan ikke, uten samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong. Seksjonseier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes.

Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

### 4.2. Byggetekniske endringer

Seksjonseier kan ikke utføre følgende inngrep i egen leilighet uten forutgående skriftlig samtykke, samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn:

- a) Flytte utvide bad eller kjøkken
- b) Foreta endringer/inngrep/hulltaking i leilighetens betong-/bærende konstruksjon i vegger/tak eller gulv. Samme gjelder brudd på branncellebegrensende konstruksjon.
- c) Tiltak som påvirker sameiets felles ventilasjonsanlegg, eller vann-, radiator- eller avløpsrør.

### 4.3. Grunnlag for samtykke

Sjekkliste for gjennomføring av ulike tiltak utleveres av styret. Seksjonseier må levere sjekklisten med underlagsdokumentasjon på ønsket endring til styret for godkjenning.

Styret oversender søknaden til eksternt konsulentfirma, valgt av sameiermøtet, for kontroll og uttalelse. Det gis samtykke til søknaden hvis det er dokumentert at endringen vil komme til å tilfredstille off. regler og forskrifter. I motsatt fall, eller hvis konsulenten fraråder det, gis det ikke samtykke. Avslag skal begrunnes skriftlig.

Dokumenterbare kostnader som sameiet har hatt i forbindelse med vurdering av søknaden viderebelastes søkeren uansett utfallet.

### 4.4.

For mindre vesentlige arbeider som nevnt i 4.2.c) kan styret dispensere fra 4.3. og gi samtykke.

## **5. Lufting**

Lufting må ikke skje til sjenanse for sameiet. Det er forbudt å banke teppe, riste klær o.l. fra balkong eller vindu. Dette kan foretas på plassen mellom gårdene.

Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong.

## **6. Klesvask**

Klesvask kan skje i vaskeriene etter å ha ført seg opp på vaskeliste. Som regel bør det være minimum 14 dager mellom hver seksjons vaskedag. Blir det ledig tid oftere kan man føre seg opp, høyst 3 dager framover. Vaskeriet skal ikke benyttes på søn- og helligdager, julaften (24/12), nyttårsaften (31/12) og påskeaften. Bruker av vaskeriene plikter å forlate dem i ryddig og rengjort stand.

## **7. Kjellere**

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted. I kjeller er bruk av åpen ild og røking forbudt.

I vintertiden skal kjellervinduene holdes lukket.

## **8. Fellesarealene**

På gårdsplass, i oppgang, kjellergang o.l. steder må det ikke plasseres motorsykler, mopeder, vogner, sykler, kjelker, ski mv., uten etter nærmere anvisning fra styret.

Til hver oppgang er det en egen sportsbod for sykler, ski, kjelker mm.

## **9. Sjøppel**

Sjøppelsjakten i oppgangene er stengt. Avfall skal pakkes inn og kastes i miljøhusene ved innkjøringen til eiendommen. Avfall skal sorteres og avhendes i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Avfall skal aldri hensettes ved siden av miljøhusene eller andre steder ute på sameiets eiendom.

## **10. Haven**

Haven skal bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00

Støy skal unngås og bruk skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

## **11. Dyrehold**

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse av styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Sameier har anledning til å luften dyr på eiendommen i kontrollerte former. Evt. avføring fra dyret må fjernes umiddelbart.

Ved gjentatte klager på dyreholdet eller ved brudd på forutsetningene, kan styret inndra tillatelsen.

## **12. Parkering**

### **A.**

Sameiet disponerer 26 faste biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere som selv bruker sine leiligheter. Dersom det er ledige plasser etter at sameiere som selv bruker leiligheten har fått tilbud om å leie en ekstra parkeringsplass, kan styret leie ut parkeringsplass til sameiere som leier ut sine leiligheter. Dette for en begrenset tid og etter fastsatte regler.

### **B.**

Tildeling av fast parkeringsplass skjer etter ansiennitet. Ansiennitet regnes som tidspunktet sameier har søkt om plass etter innflytting. Bruksretten bortfaller i alminnelighet senest 3-tre måneder etter at sameier ikke lenger har bil eller når en sameier leier ut sin seksjon. Sameier som fristiller sin plass, stiller automatisk øverst på ansiennitetslisten og vil bli tildelt første ledige plass.

### **C.**

Hver seksjon kan bare benytte plass for en bil.

Eventuelt bil nr. 2, kan parkeres på sameiets eiendom hvis kortvarig leierett er gitt fra styret pga. ledige plasser.

### **D.**

Utleide plasser følger ikke med når en seksjon selges. Fremleie er ikke tillatt. Styret har adgang til å dispensere fra tildelingsreglene. Eksempelvis handikapparkering.

**E.**

Sameiere som ikke benytter sin plass over lengre tid, eks. om vinteren, anmodes om å stille plassen til disposisjon for annen sameier som ikke har fått plass.

**F.**

Biler må ikke plasseres utenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Seksjonseiere plikter å påse at deres gjester/håndverkere parkerer ihht. reglene.

Ved gjentatt eller grov overtredelse av parkeringsbestemmelsene, eller at kjøretøy er til ulempe for framkommelighet på sameiets eiendom, kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

**13. Utleie av seksjon**

Sameier som leier ut sin leilighet for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. til bruk av sameiets fellesarealer. Ved inngåelse av leieavtale skal utleier sørge for at leietaker signerer på at de har lest og forstått de regler som gjelder for bruk av sameiets fellesareal. En slik signering skal oversendes styret.

**14. Skade**

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.

---



Foto: Henriette Aspen

# INFORMASJONS- MAPPE

## SAMEIET BYGDØY ALLÉ 115-117

Generell informasjon til nye  
beboere i Sameiet Bygdøy Allé  
115-117.  
Regler for utførelse av endringer  
på leilighetene

Hilsen Styret

[bygdoyalle115og117@styrerrommet.net](mailto:bygdoyalle115og117@styrerrommet.net)

# Sameiet Bygdøy allé 115/117

Oppdatert 29.04.2021

## Til nye beboere

Styret ønsker deg/dere hjertelig velkommen til Sameiet BA 115/117, og håper at du/dere vil trives her, innerst i Frognerkilen med Kongsgården som nærmeste nabo. Funkishusene våre er fra 1937, og ble tegnet av arkitektparet G. Blakstad og H. Munthe-Kaas som ble tildelt priser for sin elegante gjennomføring av den funksjonalistiske stil. Andre av deres arbeider her i Oslo er Odd-Fellow bygningen, Kunstnernes Hus og Handelsgymnasiet.

Vi søker å bevare og vedlikeholde bygningene og hagen i sin opprinnelighet, så mye som mulig. Hver vår og høst møtes vi til dugnader og sosialt samvær og lærer hverandre litt å kjenne.

I forbindelse med kontraktsmøtet skal sameiets vedtekter og ordensregler, samt innkalling og protokoll fra siste sameiermøte være overlevert av eiendomsmegler. Hvis papirene ikke er mottatt, ber vi deg ta kontakt med eiendomsmegler, da disse dokumentene inneholder nyttig og viktig informasjon.

### 1. Vedtekter og ordensregler

Vi ønsker å skape et bomiljø der alle skal trives. Vi ønsker ikke å ha strenge og firkantede regler, men noen retningslinjer må vi ha. Vi ber deg/dere derfor om å lese nøye gjennom vedtektene og ordensreglene.

### 2. Fremleie

Dersom du/dere leier ut seksjonen, skal leietakers navn/personalia/telefon opplyses skriftlig til styret v/forretningsførers kontor.

### 3. Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er:

OBOS Eiendomsforvaltning as, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo.

Kontaktperson: Asgeir Tannum, tlf. 22 86 82 06

### 4. Fellesutgifter

Blanketter for innbetaling av felleskostnader blir sendt deg i separat post til leilighetens adresse. Forfall på første innbetaling er utsatt i 14 dager. Vi forutsetter at felleskostnader frem til overtagelse blir betalt av selger og at meglers oppgjørsavdeling foretar pro/contrappgjøret. Eventuelle spørsmål vedrørende betaling av felleskostnader kan rettes til OBOS, telefon 02333.

## **5. Vaktmestertjeneste**

Sameiet leier vaktmestertjenester av Vaktmester Andersen. Hvis ikke akutte behov, som ved lekkasjer o.l. skal oppdrag for sameiet kanaliseres gjennom styret.

Vi vil samtidig benytte anledningen til å påpeke noen punkter som erfaringsmessig viser seg å være problemfylte.

## **6. Merking av postkasser og ringeklokker**

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke og postkasse. Postkasser og ringeklokker skal ha forskriftsmessige skilter. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet. Dette skal gjøres straks etter innflytting. Informasjon om postkasseskilt står på en lapp inne i postkassen. Skilt til ringeklokke fås ved å henvende seg til Norsk Skiltgraving AS, tlf.: 22 11 13 90 eller e-post: post@skiltgraving.no. Skiltene til ringetablå skal være sort plastfolie med hvit skrift (store og små bokstaver), størrelse: 69 x 13 mm, brutto = netto.

## **7. Håndtering av avfall**

Søppelsjakten i oppgangene er stengt. Avfall skal pakkes inn og kastes i miljøhusene ved innkjøringen til eiendommen. Avfall skal sorteres i henhold til de regler som gjelder for avfall i Oslo kommune. Restavfall og papiravfall legges i sine respektive merkede containere. Pappesker skal brettes flate og/eller rives opp før de legges i papiravfallet. Nærmeste returpunkt for glass- og metallemballasje er ved Olav Kyrres gate 7.

Ekstraordinært avfall ved oppussing eller lignende er den enkelte beboers ansvar. Slikt avfall må kjøres bort av den enkelte sameier. Avfall skal aldri hensettes ved siden av miljøhusene eller andre steder ute på sameiets eiendom.

## **8. Parkeringsbestemmelser**

Ingen kan parkere biler utenfor de oppmerkede plassene. Parkering av biler langs husveggene eller foran hageporten kan få katastrofale følger ved en brann eller ved behov for ambulanse.

Det er viktig at vi alle føler et like stort ansvar for våre egne gjesters parkeringsadferd. Spør alltid dine gjester hvor de har parkert.

Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko uten forvarsel, ifølge skilt ved innkjøringen.

Tildeling av parkeringsplasser skjer etter søknad til styret og etter ansiennitet.

## **9. Fasadeendringer**

Alle planer for utskifting av vinduer skal forelegges styret til godkjenning. Det samme gjelder for parabolantenner, markiser og annet som preger fasadebildet.

Vi er alle tjent med at husene våre fremstår som ensartet og tiltalende. Opplysninger om riktig maling og fargekoder (se side 13) fås ved henvendelse til styret.

Ikke godkjente endringer risikerer å måtte reverseres.

## **10. Oppussing**

Vi må alle finne oss i at det pusses opp i leilighetene med jevne mellomrom.

Imidlertid, alle planer om fjerning av vegger i leilighetene skal forelegges styret til godkjenning, jfr. Vedtektenes § 18 og ordensreglenes pkt. 4. Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten har tegninger som viser hvilke vegger som er bærende.

Mindre reparasjoner gjøres i henhold til gjeldende vedtekter og ordensregler. Reparasjoner/endringer som vil medføre sjenerende støy og av lengre varighet, skal informeres styret på forhånd. Nærmeste naboer skal også varsles og opplyses om når det vil bli støy og hvor lenge det vil pågå. I tillegg skal det settes opp oppslag på tavlene i begge oppgangene. Ingen tillates å forstyrre sine naboer hver ettermiddag i ukevis eller flere helger på rad.

## **11. Varmeanlegget**

Gården har installert bergvarme som grunnlag for fyring og varmt vann. Dette gir både store besparelser og er en miljøvennlig måte å fyre på. Det er imidlertid av stor betydning at alle arbeider som gjøres på røropplegget på varm side må meddeles styret, eller Elektropluss. I og med at dette er et anlegg som krever at den som utfører arbeider på anlegget har god innsikt i denne type fyringsregime, vil styret at alle arbeider som gjennomføres skal gjøres av Elektropluss for den enkelte sameiers regning.

Om det er planer for å skifte ut radiatorer bør man erstatte de gamle radiatorer med radiatorer som er tilpasset et slikt anlegg dvs. radiatorer som er tilpasset lave temperaturer. Elektropluss kan gi informasjon om slike alternativer.

Med vennlig hilsen  
Styret

E-postadresse til Styret: [bygdoyalle115og117@styrerommet.net](mailto:bygdoyalle115og117@styrerommet.net)

Vedlegg:

Regler for utførelse av arbeider/endringer på leilighetene i Sameiet Bygdøy allé 115/117 (31.08.06).

Sjekkliste for søknad til styret i Sameiet Bygdøy allé 115/117 om tillatelse til tiltak.

# REGLER FOR UTFØRELSE AV ARBEIDER/ENDRINGER PÅ LEILIGHETENE I SAMEIET BYGDØY ALLÉ' 115/117:

31.08.2006

## FORMÅL:

Dette dokumentet er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS på oppdrag for styret i sameiet, i henhold til beslutning tatt av/på ekstraordinært årsmøte den 20.06.06, og skal benyttes av den enkelte seksjonseier, og dennes eventuelle konsulenter og håndverkere, når seksjonseier ønsker å foreta endringer, ombygginger, tilpasninger etc. i egen leilighet.

Sameiets vedtekter §18 og ordensreglenes pkt. 4 krever at seksjonseier innhenter styrets samtykke før en del arbeider påbegynnes.

Nedenstående er ment å avklare hva som skal til for at slikt samtykke skal kunne gis, og til en viss grad hvorledes arbeidene skal utføres.

For mindre oppgaver skal styret i løpet av få dager kunne avgi et samtykke, mens det i andre tilfeller fordres fremlegging av teknisk dokumentasjon og i noen tilfeller også en søknadsplikt til offentlig myndighet.

Under enhver omstendighet kan IKKE arbeidene påbegynnes FØR styrets samtykke er gitt. Hensikten med disse reglene er å sikre kvaliteten på arbeidene som utføres, at regler og forskrifter følges, og at man i størst mulig grad unngår fremtidige negative konsekvenser for fremtidige eiere av leiligheten og de øvrige sameierne.

## PROSESSEN:

- 1) Den enkelte seksjonseier sender inn søknad med nødvendig dokumentasjon og ev. søknad til off myndighet, til styret.
- 2) Styret foretar omgående en grovvurdering og gir søker beskjed hvis det åpenbart mangler noen underlag. For mindre og klare saker, kan styret innvilge søknaden direkte. Dette bør i så fall gjøres uten ubegrunnet opphold.  
I øvrige saker videresendes søknaden til sameiets konsulent for uttalelse.
- 3) Når uttalelsen fra konsulenten foreligger, kan formannen i helt klare saker innvilge søknaden i tråd med anbefalingen fra konsulenten. I alle øvrige saker skal saken behandles på førstkommende styremøte. Seksjonseieren skal i alle tilfeller sendes skriftlig svar.
- 4) I de tilfeller som innebærer melde-/søknadsplikt hos det offentlige, returneres den delen til seksjonseieren, slik at han selv kan sende den til off. myndighet. Resultatet skal fra myndighetene oversendes styret **FØR** arbeidet påbegynnes, inkl. kopi av søknaden.
- 5) Når arbeidene er ferdig utført, skal seksjonseieren gi styret beskjed om dette, slik at styret eller deres bemyndigede, kan foreta inspeksjon om ønskelig.
- 6) Kopi av søknaden med eventuelle tegninger, beregninger, off. godkjenninger eller lignende, skal oppbevares i sameiets fellesarkiv.
- 7) Alle kostnader til sameiets konsulent i forbindelse med søknaden, viderebelastes søkeren.
- 8) Det skal tilstrebes så rask saksbehandling som mulig.

## **GENERELLE VILKÅR FOR GODKJENNING:**

Vilkår for styrets aksept av søknaden vil basere seg på at styret/styrets fagmann, med bakgrunn i søknad og ev. supplerende opplysninger fra seksjonseier, føler seg trygge på om at de planlagte arbeidene ikke vil være i strid med noen lover, regler eller forskrifter. Videre at arbeidene ikke vil medføre vesentlig ulempe for de øvrige sameierne.

## **ANSVAR:**

Et samtykke fra styret er en bekreftelse på at styret ikke har noen innvendinger, men på ingen måte at styret eller sameiet går god for arbeidet som utføres eller at de påtar seg noe ansvar.

Ansvar for de arbeider som utføres, vil alltid ligge på seksjonseierens side, både når det gjelder selve utførelsen, overholdelse av lover, regler og forskrifter, samt eventuelle fremtidige konsekvenser.

Hvis sameiet på et senere tidspunkt skulle beslutte å utføre arbeider som blir vanskeliggjort på grunn av endringer som er utført av tidligere eiere av en leilighet, så er det den til enhver tid eier av leiligheten som bærer ansvaret for eventuelle merkostnader.

## **DOKUMENTET OMHANDLER FØLGENDE TYPE ARBEIDER:**

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| A) <b><u>Bad og kjøkken</u></b>     | Side: 6  |
| B) <b><u>Ventilasjonsanlegg</u></b> | Side: 10 |
| C) <b><u>Radiatorer</u></b>         | Side: 11 |
| D) <b><u>Peis</u></b>               | Side: 11 |
| E) <b><u>Elektrisk anlegg</u></b>   | Side: 12 |
| F) <b><u>Vegger</u></b>             | Side: 12 |
| G) <b><u>Utvendige ting</u></b>     | Side: 13 |

Listen er ikke uttømmende og seksjonseier må utvise godt skjønn om det oppstår et forhold som ikke er nevnt over, men som opplagt vil ha konsekvens for nabo eller fellesskap.

## **A) BAD OG KJØKKEN:**

Arbeider med bad/våtrom og kjøkken som medfører utvidelse, flytting, inngripen i bærende og/eller branncellebegrensende konstruksjon, og endringer/inngripen i fellesanlegg for vann, avløp, radiatorer og ventilasjon.

### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse.
- Oppgave med alle formalia over valgt konsulent og/eller entreprenør.
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om badet/kjøkkenet ønskes utvidet eller flyttet, eller det ønskes å flytte vegger.
- Kopi av komplett byggesøknad med underlag, dersom tiltaket er søknadspliktig til off. myndighet.

### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Søknadspliktige arbeider skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeider som medfører åpninger i / brudd på branncelle og arbeider som medfører inngripen i bærende dekker og vegger, er søknadspliktige og skal meldes til offentlig myndighet. Igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 3 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres i tråd med ordensregler for sameiet (Spesielt gjelder her støyende arbeider og når på døgnnet det er akseptabelt å utføre slike).
- Søknad om ferdiggattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullføring av omsøkt arbeid.

### ARBEIDSVEILEDNING:

Byggenes soilrør er gamle, og etter hvert i dårlig forfatning. Av den grunn vil sameiet i hvert enkelt tilfelle vurdere utskifting av disse i forbindelse med reovering av bad og kjøkken. Sameiet dekker da kostnaden til vertikale felles avløpsrør inkl. avgreningsledd, mens seksjonseier må dekke rørene derfra og inn i leiligheten. Tilsvarende gjelder utskifting av vertikale vannrør inkl. avgreningsledd. Seksjonseier dekker kostnaden derfra og videre inn i leiligheten. Arbeidet vil bli utført av sameiets håndverker, for sameiets regning og etter sameiets normer. Hvis sameiet ikke gis mulighet til dette, vil seksjonseier selv måtte bære alle ekstraomkostninger ved senere behov for utskifting.

Som en veiledning og hjelp til den enkelte, er det nedenfor overordnet beskrevet hvilke krav og anbefalinger som den enkelte seksjonseier må følge, for at sluttproduktet på eget arbeide skal bli bra, og for at seksjonseier eventuelt skal unngå omfattende inngripen i badet på nytt ved en fremtidig felles utskifting av røranlegg i sameiet.

Seksjonseiere med nyrehabiliterede bad kan vanskelig unngå å bli noe berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering, men ved å følge nedenstående vil omfanget bli minimert.

En fremtidig utskifting av røranlegget vil kunne omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje inkludert alle horisontalførte

grenrør for avløp frem til klosett, sluk og forgrening til kjøkkenbenk. (inkl. selve sluket) og kjøkkenbenk, og alle vannrør frem til stengeventiler eller armatur/utstyr i alle leiligheter.

Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av bad og et visst inngrep i kjøkken. Den enkelte seksjonseier kan altså unngå slik uønsket sanering, om hun/han selv har gjort nødvendige utskiftninger i forkant.

Det er derfor svært viktig at alle seksjonseiere som har planer om å modernisere/rehabiliterer bad/kjøkken, setter seg inn i nedenstående tekst før man igangsetter arbeid i disse rom. Bad/kjøkken i sameiet har flere ulike løsninger og nedenstående beskrivelse er på generelt grunnlag.

#### Teknisk kvalitet:

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør at BVN er umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at seksjonseier skal kunne benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

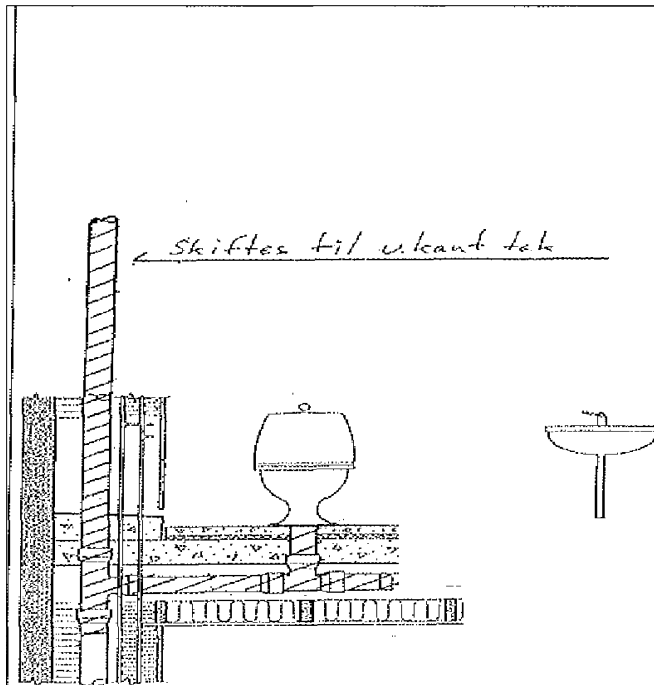
#### Fremføring av nye rør til, og mellom leiligheter:

I våre leiligheter er det egne rørstammer for bad, ført gjennom badene, og egne rørstammer for kjøkken, ført gjennom kjøkken. Disse er dels skjult i bygningmessige sjakter.

Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at seksjonseier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett og sluk, samt skifte av sluk. Samme prosedyre for skifte av kjøkkenstrammer, herunder grenrør/avstikkere til opp- og utslagsvask
- Nye horisontalførte avløpsrør (fra klosett og sluk) vil bli liggende ved tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Montering av klosett med p-lås anbefales der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad hadde fra før. Tilsvarende på kjøkken i det omfang rørutskifting medfører påkrevde bygningmessige arbeider her.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man ved dette alternativet bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Se skisse nedenfor for omfang av nødvendig rørutskifting.



De skraverte delene av avløpsrørene på skissen til venstre må være skiftet ut av seksjonseier, dersom inngripen i dennes bad skal unngås i en fremtidig rørutskifting i regi av sameiet.

De vertikalførte vannrørene som vises på skissen må også skiftes.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg:

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Utløpsdimensjon skal være  $\varnothing$  75mm.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i dekket (gulv) kobles ut / skiftes i størst mulig utstrekning.
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som rør-i-rør-system.
- Sluk og avløpsrør større enn 32mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i kobber og isoleres frem til stengekran med minimum 13mm cellegummiisolasjon.

Elektrisk anlegg:

- Nye bad skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.

- Alle nye elektriske installasjoner skal tilfredsstillere krav i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med FEL. Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

#### Gulv på bad:

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges membran på gulv, fortrinnsvis helsveiset banemembran. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

#### Vegger på bad:

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger i våte soner som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstattes fliser/vinyl i "tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

#### Tak, bad og kjøkken

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad/kjøkken i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den seksjon som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

#### Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av seksjonseieres modernisering/endring av bad/kjøkken.
- Det må ikke føres luft fra kjøkken med mekanisk vifte, gjennom yttervegg.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken. Dette fordi separate avtrekksvifter vil føre til ubalanse og lokalt overtrykk i ventilasjonsanlegget, noe som igjen kan føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/

innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

#### Utstyr, innredning design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke involverer seg i. Seksjonseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte seksjonseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at de til enhver tid gjeldende normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige seksjonseiere og sameiet.

### **B) VENTILASJONSANLEGG:**

Inngripen i ventilasjonsanlegget i form av flytting av kanal/sjakt, innskrenkning/utvidelse av kanalverrsnitt, montering av mekaniske vifter og andre forhold som varig endrer vilkår for ventilasjonsfunksjon både i egen leilighet og hos andre seksjonseiere eller i fellesarealer.

#### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om ventilasjonskanal skal forlenges/omlegges.
- Kopi av komplett byggesøknad med underlag, dersom tiltaket er søknadspliktig til off. myndighet. Dvs. dersom tiltaket endrer på dimensjoneringsforholdene for gårdens ventilasjonsanlegg eller ventilasjonen reduseres i rommet.

#### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Det tillates ikke å montere mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler.
- Arbeider som gir redusert ventilasjon i et rom i forhold til byggenes opprinnelige, utløser søknadsplikt overfor Plan- og bygningsetaten.
- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får negative konsekvenser for leilighetens og/eller sameiets ventilasjonssystem.
- Hvis arbeidene medfører hulltaking i vegg, må reglene for dette følges. Se under pkt. A og F)
- Det tillates ikke å føre luft fra kjøkken ut gjennom yttervegg, med mekanisk vifte.

#### ARBEIDSVEILEDNING:

Det tillates ikke å montere mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler.

Styret ønsker å presisere at det er vanskelig, slik sameiets ventilasjonsanlegg er utført, å forta endringer på anlegget uten at dette gir negative konsekvenser både for egen leilighet og for fellesskapet. Lukt- og lydoverføring mellom leiligheter samt opphoping av fuktighet i egen leilighet er typiske problemer når ventilasjonssystemer forstyrres.

## **C) RADIATORER:**

Inngripen i varmeanlegget i form av utskifting eller fjerning av varmerør, radiator og radiatorarmatur (stengekran/termostatventil).

### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om plassering av radiator, og eventuell ny radiators effekt.

### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får vesentlig konsekvens for leilighetens og/eller sameiets varmeanlegg. Komplette dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos seksjonseier og kunne utleveres til styret ved behov.
- Se også ovenstående under pkt. A), om krav dersom brannceller brytes (offentlig søknadsplikt er utløst.)
- At eventuell ny radiator ikke har større effekt enn den gamle.
- Arbeidet må utføres på et tidspunkt som ikke skaper urimelig ulempe for de øvrige beboerne

### ARBEIDSVEILEDNING:

Styret presiserer at inngripen i varmeanlegg som medfører behov for nedtapping, bør gjøres utenfor fyringssesongen.

Moderne varmeanlegg benytter langt mindre dimensjoner på rør og radiatorer enn eldre anlegg. Nye anlegg har derfor større trykkfall. Endringer i anlegget kan derfor føre til trykkvariasjon og manglende varmegjennomstrømming i nye deler. Sus/støy fra anlegget kan også oppstå. Det er viktig at det står fagfolk bak utførende arbeider.

## **D) PEIS:**

Endring, flytting eller skifte av ildsted (peis, ovn).

### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse.
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg, vedlagt tegning om ildsted skal flyttes, dvs. om selve ildstedet endrer plassering eller om anbringer (røykrør) føres inn på pipe på annet sted enn opprinnelig.
- Kopi av komplett byggesøknad med underlag, dersom tiltaket er søknadspliktig til offentlig myndighet, det vil si dersom tiltaket medfører endringer som nevnt ovenfor.

### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får vesentlig konsekvens for leilighetens og/eller sameiets ventilasjonssystem.
- Flytting av røykløp utløser offentlig søknadsplikt.
- Ved hulltaking i bærevegg, følges også regler for dette.

#### ARBEIDSVEILEDNING:

Styret ønsker å presisere at ildsteder trenger mye tilførsel av luft for optimal forbrenning og at manglende lufttilførsel i fasade kan medføre at nødvendig luft trekkes motsatt vei i byggets avtrekkskanaler. Videre påpekes det alvorlige rundt brannfare, om ikke et ildsted oppfyller alle forskriftskrav. Brannmur/pipe må ikke tildekkes/kles inn.

### **E) ELEKTRISK ANLEGG:**

Inngripen i elektrisk anlegg som krever utvidelse av leilighetens hovedsikringer.

#### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg. Oppgave over valgt elektriker.
- Komplette dokumentasjon inkl. ev. Samsvarserklæring.

#### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Levert dokumentasjon må sannsynliggjøre at påtenkte endringer ikke får konsekvens for sameiets elektriske anlegg.

#### ARBEIDSVEILEDNING:

Styret presiserer at inngripen i elektrisk anlegg som medfører behov for utkobling av strøm på stigeledninger/fellesanlegg ikke skal gjøres uten at samtlige seksjonseiere som blir berørt har mottatt varsel om dette og bekreftet mottaket. Alt arbeid skal utføres av autorisert elektriker.

### **F) VEGGER:**

Fjerning eller hulltaking i vegger av mur eller betong.

#### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse
- Tegninger som viser hvilke vegger som berøres og hva som skal gjøres.
- For bærevegger vedlegges søknad til det offentlige med ev. styrkeberegninger.

#### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Hulltaking i bærevegger utløser offentlig søknadsplikt.
- Inspeksjonsluker må ikke fjernes uten at nye lages.

#### ARBEIDSVEILEDNING:

Styret har tegninger som viser hvilke vegger som er bærende og hvilke som er lettvegger. I utgangspunktet skal det ikke være noe til hinder for å endre på lettvegger (bestående av pusset murstein) så lenge arbeidet ikke påvirker byggenes ventilasjonskanaler, rør føringer e.l. og søknad kan innvilges av formannen i klare saker.

Når det gjelder bærende vegger (laget av armert betong) vil enhver hulltaking og endring utløse offentlig søknadsplikt.

Hulltaking og endring på bærevegger fordrer som regel styrkeberegning og eventuell forsterking/utveksling av last.

## **G) UTVENDIGE TING:**

Endringer som berører fasader og andre arealer synlig fra leilighetens utside eller fellesarealer, herunder malings av flater, skifte av dører (entre og balkong) og vinduer, endring/ombygging på balkong, montering av antenner, solskjerming, blomsterkasser eller andre innretninger.

### SØKNAD:

Søknad til styret om adgang til å utføre arbeid som nevnt over, skal inneholde:

- Tidspunkt for ønsket oppstart og antatt ferdigstillelse.
- Beskrivelse av arbeidets omfang og tekniske løsningsvalg.
- Produkt og fargevalg.

### SÆRLIGE KRITERIER FOR GODKJENNING:

- Produkt og fargevalg må stemme overens med de normer som er fastlagt for sameiet.
- Arbeidene må ikke skjemme eller endre fasadebildet vesentlig.
- Arbeidet må ikke redusere byggenes kvalitet på kort eller lang sikt. Spesielt påpekes at arbeidet ikke må medføre at fuktighet kan trenge inn i bygningskonstruksjonen

### ARBEIDSVEILEDNING:

I utgangspunktet står den enkelte relativt fritt når det gjelder utførelse av arbeider på egen veranda, det er imidlertid viktig at material- produkt- og fargevalg blir i henhold til sameiets standarder. Styret har informasjon vedrørende malingstype og farvekoder, og en del erfaring vedrørende utskifting av vinduer og dører.

Styret presiserer at ved ønske om nytt dekke på balkong, må det velges løsninger som forhindrer vann fra å trenge inn i bygget via balkongen. Eksisterende overflater må renskes bort til et tørt og rent underlag. Ønskes det å legge fliser skal det først legges underliggende membran. Fliser legges i støp på membran. I stedet for fliser og membran kan man legge et heldekkende polyuretanbelegg. Sistnevnte kan bare utføres av faglærte på området.

Fargekode fasade:

Fargekode vinduer og balkongrekkverk: 5020-B10G

## Sjekkliste for søknad til styret i SE Bygdøy allé 115/117 om tillatelse til tiltak:

### A. BADEROM/KJØKKEN

	Huk av	Kommentar
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	_____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	_____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	_____	
4. Byggesøknad med kontrollplan/sjekkliste	_____	
5. Tegning(er) av endrede løsninger	_____	
6. Varsling av nabo	_____	
7. Fremdriftsplan	_____	
8. Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	_____	
9. Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet Medfører brudd på branncelle eller endring i bærende konstruksjoner)	_____	

### B. VENTILASJONSANLEGG

		Kommentar
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	_____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	_____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	_____	
4. Byggesøknad med kontrollplan/sjekkliste	_____	
5. Tegning(er) av endrede løsninger	_____	
6. Fremdriftsplan	_____	
7. Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	_____	
8. Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet Medfører endring av ventilasjonsanleggets kapasitet)	_____	

### C. RADIATORER

		Kommentarer
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	_____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	_____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	_____	
4. Tegning(er) av endrede løsninger	_____	
5. Varsling av nabo (Dersom nedtapping av røranlegg er nødvendig)	_____	
6. Fremdriftsplan	_____	

### D. PEIS/ILDSTED

		Kommentarer
1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør	_____	
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver	_____	
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon	_____	
4. Byggesøknad med kontrollplan/sjekkliste	_____	
5. Tegning(er) av endrede løsninger	_____	
6. Fremdriftsplan	_____	
7. Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten	_____	
8. Ferdigattest (ettersendes) (Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet medfører endret plassering av peis/ildsted)	_____	

### E. ELEKTRISK ANLEGG

Huk av

Kommentarer

1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør \_\_\_\_\_
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver \_\_\_\_\_
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon \_\_\_\_\_
4. Varsling av nabo (Dersom felles strøm kobles ut for dette arbeidet) \_\_\_\_\_
5. Fremdriftsplan \_\_\_\_\_

### F. VEGGER

Kommentarer

1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør \_\_\_\_\_
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver \_\_\_\_\_
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon \_\_\_\_\_
4. Byggesøknad med kontrollplan/sjekklister \_\_\_\_\_
5. Tegning(er) av endrede løsninger \_\_\_\_\_
6. Varsling av nabo (Dersom dekke/vegg til nabo berøres) \_\_\_\_\_
7. Fremdriftsplan \_\_\_\_\_
8. Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten \_\_\_\_\_
9. Ferdigattest (ettersendes) \_\_\_\_\_  
(Byggesak kun nødvendig dersom arbeidet medfører brudd på branncelle eller endring i bærende konstruksjoner)

### G. UTVENDIGE TING

Kommentarer

1. Beskrivelse av tiltak/tilbud fra entreprenør \_\_\_\_\_
2. Oppgave over valgt entreprenør/rådgiver \_\_\_\_\_
3. Beregninger/teknisk dokumentasjon \_\_\_\_\_
4. Fremdriftsplan \_\_\_\_\_

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

Organisasjonsnummer: 981400038

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:30, Rohdeløkken kafé, Wedels vei (Bygdøy).

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Velges i møtet.

Forslag til vedtak:

Asgeir Tannum, OBOS

✓ Vedtatt.

## 2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Fører av protokoll: Asgeir Tannum. Protokollvitne Ola Valen-Senstad

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 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.

✓ Vedtatt.

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150000. Det kom et benkeforslag om å øke honoraret med ke 100 000 etter at saken ble vedtatt, for merarbeid for takprosjektet. Dette ble diskutert og votert over men ikke vedtatt.

✓ Vedtatt.

## 6. Bruk av vedlikeholdsfond til betaling for reovering av takene

I år skal takene reoveres. Det vil bli lagt ny takpapp, nye beslag og gjennomføringer. En nærmere presentasjon om dette vil skje etter at det ordinære styremøtet er gjennomført. Vi er i slutfasen av anbudsrunden og vi vet ikke eksakt hva det totale kostnaden vil bli. Finansieringen av tiltaket vil skje ved bruk av vedlikeholdsfond og innkreving av innskudd. I oppstartsfasen av prosjektet vil vi bruke oppsparte midler og resten av prosjektkostnadene vil dekkes inn via kapitalinnkreving. Dette beløpet vil være ca. 20-25.000,- justert for eierbrøk. Det eksakte beløpet og innbetalingstidspunkt vil vi komme tilbake til.

### Forslag til vedtak:

Sameiet gir styret anledning til å bruke av vedlikeholdsfondet til betaling for takrehabilitering.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Martin Hegstad  
Martin Roa Skramstad

Følgende stilte til valg:

Glenn Martin Hegstad  
Martin Roa Skramstad

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Henning Edvardsen

Følgende stilte til valg:

Dag Henning Edvardsen

### Valg av 3 valgkomite' (1 år)

Følgende ble valgt:

Turid Bongard Haagaas  
Christian Molin  
Ola Valen-Sendstad

Følgende stilte til valg:

Turid Bongard Haagaas

Christian Molin  
Ola Valen-Sendstad



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1179

SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:30, Rohdeløkken kafé, Wedels vei (Bygdøy).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Renovering av takene i 2025

I sommer/høst skal takene i BA 115 og BA 117 renoveres. Arbeidet starter i sommer. Mer informasjon om dette under styrets årsrapport. Etter det ordinære årsmøte vil vi holde et kort møte hvor prosjektet blir presentert i helhet av prosjektleder i OBOS Prosjekt. Det vil være anledning til å stille spørsmål

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bruk av vedlikeholdsfond til betaling for renovering av takene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Velges i møtet.

**Forslag til vedtak**

Velges i møtet

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i møtet

---

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. 1179 Vedlikeholdsplan.pdf
2. 1179 Større vedlikehold.pdf
3. 1179 Årsrapport 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150000

---

Sak 6

## Bruk av vedlikeholdsfond til betaling for renovering av takene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I år skal takene renoveres. Det vil bli lagt ny takpapp, nye beslag og gjennomføringer. En nærmere presentasjon om dette vil skje etter at det ordinære styremøtet er gjennomført. Vi er i slutfasen av anbudsrunden og vi vet ikke eksakt hva det totale kostnaden vil bli. Finansieringen av tiltaket vil skje ved bruk av vedlikeholdsfond og innkreving av innskudd. I oppstartsfasen av prosjektet vil vi bruke oppsparte midler og resten av prosjektkostnadene vil dekkes inn via kapitalinnkreving. Dette beløpet vil være ca. 20-25.000,- justert for eierbrøk. Det eksakte beløpet og innbetalingstidspunkt vil vi komme tilbake til.

## Forslag til vedtak

Sameiet gir styret anledning til å bruke av vedlikeholdsfondet til betaling for takrehabilitering.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Glenn Martin Hegstad
- Martin Roa Skramstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Dag Henning Edvardsen

**Valg av 3 valg av 3 valgkomite'** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valg av 3 valgkomite':

- Christian Molin
  - Ola Valen-Sendstad
  - Turid Bongard Haagaas
-

# Styrets årsrapport

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret:

Leder:	Hans Haagaas	Bygdøy Alle 117A
Styremedlem:	Lars Amble	Bygdøy Alle 115A
Styremedlem:	Dag Henning Edvardsen (på valg)	Bygdøy Alle 117A
Styremedlem:	Emelie Karin Knaving (på valg)	Bygdøy Alle 115B
Styremedlem:	Martin Roa Skramstad (på valg)	Bygdøy Alle 115B

### Valgkomiteen:

Christian Peter Molin	Bygdøy Alle 115B
Turid Bongard Haagaas	Bygdøy Alle 117A
Ola Valen-Sendstad	Bygdøy Alle 117B

## Kontaktinformasjon

### Styret; medlemmer - og oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 981400038, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårdsnummer: 212 Bruksnummer: 89

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

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 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 Oslo.

## Styrets arbeid

### Styremøter i 2024

I løpet av 2024 ble det avholdt 9 styremøter. Alle møtene har blitt holdt fysisk. Mange av arbeidsprosessene er gjort via kontakt digitalt. Styret har i året som har gått hatt et velfungerende samarbeid. Alle vedtak er fattet med enstemmighet blant styremedlemmene.

### Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med sameiere og ønsker at Vibbo kan være en mulighet for dette.

Informasjon fra styret til alle sameiere og beboere skjer gjennom e-post, bruk av Vibbo, informasjonsskriv, fysisk kontakt for de som ikke har mulighet for digital kontakt og egne sammenkomster.

Det ble i 2024 gjennomført 2 dugnader – en på våren og en på høsten. På grunn av at gravearbeidene i hagen var forsinket, ble dugnaden på våren begrenset.

### **Kort oversikt over de viktigste sakene som det sittende styret har behandlet i perioden**

#### **Løpende vedlikehold**

- Løpende tiltak knyttet til vedlikehold og drift av bygningsmassen og lignende hasteoppgaver av forskjellig karakter
- Arbeid i forbindelse med strømbrudd/vannlekkasjer.
- Etterarbeid og kontroll med bergvarmeanlegget
- Arrangert dugnad vår 2024 og høst 2024.
- Etterarbeid med soilrør kjøkken 117B høyre side. Arbeidet fullført i 2023.
- Arbeid med oppfølging av sameiere i forbindelse med fyring og røyk i leilighetene. Viktig med tilluft ved fyring i peis.
- Oppfølging av fasaderehabilitering
- Oppfølging av gravearbeidene i hagen høsten 2023. På grunn av forsinkelser ble noen arbeid utsatt til våren. Styret holdt tilbake deler av betalingen pga dette

#### **Vaskeriene**

- Leasingen av betalingssystemet ble avsluttet i 2022. Det er i dag svært få som bruker vaskeriene. Driften av vaskeriene vil derfor fortsette så lenge maskinene fortsette å virke. Reparasjon av utstyr som går i stykker vil derfor måtte gjøres av de som evt. bruker maskinene.

#### **Ladeanlegg for biler**

- Infrastruktur for elbillading ble etablert i 2020. Nytt driftsselskap (Movel) ble etablert i desember måned. De fleste av oppstartsproblemene er løst.

#### **Nye sameiere**

- Oppfølging av nye medeiere
- Tilsyn med oppussingsarbeider i ulike leiligheter
- Bearbeiding av søkerutiner ved oppussing og ombygging

#### **Langsiktig drift**

- Vedlikeholdsplanen er oppjustert. Viktige oppgaver i de neste årene vil være rehabilitering av tak. Se vedlegg - Indikativ vedlikeholdsplan 2024-2027.

#### **Annen informasjon om sameiet**

##### **Styret; medlemmer - og oppgavefordeling**

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Styret kontaktes enten via epost: bygdoyalle115og117@styrerommet.net eller brev/lapp i postkassen til en av styrets medlemmer. Ved akutte problemer kontaktes styret direkte.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Asgeir Tannum. Styret er godt fornøyd med samarbeidet med Asgeir Tannum. OBOS har kunnet bidra i positiv retning for sameiet med de samarbeidsavtaler som sameiet har kunnet benytte seg av.

Styret håper gjennom det nye året også å kunne benytte oss av flere av mulighetene som ligger i avtalen med OBOS. Både for å bedre sameiets økonomi, men også for at vi som et styre mest mulig effektivt skal kunne løse utfordringene som møter oss i vårt arbeid.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565695. 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.

### Overdragelser

Styret har registrert følgende eierskifter i 2024

Seksjon	Adresse	Selger	Kjøper	Overtagelse
2	115A	Oanæs & Co AS	Liv Hegstad / Glenn Hegstad	01.04,2024
23	117B	Stig Hassel v/ bobestyrer Evensen	Atle Gerhardsen	03.04.2024

Pr. 31.12.2024 var det i henhold til den oversikt som foreligger, 6 fremleide seksjoner i eiendommen: S.nr: 1, 3, 4, 7, 12 og 34.

### Vaktmester

Sameiet har i løpet av 2024 sagt opp avtalen med selskapet Vaktmester Andersen AS. Nytt vaktmesterselskap er Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.

Avtalen omfatter generelle vaktmestertjenester og renhold.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Husk at gården har bergvarme.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Andre bygningsmessige forhold.**

#### **Ventilasjon og fyring.**

I de to siste tiårene har det vært et problem med at røyklukt er blitt trukket inn i leilighetene via pipen. Dette skyldes undertrykk i leilighetene som igjen skyldes at luftinntak over radiatorene i tidligere tider er blitt stengt mest sannsynlig pga støy. Når det er undertrykk vil det trekkes luft der luft får tilgang, blant annet pipen. Under renovering av fasadene i 2017/2018 fikk hver leilighet mulighet for å installere 2 nye lufteventiler med støyreducerende egenskaper. Men fortsatt er det problemer. Undertrykk skapes ved at det tilføres mindre luft inn i leiligheten enn det trekkes ut. Sameiet har mekanisk ventilasjon som gjør at luft fra kjøkken og bad trekkes opp og ut – dette for å hindre fuktighet på bad og lukt fra kjøkken. Viftene er innstilt på laveste nivå og vil for mange fortsatt føles som lite utsug. Når det fyres på peisen (åpen ild) er det derfor viktig at det tilføres nok luft (peisen trekker mye oksygen for å brenne godt) og at det brukes god og tørr ved. Det er som sagt viktig å tilføre nok luft. Åpne opp et vindu på gløtt ved oppstart og husk å holde ventilene så åpne som mulig. Når det brenner godt, kan vinduet lukkes. Strup gjerne også ventilene for utlufting på kjøkken og bad når det fyres. I det siste året har vi oppdaget at noen har funnet ventilene tettet igjen av vepsebol. Sjekk derfor om ventilene dine er åpne. Likeledes dersom det er problemer med at røyk trekkes inn i leilighet, er det igjen for lite luft inn i leiligheten. Sjekk at alle ventiler er åpne.

#### **Oppgangene**

Gulvene er av kalkstein (et mykt materiale) og krever en bestemt type rengjøringsmiddel. For å holde trappene så fine som mulig ønsket vi i 2016 å gjennomføre en skikkelig rengjøring, dette ble bestemt utsatt til etter fasaderenovering. Etter brannen i 115A ble gulvene på nytt pusset opp i tillegg til resten av oppgangen. Etter et utleieforhold i 117A er vil det være behov for å pusse opp vegger og gulv.

Det er viktig at alle tørker seg godt av på føttene før de går inn i oppgangen. Det er også viktig at alle som bærer ut sin søppel er nøye med å pakke inn dette på en slik måte at det ikke drypper gjennom posen. Kalkstein er mykt og absorberer fort fuktighet noe som fort medfører stygge flekker på gulvet.

#### **VVS**

Våre gårder er fra 1935-37, og røropplegget er like gammelt. Vi har i løpet av de siste årene hatt gjentatte fortetninger av soilrørene og det er blitt funnet ting som ikke må kastes i toalettet (som f.eks. tamponger).

#### **Vedlikehold av anlegg for overvann og avløp**

I andre halvår av 2023 ble det gjennomført utskiftning av vannrør, spillvannsrør og overvannsrør. Viken og Oslo Anlegg AS ble valgt til å gjennomføre dette arbeidet. Se tidligere informasjonsskriv om dette. Arbeidet ble forsinket og fullført i løpet av 2024. Det er lagt nytt gress og hellene på plattingen er etter et dugnadsarbeid tilbakeført tilnærmet slik det var. Det vurderes også å supplere sittegruppen med noe nytt. Alle gamle kummer er tettet igjen og 2 nye kummer er etablert ved inngangspartiet til hagen. Vi har ikke møtt på noen spesielle problemer og kostnadmessig har vi holdt oss innenfor avtalte summer med våre leverandører. Det vil si at vedlikeholdsfondet ikke er brukt og vil derfor være en buffer vi har til neste prosjekt (nytt tak planlagt neste år). På grunn av mye forsinkelser er det holdt tilbake penger. Siste betaling skjedde i mars 2025.

### **Retningslinjer ved endringer i eierseksjoner.**

Det er utarbeidet retningslinjer for oppussingsarbeider som er inntatt i ordensreglene og i informasjonsmappen til nye beboere. I henhold til disse retningslinjene skal sameierne sende en søknad om sine planer for oppussing til styret.

Målet med disse retningslinjer er ikke å frata den enkelte sameiers rettigheter mht. hva han/hun kan gjøre, men for å unngå at man gjør ting som kan skade felles bygningsmasse og installasjoner, samt å kunne yte en viss service til sameierne herunder gi informasjon som kan lette arbeidet og gi et bedre resultat.

Intensjonen er med andre ord ikke å motarbeide, men for at styret skal kunne gi tilbakespill så må allesameiere søke. Styret vil be om assistanse av OBOS Prosjekt når omfanget av arbeidet tilsier dette. Det er imidlertid viktig å beskrive så detaljert som mulig hva dine planer er.

### **Utskifting av radiatorer.**

Utskifting av radiatorer gjør at sentralvarmen må stenges ned. Dette er en ulempe for naboene og bør helst skje utenom fyringssesongen. I månedene september til og med mai må utskifting forhåndsavklares med styret.

### **Parkering på eiendommen**

Vi har i dag 26 faste plasser. Vi oppfordrer alle sameiere til å overholde de parkeringsbestemmelsene som er omtalt i ordensreglene. Spesielt er det viktig når man får besøk, å gjøre seg kjent med hvor gjestene har parkert slik at dette ikke skaper problemer for andre sameiere.

### **Måking/brøyting av gårdsplass**

Oslo og Viken Eiendomsdrift AS har foretatt måking og strøing også denne vinteren. Det er plassert en kasse med strøsingel ved sykkelskuret. Denne singelen benyttes av vaktmester, men kan også benyttes av sameierne i tilfellet det skulle oppstå svært glatte situasjoner utenom tidspunktene vaktmesteren har sine runder i vårt sameie. Styret har på grunn av muligheten for å kunne deponere snø i hagen, vært strenge på at det ikke parkeres biler langsmed husveggen til 115 ved innkjøring inn i hagen. Vinteren 2024/2025 har heldigvis vært mindre streng enn året før.

### **Søppelhåndtering og spesialavfall**

Fortsatt setter enkelte fra seg søppel ved siden av miljøhusene. Styret ber innstendig om at slikt ikke skjer, og at folk som har en større mengde søppel ikke fyller vår felles avfallscontainer med dette. Renholdsverket tar ikke med søppel som står ved siden av beholderne. Alt slikt avfall kan for privathusholdninger leveres gratis på Smestad – en kort kjøretur unna! Spesialavfall som elektriske artikler, glass, lyspærer, batterier, oljeavfall osv. skal ikke plasseres i våre miljøhus. Denne type avfall skal den enkelte sameier deponere på plasser tilegnet for denne type avfall. De fleste deponier finnes i nærområdet.

Avfall som plasseres utenfor miljøhusene eller spesialavfall som kastes som vanlig søppel koster sameiet ekstra i form av kostnader for bortkjøring og bøter.

Den som plasserer søppel på utsiden, vil bli belastet for bortkjøringen.

Det er krav om kildesortering. Renholdsverket har foretatt stikkprøver hos oss. Vi har fått beskjed om å forbedre oss. Hvis ikke vil vi få bøter. Vi ber derfor alle om å følge opp den informasjon tidligere er gitt hver sameier.

### **Oppgradering av adkomstområdet øst for de to bygningene**

Styret har i flere år vurdert oppgradering av utearealene øst for bygningene. Det dreier seg om store terreng-setninger nord mot jernbanen, skifte av asfalt, oppfriskning av et grått og trist inntrykk og utskiftninger av asfalt og oppgradering av området rundt søppelkassene. På grunn av større prosjekter som må gjennomføres vil derfor dette skyves ut i tid.

## Indikativ vedlikeholdsplan 2024-2027

### Boligsameiet Bygdøy Allè 115/117

Merk: Planen er kun en indikativ anbefaling. Endringer i beløp og prioritering vil sannsynligvis forekomme

Priser er inkl. mva, og er kun grove kostnadsestimat

Hovedområde	Tiltak	Planlagt år / Grovt kostnadsestimat			
		2024	2025	2026	2027
Bygg utvendig	Vedlikehold av tak (kontroll/rep./sluk)	30 000			
	Skifte av tak		2 000 000		
	Ettersyn av fasader			100 000	
	Oppgradering av utearealer			50 000	
	(el. søppelhåndtering, setninger og oppgradering av dekke)				
	Solcelleanlegg på tak				
	Etterarbeid fasaderehabiliteringen		50 000	50 000	
	Etterarbeid rørgraving hage		25 000	25 000	
Bygg innvendig	Oppgradere trappeoppganger (vegg, gulv, etc)		100 000		60 000
	Sikre adkomst til tak				
	Maling kjeller ganger			70 000	
	Gjennomgang av fyren og nødvendige utbedringer i anlegget		75 000	75 000	75 000
	Fuktighet i vaskekjeller 117		75 000	75 000	
	Gjennomgang av ventilasjonen i byggene				100 000
VVS	VVS rehabilitering av vertikale rør vann og avløp				innen 2035
	Vedlikeholdsspyling				
El	Periodisk inspeksjon el-anlegg				
Øvrig	Vaskeriene				
	Gårdsplass mot jernbane/uteareal/forskjøning				
<b>Sum</b>		30 000	2 325 000	445 000	235 000

#### Andre kommentarer

Periodisk vedlikehold:

Fasader: Ettersyn hvert 6 år, full rehabilitering hvert 25-30 år

Takflater og sluk: Ettersyn hvert 5-6 år. Full oppgradering hvert 30 år.

EL, Rør og VVS: Ettersyn hvert 10 år. Antatt full oppgradering av EL hvert 20 år. Rør etter behov.

Brann: Tilsyn hvert 10 år. Oppgradering ved endrede forskrifter og eller ved pålegg.

Trappeoppganger, felles kjellerarealer: Oppsussing hvert 15-20 år.

Lage en frentidsplan for når og hvorledes de vertikale vannrør og soilrør skal utbedres

## Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024	Oppstart av arbeidet med renovering av tak	Leverandør ikke valgt ved rapportskrivning
2023 - 2024	Utskifting av vannrør fra det offentlige, skiftet alle overvannsrør og avløpsrør i hage	Gjennomført av Viken og Oslo Anlegg AS
2021 - 2021	Skiftet Calling-anlegg	
2019 - 2019	Skiftet bunnledninger	
2017 - 2018	Betongrehabilitering	Oslo Murmesterbedrift utfører betongrehabilitering på byggene, inklusiv ballkongene. Det vil også bli laget noen ekstra lufteventiler til noen av leilighetene.
2017 - 2018	Utskifting av viduer/balkongdører	I forbindelse med betongrehabilitering, og fordi stillaser er satt opp, får beboere tilbud om utskifting av vinduer og balkongdører. Seksjonseier må bekoste dette selv.
2015	Bytte av tur-retur avtappingskraner 115	
2015	Utbedring avløpsrør kum 115	
2015	Vedlikeholds spyling avløpsrør	
2014	Oppussing av utleieleilighet	
2013	Maling av oppganger + brannsikring	
2012	Utbedring av tak	
2012	Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser	
2010	Utskifting av 15 dører	
2009	Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet	
2009	Oppgradering av utearealene	
2009	Oppussing av utleieleiligheten	
2008	Oppussing fasade (117)	

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader**

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og energi/fyring.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 501 457.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117**  
**ORG.NR. 981 400 038, KUNDENR. 1179**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 443 422	3 309 628	3 367 000	3 721 000
Vaskeri		0	9 340	20 000	1 000
Ladeinntekter EL-bil		0	43 332	0	0
Andre inntekter		0	1 693 009	300 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 443 422</b>	<b>5 055 309</b>	<b>3 687 000</b>	<b>3 722 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-9 170	-10 202	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 208	-99 913	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-100 366	-224 435	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-586 563	-1 550 266	-803 000	-523 000
Forsikringer		-265 269	-230 679	-245 000	-294 000
Kommunale avgifter	8	-599 388	-499 367	-588 000	-682 000
Ladekostnader EL-bil		-9 173	-1 329	0	0
Energi/fyring	9	-635 970	-826 940	-720 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 333	-214 093	-232 000	-241 000
Andre driftskostnader	10	-249 999	-280 585	-265 000	-274 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 968 589</b>	<b>-4 108 957</b>	<b>-3 257 000</b>	<b>-3 143 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>474 833</b>	<b>946 352</b>	<b>430 000</b>	<b>579 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 494	39 905	0	0
Finanskostnader	12	-509 128	-453 206	-499 000	-495 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-454 634</b>	<b>-413 301</b>	<b>-499 000</b>	<b>-495 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 199</b>	<b>533 051</b>	<b>-69 000</b>	<b>84 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		20 199	533 051		

**SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117**  
**ORG.NR. 981 400 038, KUNDENR. 1179**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 840	21 299
Forskuddsbetalte kostnader		66 563	327 146
Driftskonto OBOS-banken		215 442	279 618
Sparekonto OBOS-banken		260 359	614 693
Sparekonto OBOS-banken II		1 088 258	909 173
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 671 462</b>	<b>2 151 929</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 671 462</b>	<b>2 151 929</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-5 373 205	-5 393 404
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 373 205</b>	<b>-5 393 404</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 874 662	7 078 393
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 874 662</b>	<b>7 078 393</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 379	19 902
Leverandørgjeld		109 884	402 673
Påløpte renter		2 742	44 365
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>170 005</b>	<b>466 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 671 462</b>	<b>2 151 929</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025  
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Hans Haagaas /s/

Dag Henning Edvardsen /s/

Lars Arne Amble /s/

Karin Emelie Knaving /s/

Martin Roa Skramstad /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 165 222
Vedlikeholdsfond	143 700
Parkering	134 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 443 422</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 351
OBOS Prosjekt AS	-95 015
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-100 366</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 340
Drift/vedlikehold VVS	-19 339
Drift/vedlikehold elektro	-16 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-337 622
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-159 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 495
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-744
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-586 563</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-386 754
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-201 753
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-599 388</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-635 970
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-635 970</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 445
Container	-8 733
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 157
Annet driftsmateriale	-1 652
Lyspærer og sikringer	-2 767
Vaktmestertjenester	-84 304
Renhold ved firmaer	-90 360
Gressklipping	-42 935
Andre fremmede tjenester	-1 978
Andre kontorkostnader	-249
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-63
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 255
Øreavrunding	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-249 999</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	50 942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 552
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>54 494</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-509 028
Renter på leverandørgjeld	-100
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-509 128</b>

**NOTE: 13****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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2017	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	1 421 607
Nedbetalt i år	203 731
	-6 874 662
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 874 662</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 1179 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00166710	23.02.2026	13193

---

### Ident

1988/21585/105

### Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b> post@kartverket.no	<b>Telefon</b> 32 11 80 00	<b>Besøksadresse</b> Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	<b>Postadresse</b> Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--



Adresse

**Bygdøy allé 115A, 0273 OSLO**

Dato for energimerking

**21.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-298938**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80496079**

Gårdsnummer

**212**

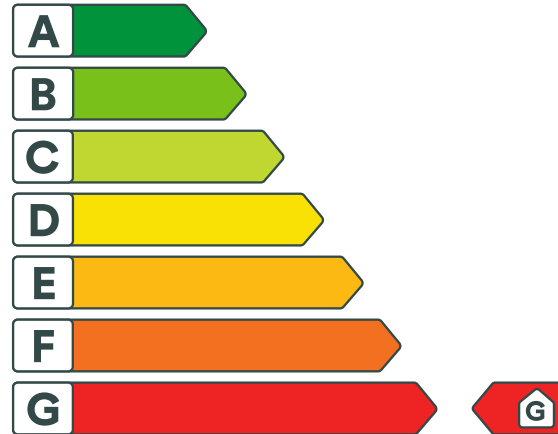
Bruksnummer

**89**

Seksjonsnummer

**17**

Bruksenhetsnummer

**H0501**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1937**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**110,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**110,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**299,06 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**299,06 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**32 896 kWh**



## Bygdøy allé 115A, 0273 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bygdøy allé 115A, 0273 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 22: Montering av peisinnsets i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsets og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsets med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**DAGBOKFØRT**
**Begjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjoner**

25.MRS.88 021585

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

**BYSKRIVEREN I OSLO**

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/S Stormfelt & Co	Prinsensgt. 21 0157 OSLO 1	41 10 23

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 89	Fnr.	Kommune OSLO
2. Hjemmels- haver	Navn B/L BYGDØ ALLE		Fødselsnummer 115/117	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

 Avskriftens riktighet bekreftes  
 J.W.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	128	21	B	114
2	B	114	22	B	114
3	B	114	23	B	114
4	B	114	24	B	114
5	B	128	25	B	114
6	B	114	26	B	114
7	B	114	27	B	114
8	B	114	28	B	114
9	B	128	29	B	114
10	B	114	30	B	114
11	B	114	31	B	114
12	B	114	32	B	114
13	B	128	33	B	114
14	B	114	34	B	114
15	B	114	35	B	114
16	B	114	36	B	114
17	B	128	37	B	114
18	B	114	38	B	114
19	B	114	39	B	114
20	B	114	40	B	114
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		4.630

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

## 7. Supplerende tekst

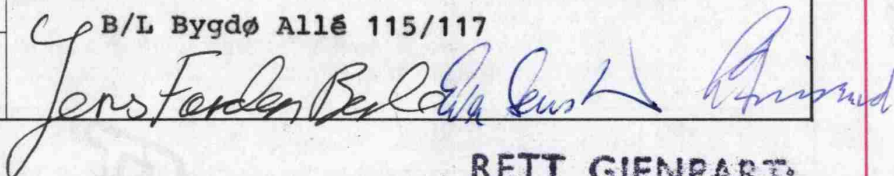
Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 25.000,- i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelse som følger av vedtekter og forpliktelser som utspringer av Sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av verditakst foretatt av medlem av Norges Takseringsforbund. Hvert 5. år skal Sameiet revurdere størrelsen på det pantsikrede beløp. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Dato 20/9 87

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted OSLO

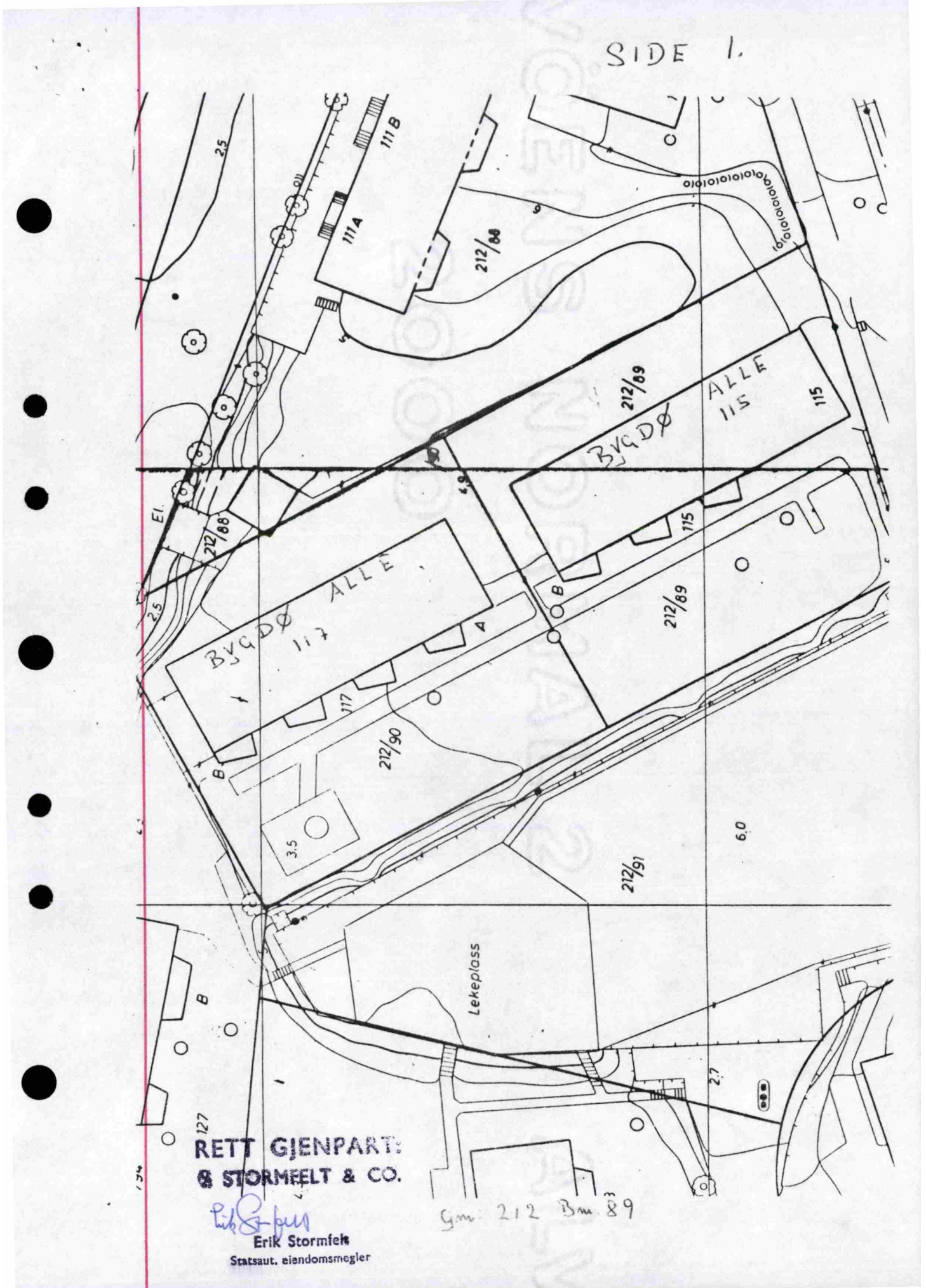
B/L Bygdø Allé 115/117



Tinglysingsstempel

 RETT GJENPART:  
 & STORMFELT & CO.

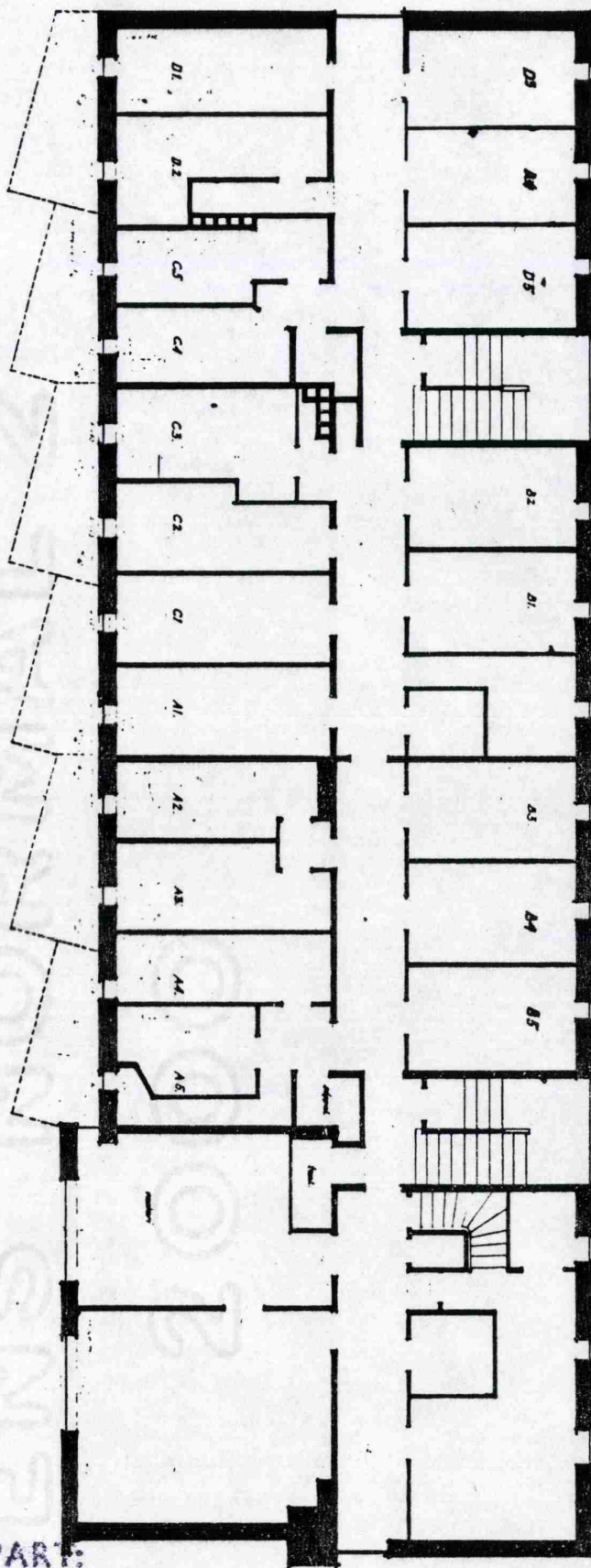
  
 Erik Stormfelt  
 Statsaut. eiendomsmegler



SIDE 2

BYGDØY ALLÉ 115

KJELLER



RETT GJENPART:  
E STORMFELT & CO.

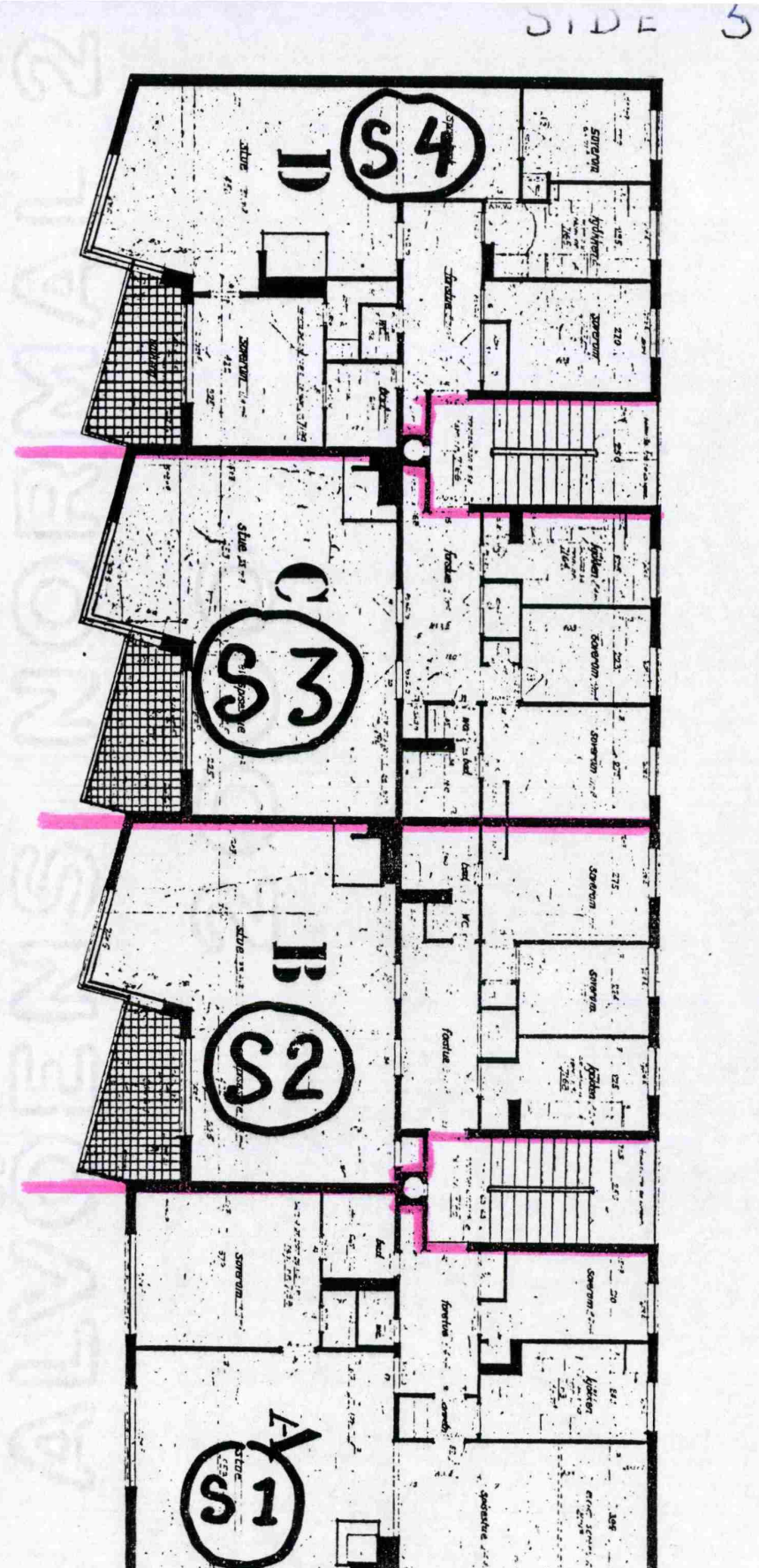
*Erik Stormfelt*

Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 115, Kjeller  
i Oslo. Fellesareal.

BYGDØY ALLE 115.

1. ETASJE



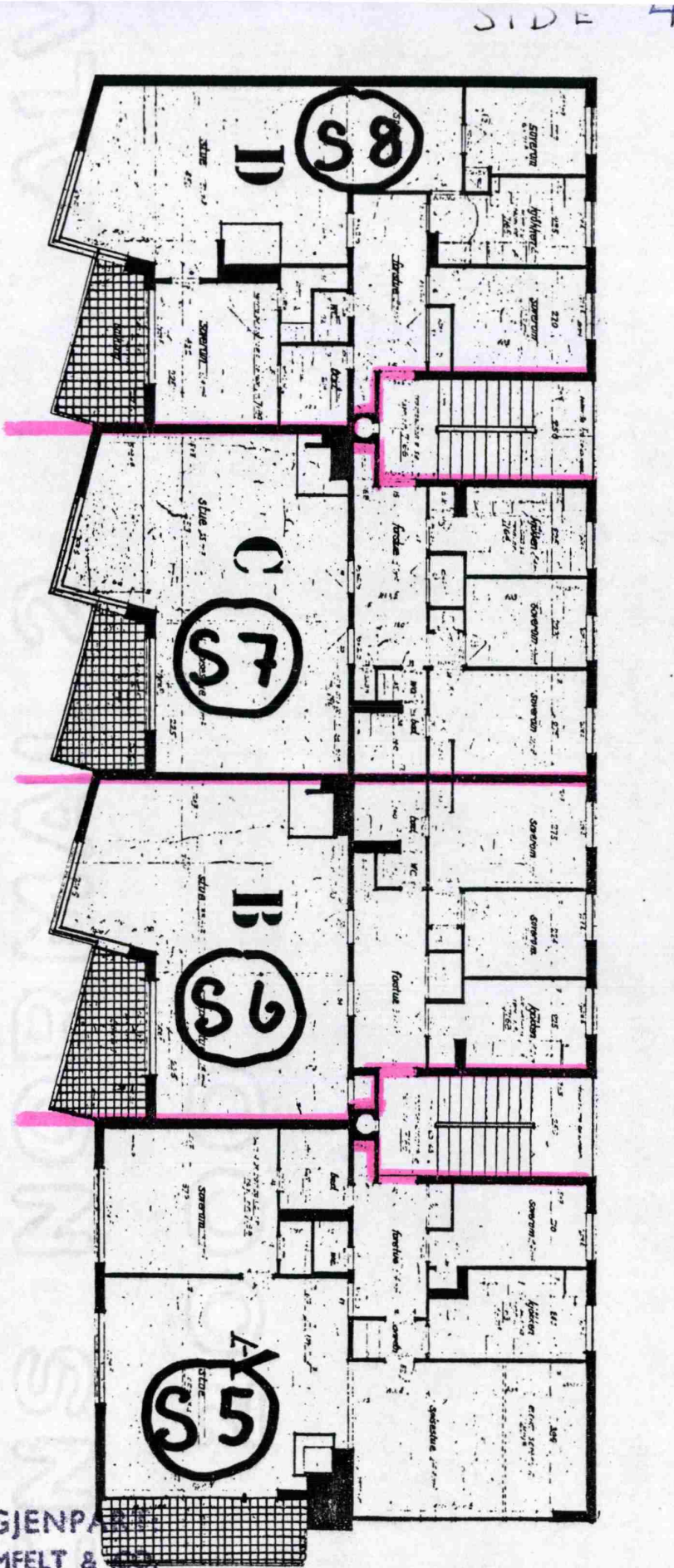
RETT GJENPART  
& STORMFELT & CO

*Erik Stormfelt*  
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 115, 1. etasje  
i Oslo.

BYGDØY ALLE 115.

2. ETASJE



RETT GJENPA  
1/2 STORMFELT &

*Erik Stormfelt*

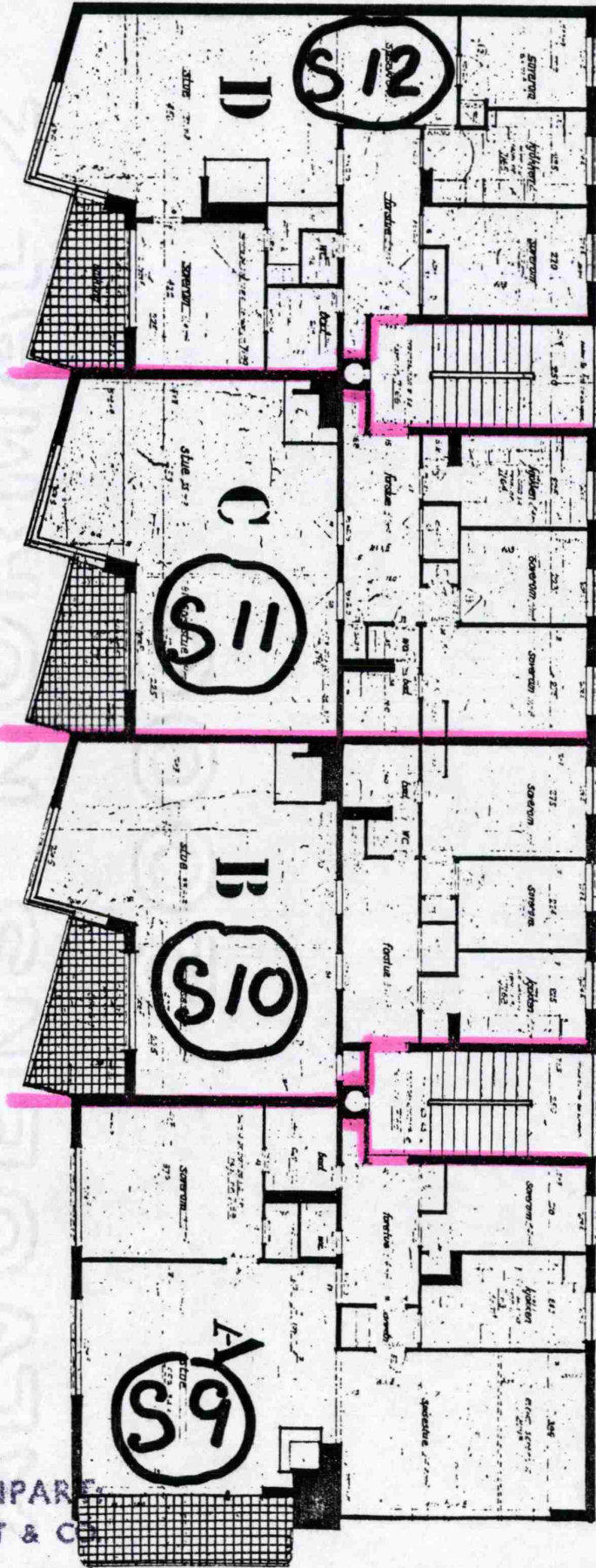
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 115, Oslo  
2. etasje

SIDE 4

BYGDØY ALLÉ 115.

3. ETASJE



RETT GJENPÅR  
& STORMFELT & CO

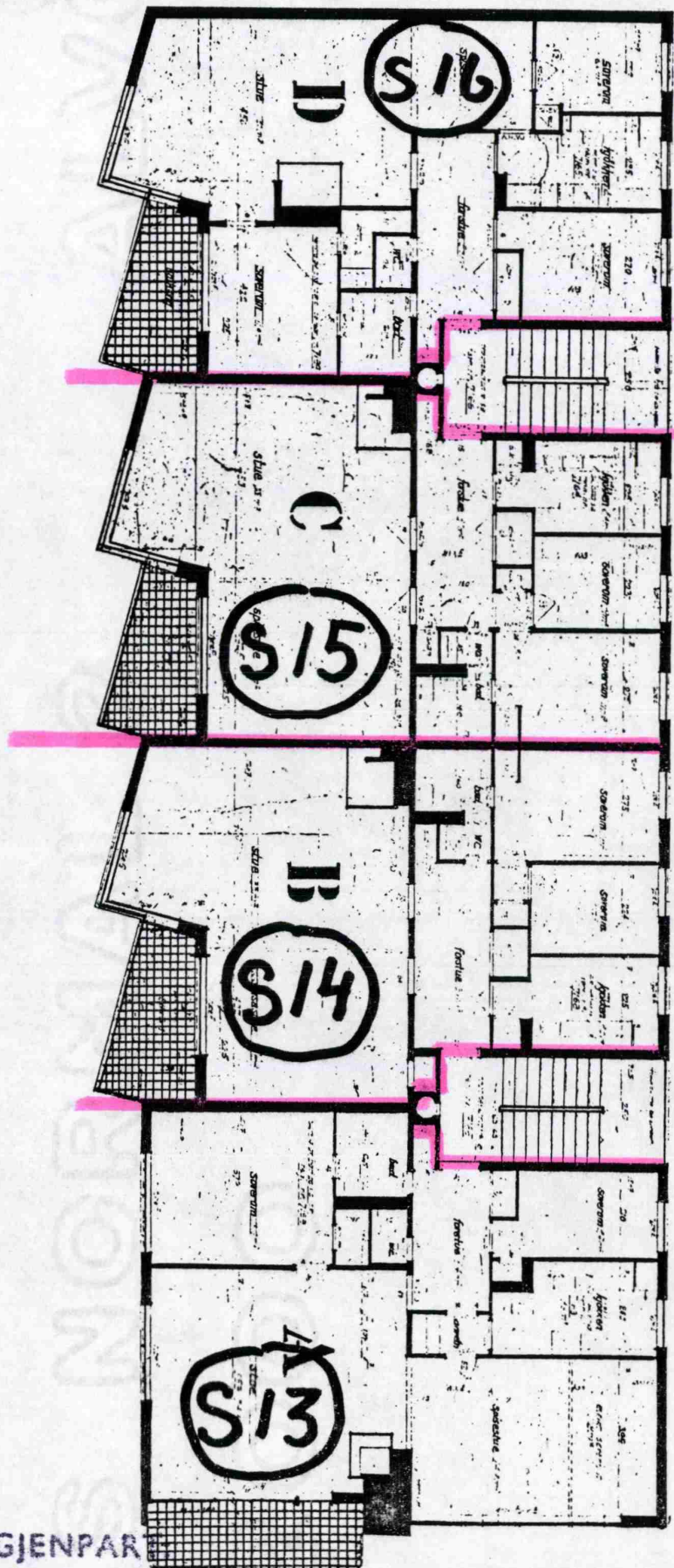
*Handwritten signature*

gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 115, Oslo, 3. etasje

Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

BYGDØY ALLÉ 115.

4. ETASJE



RETT GJENPART  
& STORMFELT & CO.

gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 115, Oslo, 4. etasje

*Erik Stormfelt*

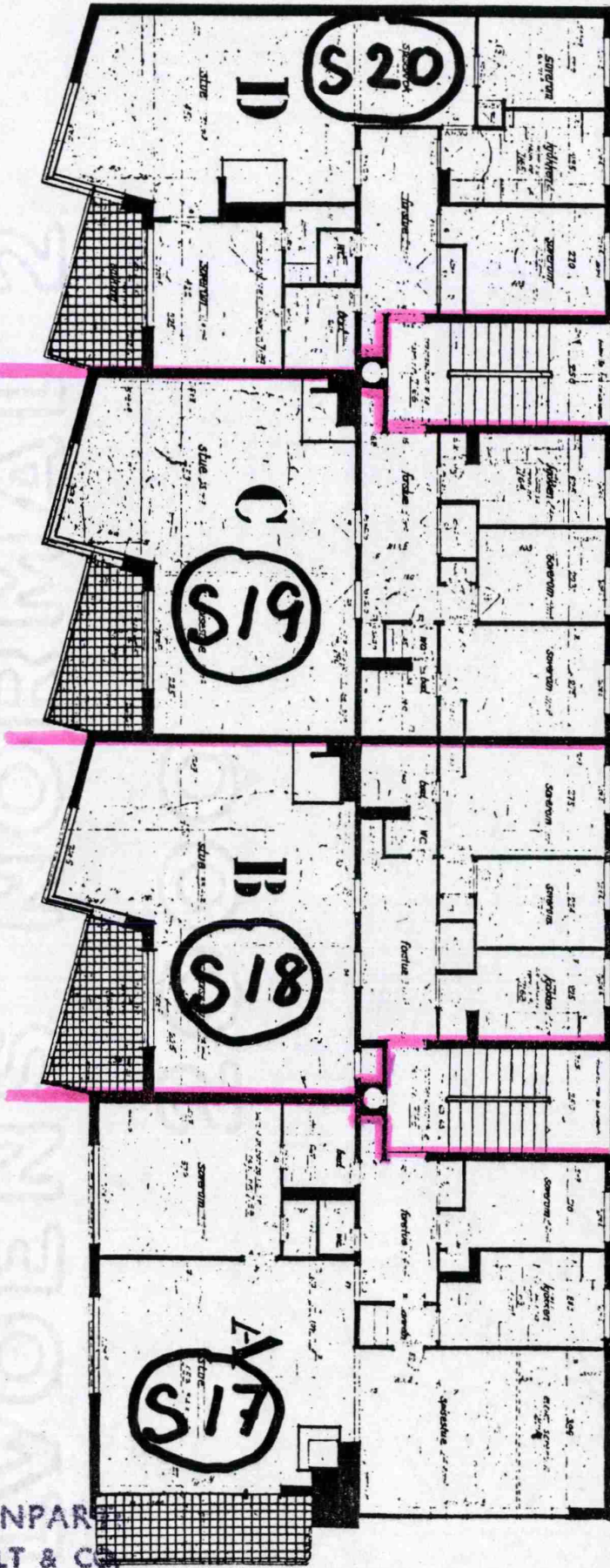
Erik Stormfelt

Statsaut. eiendomsmegler

SIDE 7

BYGDØY ALLÉ 115.

5. ETASJE



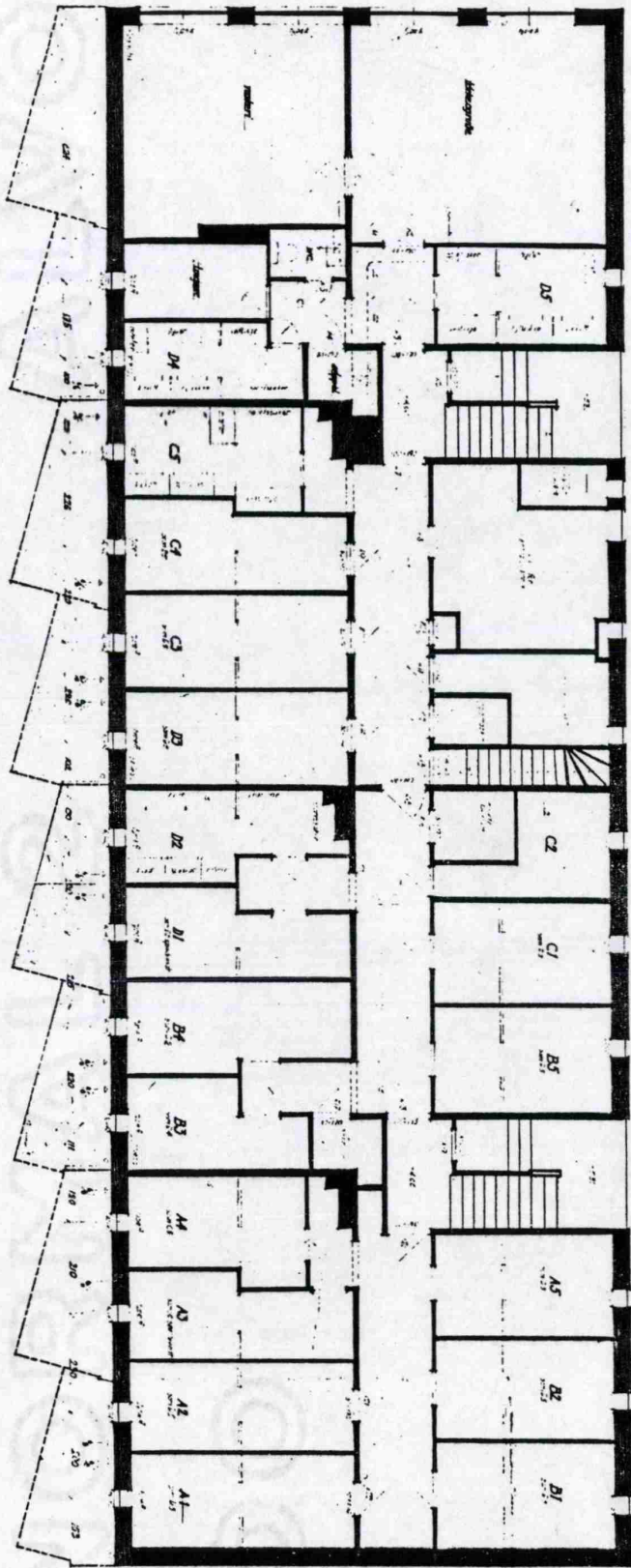
RETT GJENPART  
& STORMFELT & CO

gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 115, Oslo, 5. etasje

*Erik Stormfelt*  
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

BYGDÖY Allé 117

KJELLER



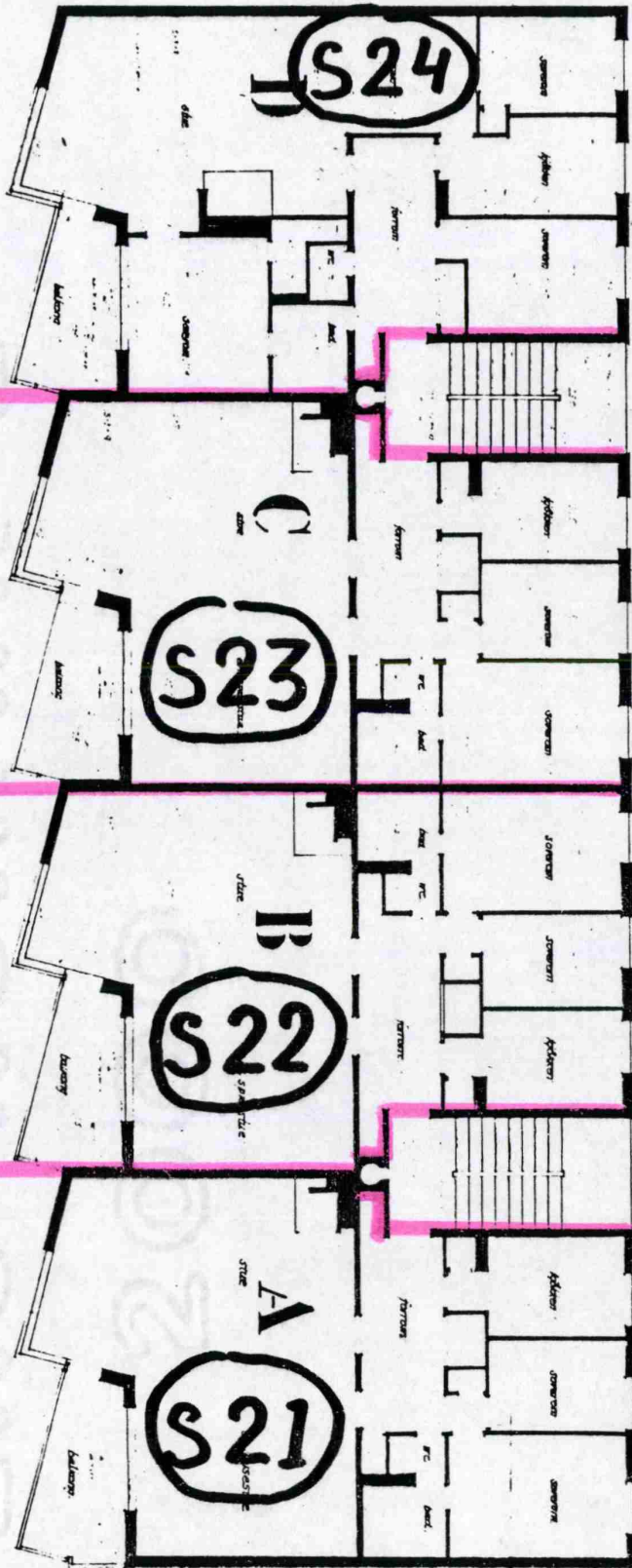
gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 117, Oslo, kjeller. Fellesareal  
**RETT GJENPART:**  
**1/2 STORMFELT & CO.**

*Erik Stormfelt*  
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

SIDE 9

BYGDØY ALLÉ 117

1. ETASJE



gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 117, Oslo, 1. etasje

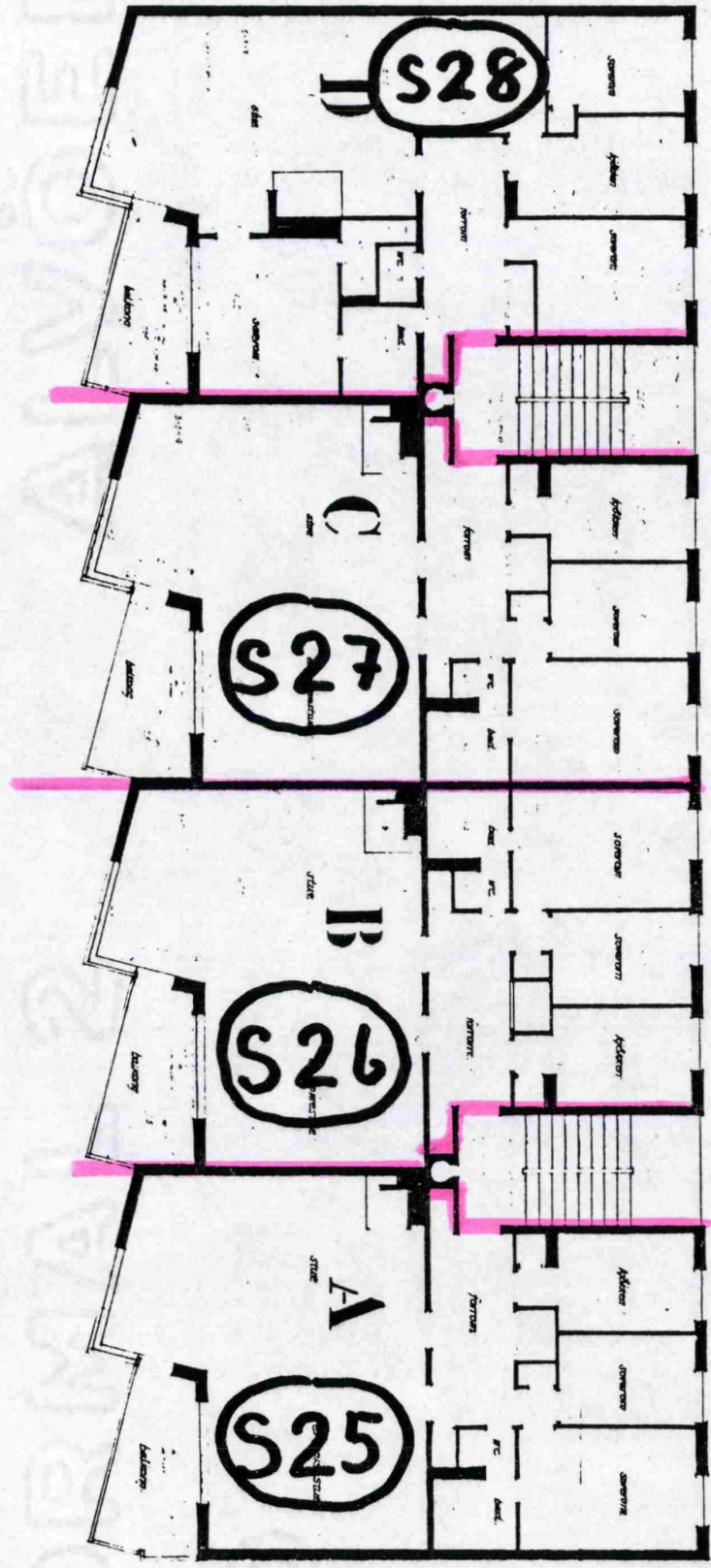
RETT GJENPART:  
STORMFELT & CO.

*Erik Stormfelt*  
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

SIDE 10

BYGDØY ALLÉ 117

2. ETASJE



gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 117, Oslo, 2. etasje

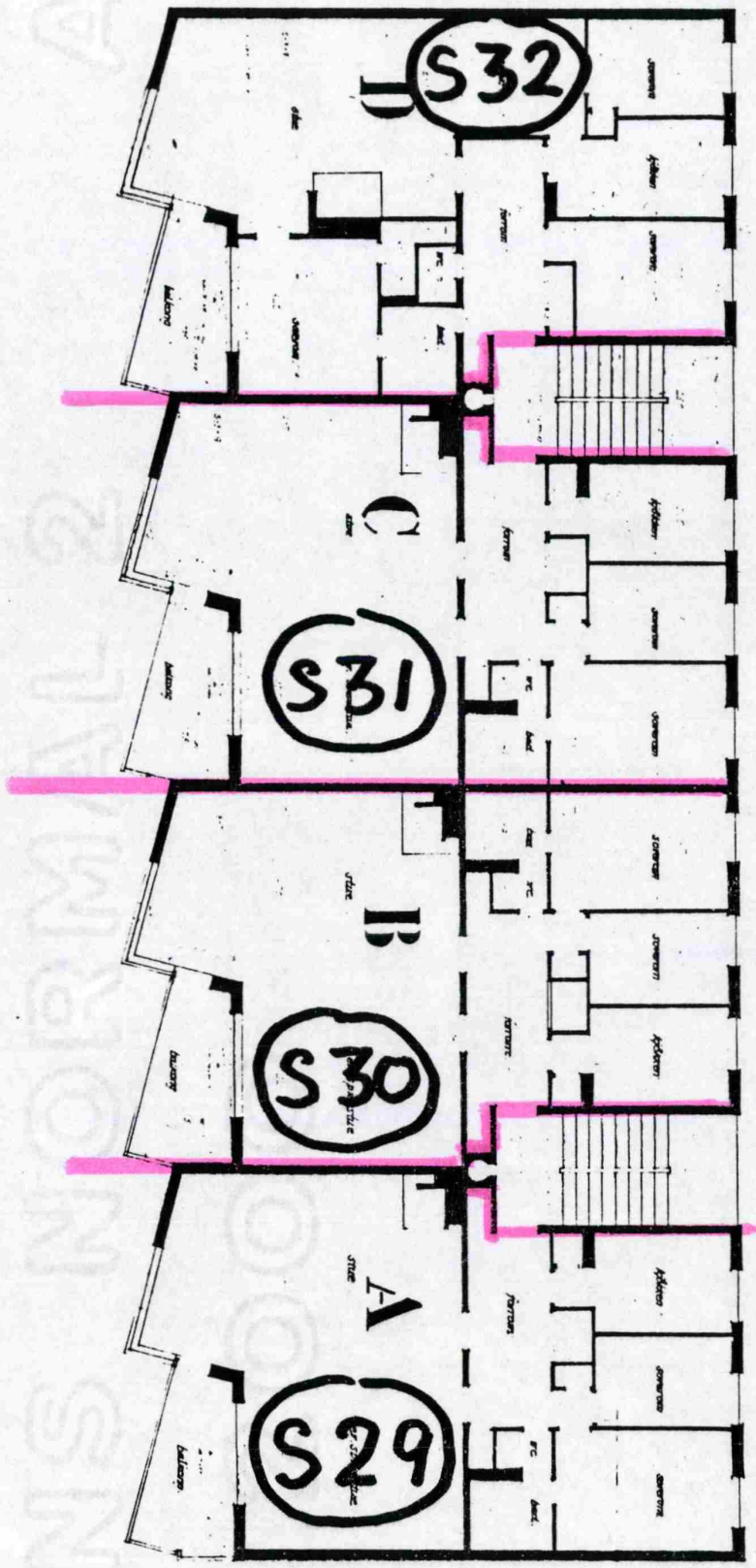
RETT GJENPART:  
STORMFELT & CO.

*Erik Stormfelt*  
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

SIDE 11

BYGDØY ALLÉ 117

3. ETASJE



gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 117, Oslo, 3. etasje

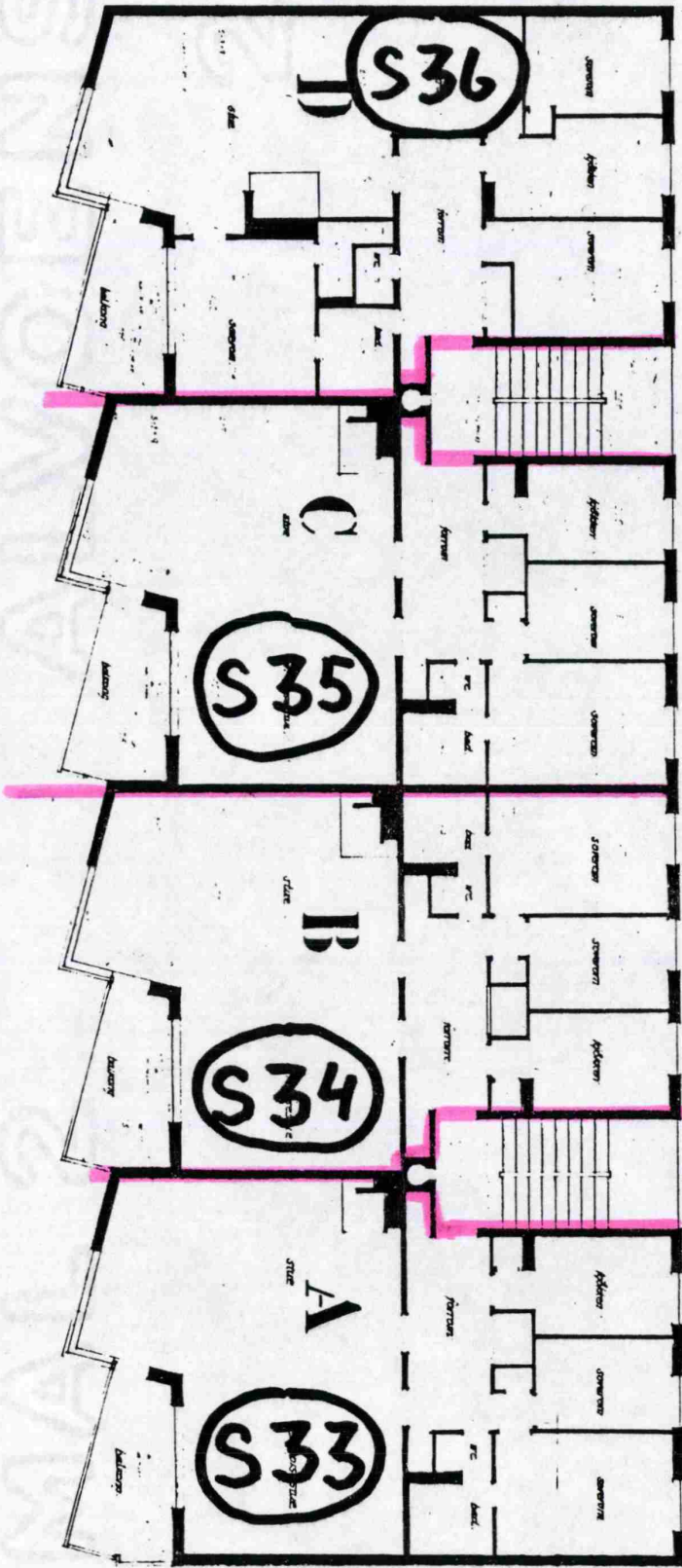
**RETT GJENPART:**  
**STORMFELT & CO.**

*Erik Stormfelt*  
**Erik Stormfelt**  
Statsaut. eiendomsmegler

SIDE 12

BYGDØY ALLÉ 117

4. ETASJE



RETT GJENFART. 89, Bygdøy Allé 117, Oslo, 4. etasje

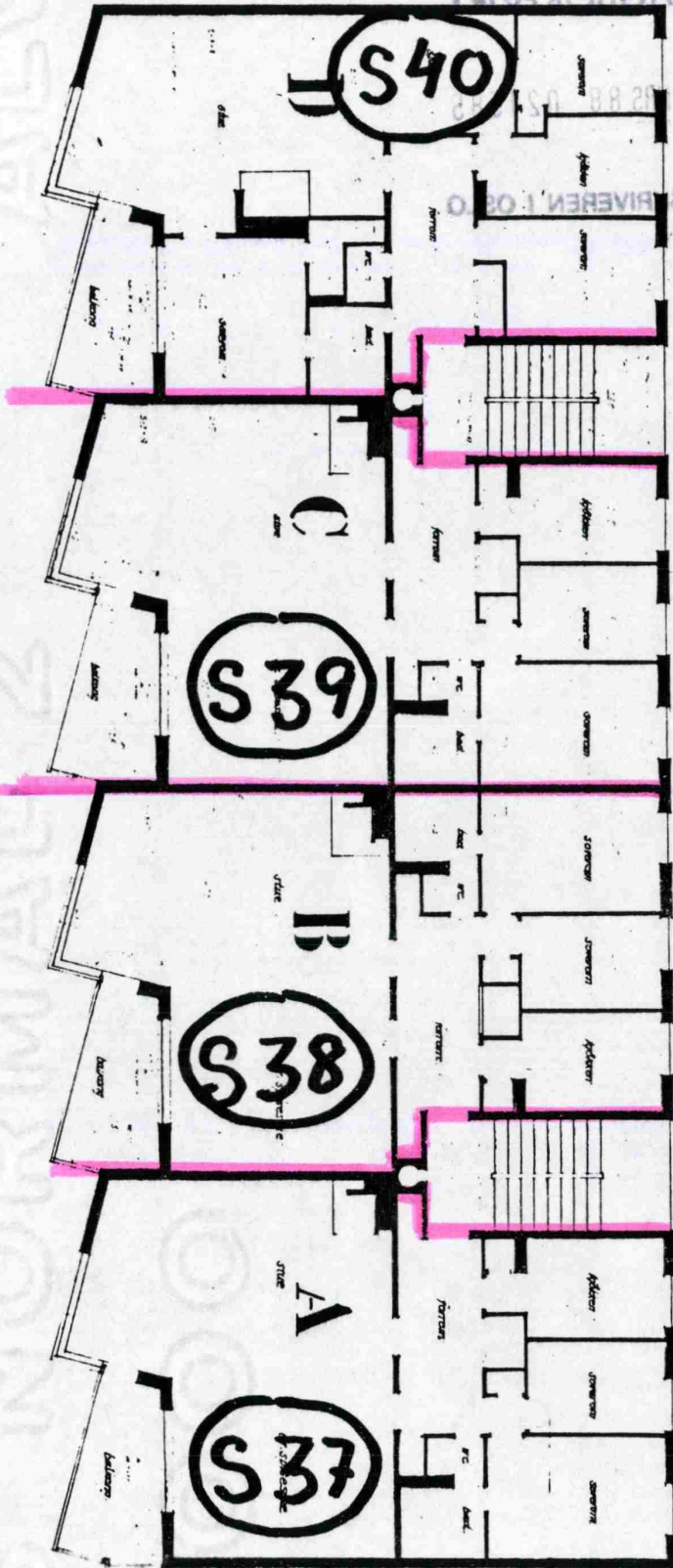
STORMFELT & CO.

*Erik Stormfelt*  
Erik Stormfelt  
Statsaut. eiendomsmegler

SIDE 13

BYGDØY ALLÉ 117

5. ETASJE



gnr. 212, bnr. 89, Bygdøy Allé 117, Oslo, 5. etasje  
**RETT GJENPART:**

**STORMFELT & CO.**

Erik Stormfelt

Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKFØRT

25.MRS.88 021585

BYSKRIVEREN I OSLO



RETT GJEMMART  
F. STORVELL & CO  
S 10000  
S JAMRONS

THE SCHEER  
JAMRONS

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 21.05.2026 kl. 13:10

Seksjon: Gnr: 212 Bnr: 89 Snr: 17

Oppdatert per: 21.05.2026 kl. 13:09

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/21598-1/105  
25.03.1988

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 79.440  
Berle Jens Færden  
F.NR: 260250\*\*\*\*\*

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/79549-1/200  
22.01.2026 21:00

\*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1988/21598-1/105  
GJELDER: Berle Jens Færden  
F.NR: 260250\*\*\*\*\*  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNUMMER: 25-188125TVA-TOSL/08

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1988/21585-3/105  
25.03.1988

**ERKLÆRING/AVTALE**  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 25,000  
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/177651-1/200  
11.02.2021 21:00

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 6.000.000  
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985621551

2024/1116277-1/200  
19.02.2024 13:53

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 19.02.2024, Kl. 13:32  
BELØP: NOK 568.978  
SAKSØKER: SØNDERSRØDKROKEN AS  
ORG.NR: 914325773  
PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMA LØNNUM DA  
ORG.NR: 915636136  
SAKSØKT: Berle Jens Færden  
F.NR: 260250\*\*\*\*\*  
ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

1988/21585-2/105  
25.03.1988

**SEKSJONERING**  
OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 17  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 128/4630  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 21.05.2026 kl. 13:10

Seksjon: Gnr: 212 Bnr: 89 Snr: 17

Oppdatert per: 21.05.2026 kl. 13:09

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

-----  
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.