EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250016
Addresse	Bygdøy allé 35		
Postnr.	0262	Sted	OSLO
Selgers navn	Luciana Alegre Rocha		
Selgers navn	Goncalo Amorim Ribeiro Gomes Pereira		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L A
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

There was an inspection by Elvia in 2023.

Initialer selger:
L A
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Yes

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.04.2026

Signert av *Luciana Alegre Rocha*

Signert av *Goncalo Amorim Ribeiro Gomes Pereira*

Initialer selger:
L A
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Bygdøy allé 35
0262 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/31
Seksjonsnr. : 52
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 69 m²

Totalt bruksareal (BRA): 69 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Sindre Andre Laursen

Mobil: 41218437

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.10.2025
Referansenummer	15076212
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1362
Hjemmelshaver/selger	Rocha Luciana Alegre
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Rocha Luciana Alegre
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	14.10.2025 23:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bygdøy allé 35
Postnummer/sted	0262 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/31
Seksjonsnr.	52
Tomt	Eiet tomt: 701 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1935		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Bygdøy Alle 35. Beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet har eiet tomt. Tomtearealet er blant annet opparbeidet med plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 8 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av mur/betong konstruksjoner. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer i stue/kjøkken med tre-lags glass og karmer av tre fra 1984. Vinduer i soverommene med to-lags glass og karmer av tre med ukjent alder. Leiligheten er tilknyttet varmtvann. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Leiligheten er oppvarmet via vannbåren varme til radiatorer i stue/kjøkken og soverommene, elektrisk gulvvarme på bad, samt vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 6 etasje. Bygningen har callinganlegg og heis. Adkomst via felles trappeoppgang/heis. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Vannrør	8	
		Annet	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6 etasje.	64			64	3
	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	64	5		69	3
	Total bruksareal: 69 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong. Oppmålt til 3 m2 (TBA)

Leiligheten disponerer kjellerbod. Oppmålt til 5 m2 (BRA-e)

Leiligheten inneholder 64 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2011. Flislagt gulvflate med elektrisk gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil og lys over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekkskanal i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. På bakgrunn av badets utforming og bruk er fallforholdet vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
	Vannrør	Koblinger for vannrør er plassert i sjakt uten mulighet for sikker avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer. Tiltak anbefales.
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved dør, samt sjakt. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak er ikke vurdert å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser ved sluk. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Åpen peis. Flislagt veggflate i kjøkken seksjon. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2013. Benkeplate av tre. Benkeskapsbelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonstopp. Integrert komfyr. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert mikrobølgeovn. Integrert kjøleskap med fryserdel. Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning

TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Hvite slette innerdører. Garderobeskap i begge soverom. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert en liten skade i overflate under radiator i soverom 1. Forholdet er vurdert å være tilknyttet drypp fra radiator. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Tg2 er satt grunnet ukjent tilstand og oppgraderingshistorikk.

Etasjeskiller - 6 etasje.

Etasjeskille av mur/betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter. Skjevhetsmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 13 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er oppvarmet via vannbåren varme til radiatorer i stue/kjøkken og soverommene, elektrisk gulvvarme på bad, samt vedfyring. Stoppekraner for vann plassert på tilførsel i sjakt bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		
TG 2	Vannbåren varme		Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran		Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja, 06. 03. 2023.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap består av automatsikringer. Plassert i felles svalgang.
Leiligheten har delvis skjult og synlig elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer i stue/kjøkken med tre-lags glass og karmer av tre fra 1984. Vinduer i soverommene med to-lags glass og karmer av tre med ukjent alder.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å gi vinduer og balkongdør helhetsvurdering TG3 på bakgrunn av alderen og høy slitasjegrad. Det er observert omfattende avflassing av overflatebehandling samt råteskader på karmer/rammer. Utskifting må påregnes innen rimelig tid for å unngå følgeskader. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av vinduer og balkongdør. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong. Rekkverk av mur/betong konstruksjoner og metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter. Gulvflate belagt med trefliser.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja, Pulverapparat fra 2021.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,57 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 06.10.2011. Fremvist tegninger datert 22.09.1983.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 06.03.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

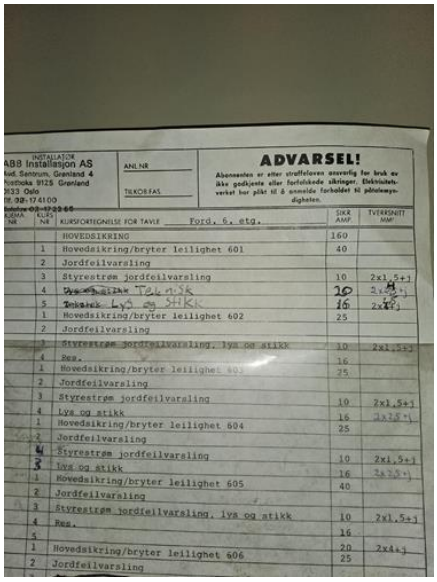
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



ADVARSEL!

Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.

ANL.NR

TEKOBFAS

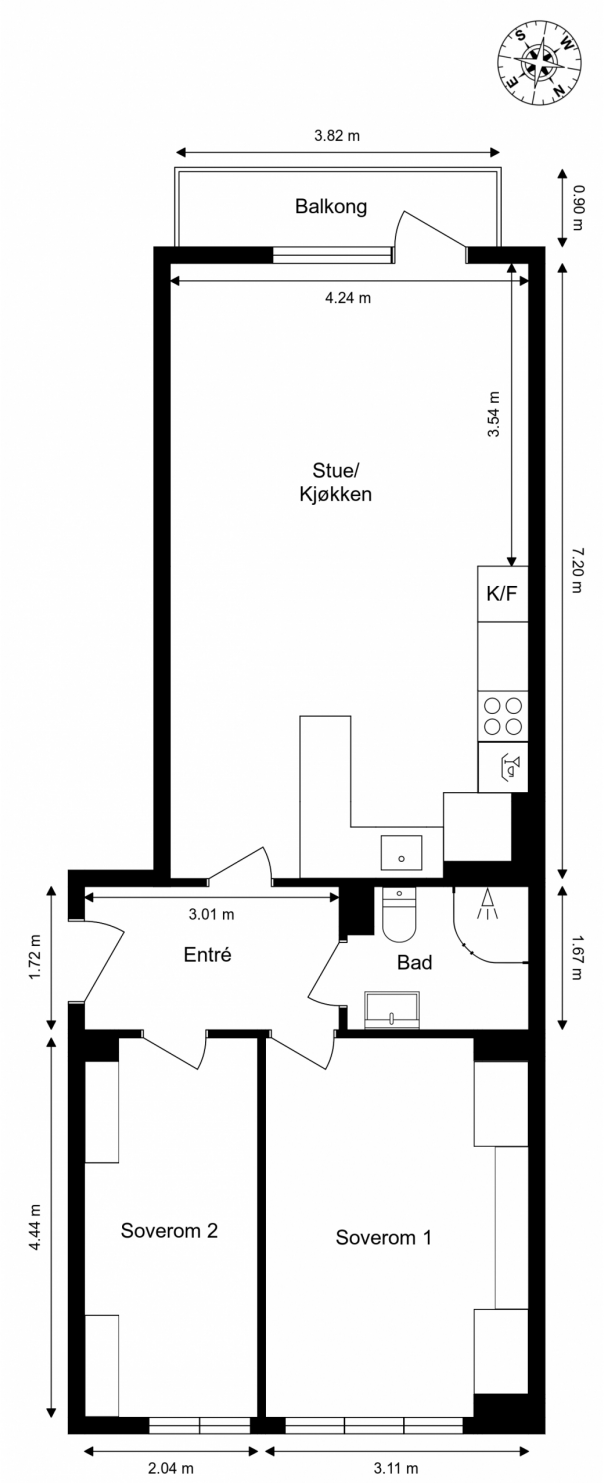
KURSFORTEGNELSE FOR TAVLE Ford. 6. etg.

KURS NR		SIKR AMP.	TVERRSNITT MM²
	HOVEDSIKRING	160	
1	Hovedsikring/bryter leilighet 601	40	
2	Jordfeilvarsling		
3	Styrestrøm jordfeilvarsling	10	2x1,5+j
4	~~Vvs-varme~~ Tak m/k	20	2x4+j
5	~~Takrist~~ Lys og stikk	16	2x2,5+j
1	Hovedsikring/bryter leilighet 602	25	
2	Jordfeilvarsling		
3	Styrestrøm jordfeilvarsling, lys og stikk	10	2x1,5+j
4	Res.	16	
1	Hovedsikring/bryter leilighet 603	25	
2	Jordfeilvarsling		
3	Styrestrøm jordfeilvarsling	10	2x1,5+j
4	Lys og stikk	16	2x2,5+j
1	Hovedsikring/bryter leilighet 604	25	
2	Jordfeilvarsling		
6	Styrestrøm jordfeilvarsling	10	2x1,5+j
3	Lys og stikk	16	2x2,5+j
1	Hovedsikring/bryter leilighet 605	40	
2	Jordfeilvaraling		
3	Styrestrøm jordfeilvarsling, lys og stikk	10	2x1,5+j
4	Res.	16	
5			
1	Hovedsikring/bryter leilighet 606	20	2x4+j
2	Jordfeilvarsling	25	

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Bygdøy allé 35, 0262 OSLO

Leilighet - 6 etasje.



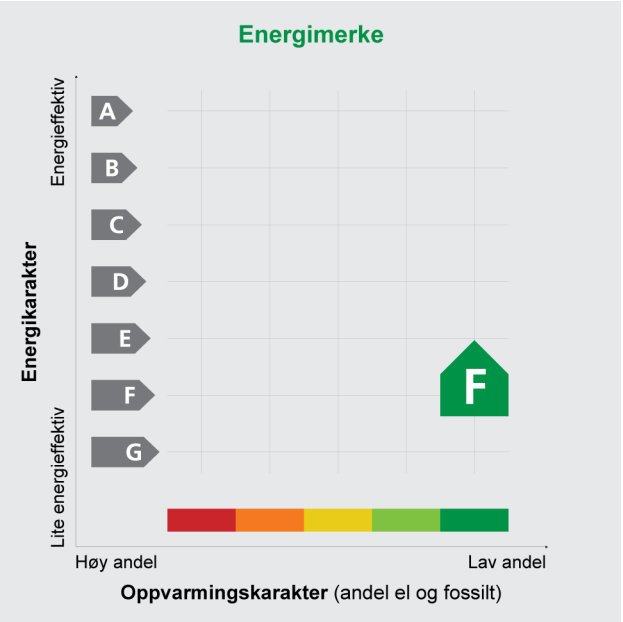
Ordernr. 15076212

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 35
Postnr	0262
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	31
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	80495323
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2021-1244854
Dato	06.04.2021



Innmeldt av	Martin Solstrand Drevvatne

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 35
Postnr/Sted: 0262 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0601
Dato: 06.04.2021 19:56:58
Energimerkenummer: A2021-1244854
Ansvarlig for energiattesten: Martin Solstrand Drevvatne
Energimerking er utført av: Martin Solstrand Drevvatne

Gnr: 212
Bnr: 31
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr: 80495323

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, 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 10: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats 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 11: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Husordensregler

Disse husordensreglene vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22. juni 2020 og erstatter reglene vedtatt mars 1995.

1. Generelt

1.1 Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles skriftlig på e-post til sameiets styre, styret@ba35.no.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon, som ikke er regulert til annet formål, bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl. 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om dette på forhånd og det er innhentet tillatelse fra styret.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises ellers til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for det indre vedlikeholdet av egen leilighet. Dette inkluderer vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Det er ikke tillatt å grille på balkongene

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smeltning. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført trafikanter, ferdsel og eiendom på gaten nedenunder, samt egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/istapper/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det er ikke tillatt lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser.

4.7 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l. Dørmatter skal ikke benyttes i fellesgangene. Ha eventuelt matten innenfor døren. Bakgrunnen for denne regelen er tilrettelegging for behovet for effektiv rengjøring. Dørmatter som er lagt ut i gangene vil bli fjernet av vaktmester/vaskefirma.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet

5.5 Det er satt av arealer i kjeller til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sykkelvogner, tillates ikke her.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Navnelapper på ringetablå tillates ikke og vil bli fjernet

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i fellesarealene og på balkongene utenfor trapperommet. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

6. Felles-vaskeriet

Vennligst bidra til å få vaskeri-ordningen til å fungere best mulig. Referer til særskilt oppslag i vaskeriet (Husk å fjerne hengelåsen etter at du har vasket, slik at vasketiden frigjøres for neste måned).

7. Postkasser

Det skal kun benyttes originale navneskilt på postkassene

8. Heiser

8.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

8.1.1 Blokkering av heisdørene ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

8.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

9. Søppelrom

9.1 Søppelrommet skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i søppelrommet.

Bemerk at søppelrommet kun er for normalt husholdnings-avfall, og ikke for store ting som oppussingsskrot, møbelskroting etc. Dette må fraktes vekk separat på beboers eget initiativ og regning. (I spesielle tilfeller kan vaktmester kontaktes for bortkjøring mot betaling.)

9.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall utenfor søppelrommet.

9.3 Glass- og metallemballasje samt farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

10. Kjellerboder

10.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bodene.

10.2 Møbler, madrasser, pappesker og unødig" skrot" skal ikke oppbevares i fellesboder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

10.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i områder rundt boder, oppfordres det til å holde disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

11. Fasader

11.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

12. Sykkelparkering – se pkt. 5.5.

13. Dyrehold

13.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

13.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter mv. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

13.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

14. Forsikringer og skader

14.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

14.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.

14.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade mv. til sitt eget forsikringsselskap.

14.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret på e-post styret@ba35.no umiddelbart.

15. Sikkerhet

15.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

15.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til gården.

15.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

15.4 Ved feil på dør til bakgården plikter man å melde dette inn til vaktmester, slik at døren ikke blir stående åpen for uvedkommende.

15.5 Utgangsdørene skal være låst til enhver tid.

16. Eierskifte og utleie

16.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. pkt. 3 i vedtektene.

17. oppussing

All oppussing i egen leilighet skal meddeles styret, støyende arbeider skal varsles og avtales med naboer og styret i god tid.

Bygningsavfall og riveavfall skal ikke hensettes i ganger og fellesarealer. Konteinere og sekker som plasseres på fortau skal avtales/meddeles styret i forkant.

Kommunen ilegger sameiet gebyr dersom f.eks. gule lsekker blir sående på fortau for lenge før henting. Gebyret vil bli belastet den sameier som er ansvarlig for avfallet.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Etter endringer vedtatt på ordinært årsmøte den 3. juni 1993, og bekreftet på ekstraordinært årsmøte den 2o. desember 1993.

1.1.

I overensstemmelse med skjøte til de respektive seksjonseiere inngår disse herved i et sameie, som gis navnet

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 35

Sameiet er seksjonseierne av de enkelte seksjoner i Bygdøy Allé 35 i Oslo, basert på brøkdeler som svarer til den enkelte sameiebrøk, som er fastsatt i begjæringen om seksjonering og vedheftede tegninger. Sameiet består av forretnings-/kontorseksjoner og boligseksjoner.

2.1.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

3.1.

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eieren kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett som de ellers måtte ha etter norsk rett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

3.2.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

4.1.

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn for en periode på 1 år av gangen. Begge seksjonstyper bør være representert i styret. Institusjon eller aksjeselskap som er seksjonseier, kan oppnevne representant fra sitt styre eller ansatte, som kan velges som styremedlem på lik linje med seksjonseieren.
Formannen velges særskilt.

Styret er beslutningsdyktig når 3 styre- og/eller varamedlemmer er tilstede.

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.
Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, fastsetter disses godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår.
Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen, og handler innen rammen av de retningslinjer som trekkes opp og vedtak som fattes av årsmøtet.

Fortsatt § 4.1.

Det første styret oppnevnes av styret i Eiendomskompaniet A/S og fungerer fram til første ordinære årsmøte.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne utad og i slike saker kan søksmål reises av eller mot styret, og utfallet er bindende for alle seksjonseiere.

Etter alminnelig flertallsbeslutning fattet av et årsmøte, kan styret påhefte eiendommen positive og / eller negative servitutter, som ikke pålegger den enkelte seksjonseier innskrenkninger i rådighetsretten.

4.2.

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minimum 8, maksimum 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist til ekstraordinært årsmøte blir som for ordinært årsmøte, med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de møtende. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter.

Andre vedtak fattes med simpelt flertall av Sameiermøtets tilstedeværende.

Hver seksjon har en stemme. Boligseksjonseierne kan ikke i kraft av flertall i årsmøtesamlingen, fatte vedtak som er til ulempe for næringsseksjonenes drift og virksomhet for øvrig.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt.

4.3.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og varamenn.
3. Valg av revisor.
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret, revisor og forretningsfører.
5. Budsjett ned vedlikeholdsprogram.

4.4.

Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på et årsmøte, må være innkommet til styret senest 21 dager før årsmøtet avholdes.

4.5.

Årsmøtet treffer bestemmelsene om hvorledes fellesarealer / fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer / fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

4.6.

Som husordensregler gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre særskilt ordensreglement vedtas av sameiet.

5.1.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Seksjonseiere er solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken, for alt utvendig vedlikehold av fellesarealer, dog dette gjelder ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører.

Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter, kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i styret.

5.2.

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter, som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøken, dog med følgende unntak: (vedtas i styret).

5.3.

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned, et a-konto beløp til dekning av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiers side.

5.4.

Seksjonseierne er selv ansvarlig for - og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseiers regning.

6.1.

Bygningsmessige ombygninger av seksjoner kan dog foretas med styrets godkjennelse. Styret kan ikke motsette seg ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av forretnings-seksjonene og kontorseksjonene, herunder utvidelse av denne ved gjennomslag til naboeiendom.

Utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1 Fortsatt

Styret kan ikke motsette seg at forretningsseksjonene og kontorseksjonene utstyrer fasaden med de nødvendige reklamemedia og markedsføringsutstyr til enhver tid.

7.1.

Det er styrets oppgave å sørge for å holde eiendommen tilstrekkelig forsikret til enhver tid.

For ekstra innredningsarbeid og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke det med forsikring.

7.2.

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Seksjonseiere blir da sameiere i grunnen, og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesrom etc. avgjør årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte, ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes.

7.3.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør, etter den forsikring som av Sameiet er avdekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassuranse som faller på Sameiets forsikring skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

8.1.

Sameiet forbeholder seg panterett for kr.10 000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, uten opptrinnsrett. Senere har Sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90 % av lånetakst, avholdt av godkjent takstmann.

8.2.

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser over Sameiet etter nærværende vedtekter, kan Sameiet kreve å utløse vedkommende seksjonseier.

Ved vesentlig mislighold kan en sameier pålegges å fraflytte, og forpliktes til å overdra sin ideelle andel til ny sameier.

9.1.

Hvis annet ikke følger av nærværende vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7, til anvendelse.

-----oooooooooooooo-----

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Bygdøy Alle 35

Tid: 18.06.2024 kl 18:00
Sted: Schafteløkken, Zahlkasserer Shafts Plass 2

Vedlegg 1	Årsberetning
Vedlegg 2	Regnskap for 2023 og revisjonsberetning
Vedlegg 4	Budsjett 2024

Til stede: Svein Gundersen, Javelosa Titania (snr 10), Oddvar Skogseth (snr 17), Lars Dugbø (snr 24), Tine Kraakenes (snr 41), Gro Fodstad (snr 46), Åse Nymo (snr 56), Tommy Sivertsen (snr 66), Susie Bergstrand (snr 70) og William Wong

Sak nr: Saksspesifikasjoner

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt gis til styrets formann på styret@ba35.no, eller annen person som møter på årsmøte.

Fullmakten bør klart angi hvem som er fullmektig, f.eks. styrets formann, og hvilken seksjon/leilighet han har rett til å representere. Videre bør fullmakten angi hvilket møte den er gyldig for, for eksempel kan fullmakten ha overskriften «Fullmakt til årsmøte i Sameiet Bygdøy Allé 35 den 18. Juni. 2024».

Det er særlig viktig å merke seg at fullmakten ikke skal angi hvordan fullmektigen skal stemme i bestemte saker, den skal være generelt utformet. Det er derfor viktig at du har en klar avtale eller forståelse med fullmektigen om hvordan fullmakten skal brukes. I motsatt fall kan du risikere at fullmektigen stemmer i strid med dine interesser.

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Tommy Sivertsen signerer protokollen sammen med møteleder William Wong

1.2 Styrets årsberetning
Styrets årsberetning gjennomgås

Årsberetning gjennomgått

1.3 Godkjennelse av regnskap 2023
Regnskapet 2023 gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

1.4 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 100 000,-.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styret

Styret har i 2023 bestått av:
Styreleder: Svein Gundersen
Styremedlem: Lars Dugbø
Styremedlem: Oddvar Skogseth
Varamedlem: Hege Høgseth

Styret velges for 1 år omgangen og alle verv er derfor på valg.

Styret valgt for 2024 består av:
Styreleder Svein Gundersen
Styremedlem: Lars Dugbø
Styremedlem: Oddvar Skogseth
Varamedlem: Tine Kraakenes

1.5 Vindusutskiftning

Forslag innsendt av snr. 58 Christoffer Nilsen:
Jeg ønsker å foreslå utskiftning av vinduene på fasaden. Hvis dette organiseres av sameiet, kan vi forhandle frem en fordelaktig avtale som vil resultere i:

1. Økt verdi ved salg av leilighetene.
2. Bedre miljøvennlighet.
3. Redusert varmetap, som vil føre til lavere oppvarmingskostnader.
4. Forberedelse for strengere krav til U-verdi ved å installere holdbare vinduer.
5. Bedre lydisolering mot Bygdøy Allé.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på vindusutskiftning på alle vinduer, samtidig som de ser på nedbetalingsløsning for alle sameierne. Dette legges fram på ekstraordinært årsmøte hvor sameierne kan stemme over utskiftning eller ei.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

Styrets kommentar og forslag:
Styret forstår at flere eiere av leiligheter med vinduer ut mot Bygdøy Allé mener vinduene nå er modne for utskiftning eller rehabilitering og at noe bør gjøres. Det er også et ønske om at disse arbeidene koordineres.

Tidligere ble det organisert en frivillig, felles utskiftning av vinduer i leilighetene med vinduer ut mot bakgården. Ikke alle eierne valgte å benytte anledningen den gangen til å skifte vinduene i sin seksjon. Her betalte kun eierne av de leilighetene som valgte å få sine vinduer skiftet ut. Senere har andre eiere selv bekostet utskiftning av vinduer i egen seksjon. Det er også eiere som har valgt rehabilitering av eksisterende vinduer fremfor å skifte ut alt.

Sameiets vedtekter §5.1 fastslår at hver og en sameier er ansvarlig for vedlikeholdet av sin seksjons vinduer og balkongdører, herunder også utskiftninger. Eier har altså en vedlikeholdsplikt. Dette innebærer at betaling av en utskiftning av vinduer i fasaden, ikke kan fordeles på alle sameiere/seksjoner. Det innebærer også at sameiet heller ikke kan pålegge eiere av leiligheter med vinduer på fasaden å bli med på en felles organisert utskiftning.

Videre er BA35 oppført på Byantikvarens «gul liste», noe som betyr at en eventuell vindusutskiftning er søknadspliktig. Det er usikkert om Byantikvaren vil tillate en vindusutskiftning, men kanskje heller anbefale restaurering og utskiftning av glass?

Internt i sameiet vil noen sameiere finne det urimelig om disse, etter å ha bekostet egen utskiftning/rehabilitering, skal tvinges til å dele på betalingen av andre sameiers utskiftning/rehabilitering.

Styret har innhentet en uttalelse fra jurist i Huseierforeningen om sameiets vedtekter her er i samsvar med eierseksjonsloven. Deres konklusjon er at, selv om loven legger opp til at utskiftning av vinduer er et fellesanliggende, dette kan fravikes i vedtektene, slik det er gjort i vårt sameie.

Med dette kan ikke Styret anbefale innsendt forslag fra Christoffer Nilsen som strider mot vedtektene. Styret ser dog behov for å kartlegge tilstanden på fasadens vinduer og fremmer et alternativt forslag til årsmøtet.

Styrets forslag: Styret organiserer en inspeksjon av gårdens fasadevinduer/balkongdører og noterer disses tilstand, samt eier ønsker om tiltak. Deretter utarbeides forsalg til alternative felles tiltak med formål om å effektivisere arbeidene.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

Vedtak: Styrers forslag ble enstemmig vedtatt. Opprinnelig forslag ble nedstemt.

1.6 Budsjett

Vedlagte budsjett gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d885cec1-0887-47ea-b226-d191bcbf2350
visma sign
www.vismasign.com

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

278 Protokoll ordinært årsmøte

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra ordinært årsmøtet 2025

278 - Sameiet Bygdøy Alle 35

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap	**278 - Sameiet Bygdøy Alle 35**
Organisasjonsnummer:	975804151
Dato:	27.05.2025
Sted:	**BA35 – Fyrkjeller**
Tid:	**Kl. 19.00**

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

15 stemmeberettigede til stede
14 seksjonseiere til stede

Cheung Wing Kwong	H0103
Oddvar Skogseth Eiendom AS	H0206
Lars Roger Kokkim	H0207
Lars Dugbø	H0303
Tommy Gundersen	H0409
Tine Kraakenes	H0410
Goncalo Pereira	H0601
Åse Nymo	H0605
Martine Teien	H0606
Heidi Nordby Johansen	H0703
Benedicte Sundby	H0706
Jakob Velle	H0708
Susie L. Bergstrand	H0709
Ingrid Bøhn	H0803

1 fullmakt registrert:

Gro Feiring Fodstad (505): til Svein Gundersen

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Svein Gundersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Svein Gundersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Jakob Velle og Martine Teien ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra forrige ordinære årsmøtet og frem til dette ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 120.000,- i godtgjørelse til styret.

5. Godkjenne Budsjett 2025

Protokolleres: Budsjettet ble enstemmig godkjent der godtgjørelsen til styret ble øket fra kr 100 000 til kr 120 000.

6. Valg av styreleder

Protokolleres: Oddvar Skogseth ble valgt til ny styreleder frem til neste ordinært årsmøte.

7. Valg av styre

Dagens styremedlemmer (2024) er som følger:

Styreleder: Svein Gundersen

Styremedlem: Lars Dugbø

Styremedlem: Oddvar Skogseth

Dagens varamedlemmer er som følger:

Varamedlem: Tine Kraakenes

Alle er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Oddvar Skogseth	ett år
Styremedlem	Lars Dugbø	ett år, gjenvalg
Styremedlem	Tine Kraakenes	ett år
Varamedlem	Martine Teien	ett år

8. Innkomne saker

a) Ingen saker meddelt.

Møtet ble avsluttet kl. 19:47



Årsregnskap for 2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 760 828	2 760 786	2 760 720	0
Bodleie		7 812	8 246	10 000	0
Annen inntekt		3 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 772 390**	**2 769 032**	**2 770 720**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-100 000	-100 000	-100 000	0
Arbeidsgiveravgift	2	-14 100	-14 100	-14 100	0
Strøm/lys/varme fellesarealer		-48 541	-48 623	-50 000	0
Strøm elektrokjele		-1 101	-2 558	-2 500	0
Fjernvarme		-361 642	-475 614	-500 000	0
Kommunale avgifter		-533 137	-458 077	-532 027	0
Løpende vedlikehold, rep	3	-159 358	-55 670	-100 000	0
Rep vedlikehold heiser	4	-22 704	-40 740	-50 000	0
Rep vedlikehold vaskeri		-8 467	0	-20 000	0
Vaktmestertjenester		-126 903	-120 780	-130 000	0
Renhold		-71 914	-68 670	-7 300	0
Ekstraord vedlikehold, rep		-15 512	-121 846	0	0
Revisjonshonorar	5	-19 500	-25 500	-25 000	0
Honorar forretningsfører		-164 850	-152 285	-162 000	0
Tilleggshonorar forr.førsel	6	-7 813	-7 188	-6 000	0
Årsmøte - styremøter		-7 750	0	0	0
Kontingenter og medlemskap		-3 100	0	0	0
Forsikringspremie	7	-313 232	-242 274	-266 000	0
Egenandel forsikring	7	-20 000	0	-20 000	0
Bank- og systemkostnad		-36 738	-38 805	-40 000	0
Øreavrunding		0	-1	0	0
Andre kostnader		0	-3 000	-5 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 036 362**	**-1 975 731**	**-2 029 927**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**736 028**	**793 301**	**740 793**	**0**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		2 177	1 453	1 500	0
Renteinntekter kunder		905	3 032	3 000	0
Annen rentekostnad		-90	-821	-1 000	0
Lån 8398.71.34049	8	-61 773	-81 693	-50 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-58 781**	**-78 030**	**-46 500**	**0**
ÅRSRESULTAT		**677 247**	**715 271**	**694 293**	**0**

Overføringer:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Til opptjent egenkapital		**677 247**	**715 271**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		37 513	30 907
Periodisering	9	341 161	258 644
DNB 1609.04.65310 - drift		740 562	1 021 501
DNB 1607.34.71544 - spare		63 807	61 631
SUM OMLØPSMIDLER		**1 183 044**	**1 372 683**
SUM EIENDELER		**1 183 044**	**1 372 683**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bygdøy Alle 35

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		434 999	728 363
Udekket tap		0	-970 611
SUM EGENKAPITAL		**434 999**	**-242 248**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån 8398.71.34049 Handelsbanken	8	540 369	1 001 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		**540 369**	**1 001 128**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		65 457	427 689
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 119	61 513
Avsetning kortsiktig gjeld		114 100	124 600
SUM KORTSIKITG GJELD		**207 676**	**613 803**
SUM GJELD		**748 045**	**1 614 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 183 044**	**1 372 683**

OSLO, 20.03.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Bygdøy Alle 35

Svein Gunder Gundersen	Lars Rune Dugbø	Oddvar Skogseth
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	100 000
Arbeidsgiveravgift	kr	14 100
Sum	**kr**	**114 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

3 Vedlikehold og reparasjon

Ledlamper, lyspærer og lyskilder	kr	12 228
Avtrekksvifte	kr	3 889
Driftshjelp - bytte ledlampe i bodkjeller, håndtering av overfylt søppelromet	kr	7 247
Driftshjelp - spesialpære til gamle lamper, sofa fra kjeller kjørt vekk, søppelhåndterinç	kr	7 125
Driftshjelp - håndtering av vannlekasje søppelrom, opprydding	kr	9 668
Vinderen Rør - feilsøk på radiatorer i 6.et.	kr	4 023
Lysimport - led lamper	kr	2 374
Ledvance dulux led F24	kr	2 049
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - håndtering av byggesøppel ol	kr	18 916
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu - befaring og håndtering tak	kr	4 440
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke - porttelefon, nøkler etc	kr	21 881
Drift, vedlikehold rør - rørleggearbeid og materiell	kr	15 434
Utearealer, hage, gårdsplass - gressklipping og løvrydding, trefelling i backgården, reparasjon gjerde, opprydd.og bortkjøring, montert lås for utleiehensikt	kr	44 296
Brøyting, strøing - Strøing vintersesong og ingang	kr	4 961
Drift, vedlikehold ventilasjonsanlegg - ny sirkulasjonspumpe	kr	827
Sum	**kr**	**159 358**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

4 Rep vedlikehold heiser

Kone Aksjeselskap serviceavtale for 6 mnd	kr	11 436
Avarn Security - abonnement og GSM for 12 mnd	kr	8 504
Driftshjelp - utrykning heisstans 18/9	kr	2 765
Sum	**kr**	**22 704**

5 Revisjonshonorar

Revisjon 2023	kr	9 500
Interimsrevisjon 2024	kr	10 000
Sum	**kr**	**19 500**

6 Tilleggshonorar forr.førsel

Tilleggstjenestene har bestått av håndtering utleie av bod, ekstraordinær sak vindusutskiftning, tvangsalg, vannlekasje, viderefakturering av porttelefon ol	kr	7 813
Sum	**kr**	**7 813**

7 Forsikring og egenandel

If Skadeforsikring 2024	kr	313 232
Egenandel ifm skadedato 29.06.2023	kr	20 000
Sum	**kr**	**333 232**

8 Langsiktig gjeld

Lån .34049 Handelsbanken	kr	1 001 128
Betalt avdrag	-kr	460 759
Sum	**kr**	**540 369**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2024 utgjør kr. 61 773,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.

9 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring 2024 tom desember 2025	kr	341 161
Sum	**kr**	**341 161**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/04912b84-35a9-4565-a5ae-8132157353de
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 7 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 35 - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	3 min 0.3 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

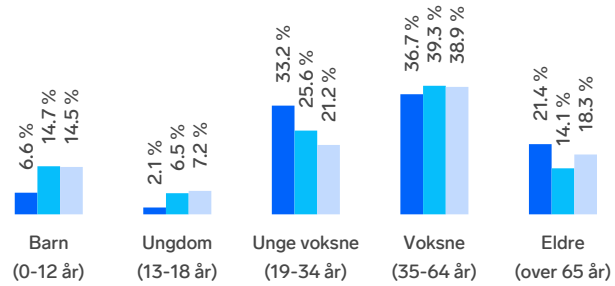
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Gimle	0 min
Kiwi Bygdøy Allé	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

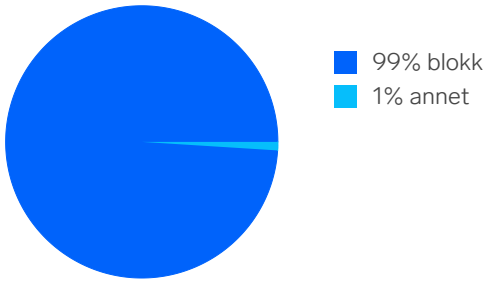
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Inkognito terrasse balløkke Ballspill	9 min 0.7 km	
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	9 min 0.8 km	
SATS Solli plass	7 min	
Friskis & Svettis Oslo	14 min	

Boligmasse



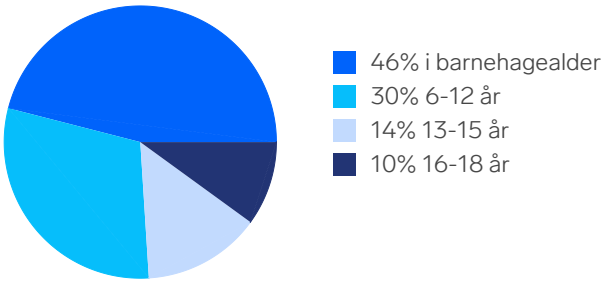
«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

Sitat fra en lokalkjent

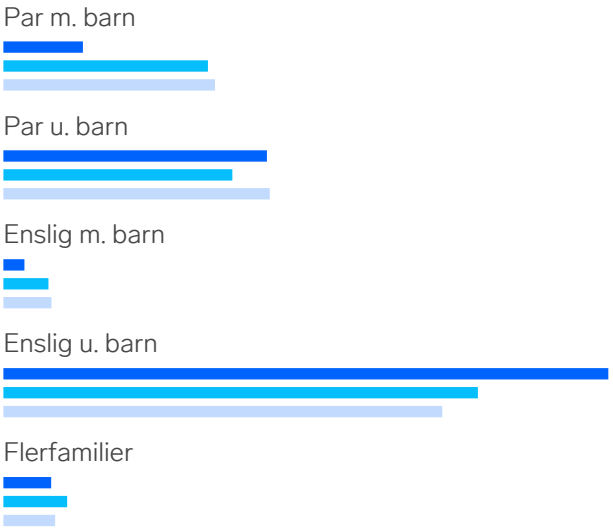
Varer/Tjenester

VIA Vika Shopping & Restauranter	14 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



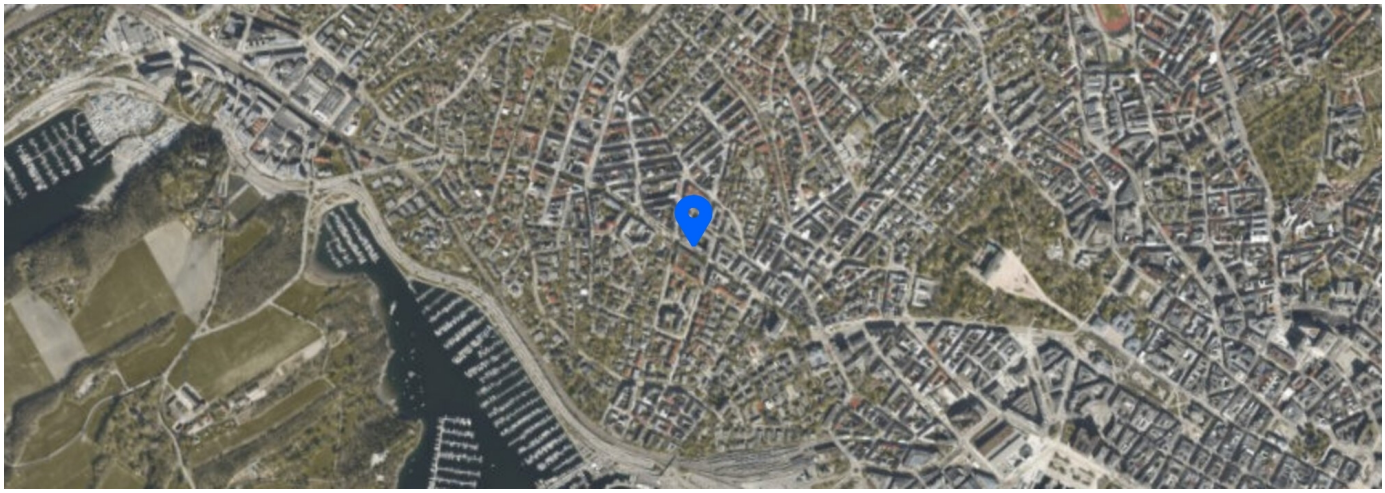
Familiesammensetning

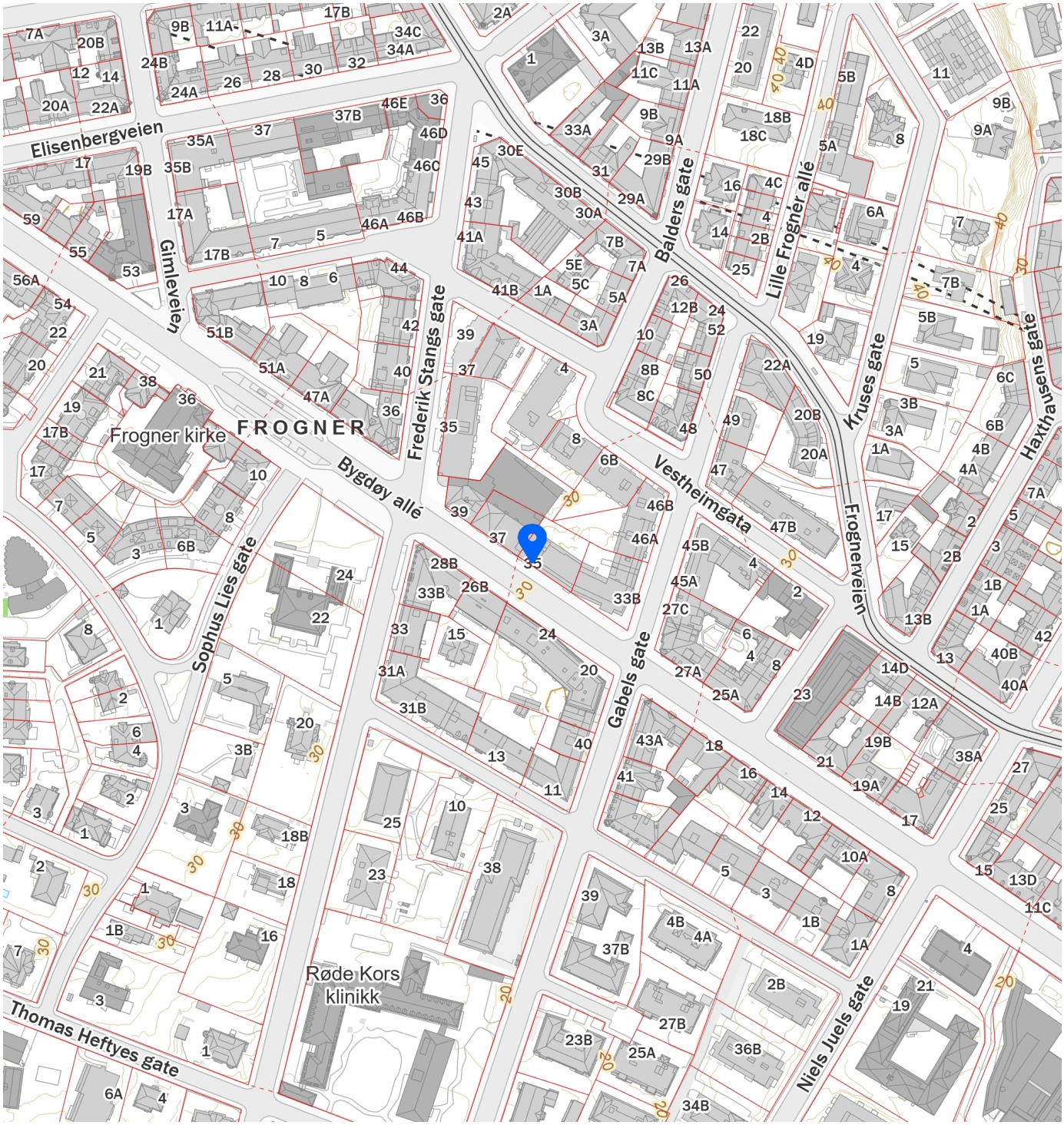


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

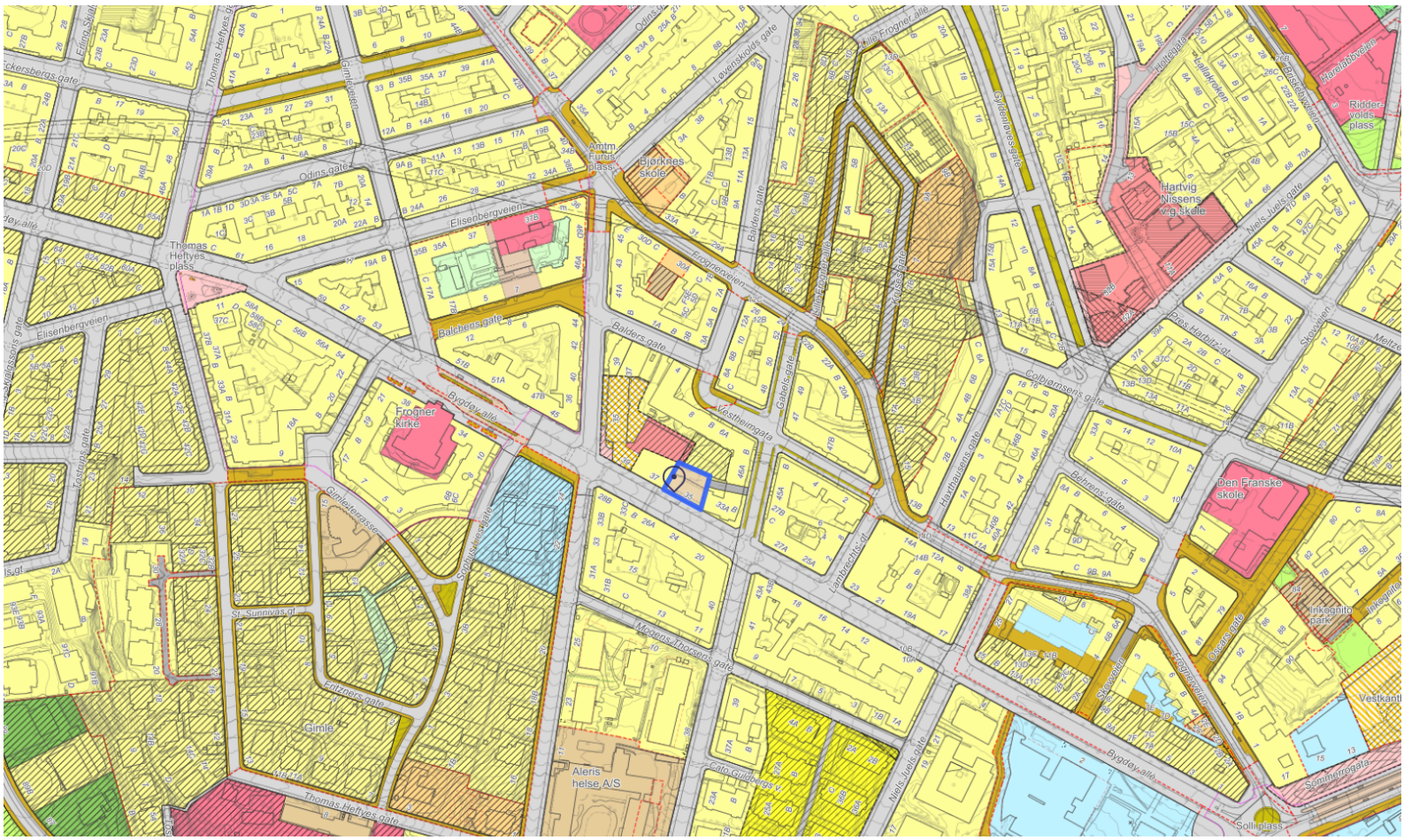
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Frogner kirke
Blørkåsen skole
Hartvig Nissens v.g. skole
Den Franske skole
Aleris helse A/S
Thomas Heftyes plass
Amtm. Furus plass
Ridder-voldsplass
Inkognitoparken
Vestkantbanen
Gimle
Bygdøy alle
Elisenbergveien
Balders gate
Frognerveien
Vestheimgata
Gabels gate
Cort Adelers gate
Cappelens gate
Behrens gate
Drammensveien
Niels Juels gate
Solli plass
Sommerrogata
Oscars gate
Skovveien
Pros Harbitz gt.
Meltzers gate
Thomas Heftyes gate
Gimleterrasse
Emtzners gate
St. Svithuns gt.
Morgenstjernens gate
Lambrechtsens gt.
Herthasens gate
Løvenskiolds gate
Sybellstorgata
Haralds vei
Holtegata
Lysakerveien
Odins gate
Grimelveien
Schultz gate
Tostrups gate
Ullevålsveien
Ullevålsalleen
Ullevål Frognerallé
Nils Juels gate
Caltz Guldbergs
Inkognitoparken

Oslo

S-4331

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 212 bnr. 31 og 29. Bygdøy allé 35.

Vedtaksdato: 20.06.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200409826
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200409826

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGDØY ALLE 35, Gnr. 212 OG BNR. 31.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OPI 200409826, datert 23.02.2005 og revidert 10.11.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til byggeområde for bolig og forretning.

§ 3. Utnyttelse, plassering og høyder.

Boligformål tillates lokalisert fra 2. etg..
Forretningsformålet tillates kun lokalisert i 1. etg.

Bebyggelse tillates oppført i viste byggelinjer og innenfor maksimal gesims- og mønehøyde som vist på plankartet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4.200 m^2 T-BRA.

§ 4. Utforming

Materialbruk skal tilpasses det eksisterende.
Det skal være flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 7. **Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser oppholdsarealer, lekearealer og sykkelparkering. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.