



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 404 859
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 979404859

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 696 572	2 209 556
Sum inntekter		3 696 572	2 209 556
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	136 920
Annen driftskostnad		9 281 217	1 700 588
Sum kostnader		9 424 983	1 837 508
Driftsresultat		-5 728 411	372 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 904	42 813
Sum finansinntekter		61 904	42 813
Annen finanskostnad		373 759	83 339
Sum finanskostnader		373 759	83 339
Netto finans		-311 855	-40 526
Resultat før skattekostnad		-6 040 266	331 523
Årsresultat		-6 040 266	331 523
Totalresultat		-6 040 266	331 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 040 266	331 523
Sum overføringer og disponeringer		-6 040 266	331 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 446	94 682
Andre fordringer		9 098	-13 086
Sum fordringer		32 543	81 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 527 772	1 308 756
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 527 772	1 308 756
Sum omløpsmidler		1 560 316	1 390 351
SUM EIENDELER		1 560 316	1 390 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			262 457
Udekket tap		5 777 809	
Sum opptjent egenkapital		-5 777 809	262 457
Sum egenkapital		-5 777 809	262 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 008 405	967 088
Sum annen langsiktig gjeld		7 008 405	967 088
Sum langsiktig gjeld		7 008 405	967 088
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-8 441	407
Leverandørgjeld		150 483	125 778
Annen kortsiktig gjeld		187 677	34 621
Sum kortsiktig gjeld		329 719	160 806
Sum gjeld		7 338 124	1 127 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 560 316	1 390 351



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360649

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 979 404 859
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 696 572	2 209 556
Sum inntekter		3 696 572	2 209 556
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	136 920
Annen driftskostnad		9 281 217	1 700 588
Sum kostnader		9 424 983	1 837 508
Driftsresultat		-5 728 411	372 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 904	42 813
Sum finansinntekter		61 904	42 813
Annen finanskostnad		373 759	83 339
Sum finanskostnader		373 759	83 339
Netto finans		-311 855	-40 526
Resultat før skattekostnad		-6 040 266	331 523
Årsresultat		-6 040 266	331 523
Totalresultat		-6 040 266	331 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 040 266	331 523
Sum overføringer og disponeringer		-6 040 266	331 523



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 446	94 682
Andre fordringer		9 098	-13 086
Sum fordringer		32 543	81 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 527 772	1 308 756
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 527 772	1 308 756
Sum omløpsmidler		1 560 316	1 390 351
SUM EIENDELER		1 560 316	1 390 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			262 457
Udekket tap		5 777 809	



Sum opptjent egenkapital	-5 777 809	262 457
Sum egenkapital	-5 777 809	262 457
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 008 405	967 088
Sum annen langsiktig gjeld	7 008 405	967 088
Sum langsiktig gjeld	7 008 405	967 088
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-8 441	407
Leverandørgjeld	150 483	125 778
Annen kortsiktig gjeld	187 677	34 621
Sum kortsiktig gjeld	329 719	160 806
Sum gjeld	7 338 124	1 127 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 560 316	1 390 351



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2440

SAMEIET BYGDØ ALLE 56



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØ ALLE 56

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Frogner Kirkestue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Modernisering av heiser
8. Økning av betaling for parkeringsoblat
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BYGDØ ALLE 56



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Thomas Wiik

Forslag til vedtak
Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsberetning_sameiet_bygdoy_alle_56_2025.pdf
- 2. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 2440.pdf
- 3. Årsregnskap 2025 - Sameiet Bygdø Alle 56.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 135000



Sak 7

Modernisering av heiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har igangsatt modernisering av heisen i oppgang B, da dette er helt nødvendig for at den skal fungere. Kostnaden er kr. 728.000,- med mulighet for tilleggskostnader. Denne kostnaden må kalles inn fra sameierne og fordeles etter sameierbrøken i henhold til vedtektene. Oversikt over fordeling ligger vedlagt.

Heisene i oppgang A og C har så langt fungert relativt feilfritt, kun med enkelte reparasjoner. Likevel vil de på et tidspunkt trenge samme type modernisering som vi nå gjennomfører med heisen i oppgang B. Det er dessverre umulig å si noe om hvor lenge de vil kunne gå uten problemer. Begge heisene kan vare i mange år til uten problemer, eller de kan slutte å fungere om kort tid.

Firmaet som gjennomfører moderniseringen (OTIS), har også gitt tilbud på å gjennomføre den samme jobben på heisene i oppgang A og oppgang C. Kostnad for begge heiser er kr. 1.440.000,- med mulighet for tilleggskostnader. Tilbud ligger vedlagt. Denne kostnaden må kalles inn fra sameierne og fordeles etter sameierbrøken i henhold til vedtektene.. Oversikt over fordeling ligger vedlagt

Styret mener at alle sameierne bør få anledning til å stemme over hvorvidt vi kun skal ta heisen i oppgang B nå, eller om vi skal ta alle tre for sikkerhets skyld.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling til denne saken.

Forslag til vedtak 1

Heisene i oppgang A og C skal ikke moderniseres i denne om gang.

Forslag til vedtak 2

Heisene i oppgang A og C skal moderniseres i tillegg til heisen i oppgang B. Dette betyr en ekstra kostnad på kr. 1.440.000 som kalles inn fra sameierne og fordeles etter sameierbrøken.

Vedlegg

4. 55SB0117_02 Tilbudsbrev modernisering.pdf
5. Ekstra innbetalinger fra seksjonseiere - Rehabilitering av heis.pdf

Sak 8

Økning av betaling for parkeringsoblat

Forslag fremmet av:
Roar Weum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det foreslås at parkeringsavgiften økes med kr 500 per måned. Det vil si at ny pris blir kr 1350 per måned for 2027. Begrunnelse avgiften ligger godt under markedsleie. Her kan sameiet få inn som kan settes på en bufferkonto tatt i betraktning de lån Sameiet har,

Styrets innstilling

Styret anbefaler at parkeringsavgift ikke på nåværende tidspunkt økes så mye, dette med bakgrunn i at den gikk vesentlig opp for et par år siden og vi utdeler oblater, det er ingen fast plass. Styret har også besluttet å dele ut flere oblater enn plasser, det vil si en overdekning hvor det utgis 31 oblater til 23 parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Parkeringsavgift økes med kr 500 pr måned

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hege Wilsbeck ikke på valg, Styremedlem Christian Knudsen på valg, går ut. Hanne Torgrimsen forslag som ny. Knud Dahl og Varamedlemmer tar gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Torgrimsen
- Knud Dahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Wilsbeck
- Per-Ole Fjelberg



Årsberetning 2025

Sameiet Bygdøy Allé 56

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Hege Wilsbeck

Bygdøy Allé 56 A

Styremedlem

Knud Dahl

Bygdøy Allé 56 B

Styremedlem

Christian Waage Knudsen

Bygdøy Allé 56 B

Varamedlem

Per-Ole Fjelberg

Bygdøy Allé 56

Varamedlem

Cato Wilsbeck

Bygdøy Allé 56 A



Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Allé 56

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Allé 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979404859, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

Gnr. 212

Bnr. 44

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

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og den enkelte seksjon finnes ved innlogging på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finnes oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret oppfordrer beboerne til primær bruk av Vibbo-appen for daglig kommunikasjon. E-post benyttes ved større dokumenter. I hastesaker kan SMS eller telefon være nødvendig for rask respons.

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 hatt et svært aktivt og arbeidskrevende år, preget av større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.

I henhold til sameiets vedtekter har styret ansvar for forvaltning og drift av fellesarealene til beste for sameiet og i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøter.

Det har blitt avholdt ordinære styremøter gjennom året, i tillegg til arbeidsmøter og tett oppfølging av entreprenører, leverandører og rådgivere i forbindelse med de omfattende arbeidene som er gjennomført.



Økonomi

Sameiet har i 2025 gjennomført betydelige investeringer knyttet til nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Arbeidene har vært omfattende, men anses som nødvendige for å:

- redusere risiko for vannskader
- sikre forskriftsmessig stand på piper og tak
- forbedre byggets tekniske kvalitet
- ivareta og styrke eiendommens verdi

Styret har hatt tett dialog med forretningsfører gjennom året for å sikre god økonomisk styring av prosjektene.

Større vedlikeholds- og renoveringsarbeider i 2025

2025 har vært et år med omfattende og nødvendig rehabilitering av bygget.

Utskifting av takvinduer

Samtlige takvinduer – totalt 29 stk. – er byttet ut.

Full piperenovering

Piper og pipeløp er rehabilitert i henhold til gjeldende krav.

Takinspeksjon og punktvis reparasjoner

Taket er inspisert og punktvis reparasjoner er gjennomført.

Etablering av fast bro på tak

Det er montert fast bro for tryggere og mer effektiv adkomst ved fremtidig vedlikehold.

Fasadeoppgradering mot Bygdøy Allé

Fasaden mot Bygdøy Allé er pusset og malt i ny fargekombinasjon.

Tiltakene representerer en betydelig investering og styrker sameiets tekniske standard.



Skader i 2025

Etter tidligere års utfordringer med vanninntrengning har 2025 i hovedsak vært preget av forebyggende tiltak og utbedringer.

Arbeidene på tak, takvinduer og piper har redusert risikoen for fremtidige lekkasjer betydelig.

Heis

Heisanlegget har hatt oppfølging gjennom året. Spesielt i oppgang B har det vært utfordringer med driftsstans og ustabilitet.

Styret har vært i dialog med leverandør, og tiltak planlegges gjennomført tidlig i 2026.

Sameiet har serviceavtale for vedlikehold og alarmhåndtering. Heisene er beregnet for persontransport, og større materialtransport bør skje ved bruk av ekstern heis.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte. Vedlikehold utføres via eksterne firmaer.

Styret gjennomfører jevnlige runder i fellesarealene for å identifisere sikkerhetsrisiko og vedlikeholdsbehov.

Brannvernkontroll Det ble gjennomført kontroll av eierseksjoner og fellesområder i regi av Norsk Brannvern. Totalt ble 30 seksjoner kontrollert. Eventuelle mangler er fulgt opp via Vibbo.

Annet

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2025 da bakgård og hage var utilgjengelig i deler av sommeren på grunn av vedlikeholdsarbeid.

Styret vil ta opp dugnad igjen i 2026.

Det ble arrangert sommerfest som samlet mange beboere og ble en hyggelig sammenkomst.

Avslutning

2025 har vært et år med betydelige løft for sameiet. Gjennom omfattende rehabilitering er bygget blitt teknisk styrket og estetisk oppgradert.

Styret takker alle beboere for tålmodighet og samarbeid gjennom året. Sammen videreutvikler vi Sameiet Bygdøy Allé 56 som et trygt og velfungerende sted å bo.



Styrets signatur

Hege Wilsbeck – Styreleder

Knud Dahl – Styremedlem

Christian Waage Knudsen – Styremedlem

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØ ALLE 56.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnr.økkeit: TVQJJ-8SB0E-DCZNI-GUJST-V5FY8-4PU4T



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-03-05 16:58:51 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 36

4.6 Revisjonsberedning 2025 s 2440.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: TYQJJ-8580E-DCZNI-GUJ5T-V5FY8-4PU4T



SAMEIET BYGDØ ALLE 56 ORG.NR. 979404859, KLIENTNR. 2440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 111 946	1 857 708	1 938 622	2 427 122
Garasjer	8	311 100	0	0	300 000
Ladeinntekter elbil		42 815	56 048	0	60 000
Andre inntekter		0	295 800	300 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 465 861	2 209 556	2 238 622	2 787 122
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 766	-16 920	-20 000	-25 000
Styrehonorar	4	-126 000	-120 000	-126 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-14 102	-9 055	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-82 748	-78 968	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-651 860	-67 283	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-7 139 049	-218 982	-860 000	-855 000
Forsikringer		-299 948	-258 966	-317 000	-355 040
Kommunale avgifter	7	-559 335	-566 660	-576 050	-613 693
Energi/fyring	9	-69 456	-61 550	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 963	-86 521	-90 000	-92 700
Andre driftskostnader	10	-375 757	-352 604	-323 000	-327 590
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 424 983	-1 837 508	-2 491 050	-2 587 102
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-6 959 122	372 049	-252 428	200 020
Innbetalt andel fellesgjeld		1 230 711	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-5 728 411	372 049	-252 428	200 020
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 904	42 813	0	0
Finanskostnader	12	-373 759	-83 339	-68 000	-464 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-311 855	-40 526	-68 000	-464 000
ÅRSRESULTAT		-6 040 266	331 523	-320 428	-263 981
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	331 523		
Fra annen egenkapital:		-6 040 266	0		



SAMEIET BYGDØ ALLE 56
ORG.NR. 979404859, KLIENTNR. 2440

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 446	94 682
Forskuddsbetalte kostnader		1 770	1 190
Andre kortsiktige fordringer	13	7 328	-14 276
Driftskonto OBOS-banken		1 283 608	1 072 821
Sparekonto OBOS-banken		244 164	235 935
SUM OMLØPSMIDLER		1 560 316	1 390 351
SUM EIENDELER		1 560 316	1 390 351
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-5 777 809	262 457
SUM EGENKAPITAL		-5 777 809	262 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 008 405	967 088
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 008 405	967 088
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 808	34 621
Leverandørgjeld		150 483	125 778
Påløpte renter		2 589	407
Påløpte avdrag		-11 030	0
Annen kortsiktig gjeld	16	166 869	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		329 719	160 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 560 316	1 390 351
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026

Styret i Sameiet Bygdø Alle 56

Hege Wilsbeck /s/

Christian Waage Knudsen /s/

Knud Dahl /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 435 331
Lån 9820.85.52996	152 976
Lån 9820.85.84014	84 480
Seksjonert lokale	259 183
Lånekostnad II	172 649
Regulering Lånekostnad II	7 327
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 111 946



NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 766

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-126 000
SUM STYREHONORAR	-126 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -19 897

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 102
SUM REVISJONSHONORAR	-14 102

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

MALERMESTER BRODAHL AS	-4 636 025
PIPE EKSPERTEN AS	-2 298 791
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 934 816
Drift/vedlikehold bygninger	-42 049
Drift/vedlikehold VVS	-11 000
Drift/vedlikehold elektro	-7 548
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 681
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 139 049

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-425 246
Feie- og tilsynsgebyr	-7 533
Renovasjonsgebyr	-126 556
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-559 335

NOTE 8

GARASJER

Leieinntekter	311 100
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	311 100

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 456
SUM ENERGI / FYRING	-69 456



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Vaktmestertjenester	-173 399
Renhold ved firmaer	-104 977
Andre driftskostnader	-36 896
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 897
Andre kontorkostnader	-2 966
Kontingenter	-3 500
Bank- og kortgebyr	-2 816
Øreavrunding	-60
Velferdskostnader	-27 747
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-375 757

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 385
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 472
Andre renteinntekter	9 540
SUM FINANSINNTEKTER	61 904

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-8 406
Pantegjeldsrenter	-19 809
Pantegjeldsrenter	-27 488
Pantegjeldsrenter	-9 755
Pantegjeldsrenter	-307 655
Renter på leverandørgjeld	-645
SUM FINANSKOSTNADER	-373 759

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	7 328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 328



NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap	-7 008 520
Egenkapital fra IN 2025	1 230 711
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-5 777 809

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

NOTE 15

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2025	-903 529	
Nedbetalt i år	336 922	
		-566 607
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2025	-264 001	
Nedbetalt i år	48 548	
		-215 453
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-7 500 000	
Nedbetalt i år	1 273 655	
		-6 226 345
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-7 008 405

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-166 869
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-166 869



Modernisering av wirehe

TractionElite® driv- og styringssystem

OTIS
Made to move you



Modernisering

OTIS

eMOD

26.01.2026

Sameiet Bygdø Alle 56

Att: Hege Wilsbeck
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1,
0179 Oslo

OTIS AS

Att: Erik Johansson
Niils Hansens Vei 8
0667 Oslo

PROSJEKT ADRESSE

Bygdøy Allé 56A-C,
0265 Oslo

TILBUDSNUMMER

55SB0117-02

Otis AS har gleden av å oversende et oppdatert tilbud på modernisering av deres personheiser på Bygdøy Allé 56A-C.

Heiser med L.nr.: 8468, 8469, 8470

Tilbudet sendes etter forespørsel fra styremedlem Knud Dahl etter en lenger periode med driftsproblemer i heisparken. Nåværende styresystem er veldig gammelt og er krevende å vedlikeholde. Otis har tidligere anbefalt modernisering og har tilbudt et enklere tiltak. Dette tilbudet erstatter tidligere tilbud og er i omfang noe større enn hva som tidligere har blitt anbefalt.

Det er i dette tilbudet iberegnet følgende moderniseringstiltak:

- Heisstyring og frekvensomformer med alt elektrisk ledningsopplegg forbundet med heisen
- Posisjoneringsystem inkl. innvendig / utvendig knappetabla og etasjeanvisning
- Hastighetsregulator inkl. Strekkvekt og wire
- Konsekvenstilltak i forbindelse med tiltaket etter NS3808 tabell 1
- Lukking av åpne punkter etter siste periodiske kontroll
 - Det er i siste periodiske kontroll bemerket at heis i oppgang C stopper ved manuell påvirkning av sjaktdør. Da årsak / løsning ikke er kjent må utbedring av dette punktet holdes utenfor omfanget av tilbudet. Utbedringsarbeid kan eventuelt forslås etter at dørene har blitt undersøkt nærmere
- Sjaktgulv rengjøres og males med 2-komponent epoxy, 10cm oppkant etter TEK17 krav
- Ny LED sjaktbelysning monteres med impulsstyring
- Ombyggingskontroll med tredjeparts kontrollorgan

Levert materiell og utført arbeid omfattes av 5 års reklamasjonsrett under forutsetning av at heisen har vedlikehold service iht. Otis sin manual for aktuelle anlegg.

Heisen vil bli befart av Norsk Heiskontroll ved ferdigstillelse. Alle kostander relatert til kontrollen er inkludert i tilbudet. Kunde vil ved overtagelse få FDV-dokumentasjon og all nødvendig informasjon og opplæring av den aktuelle heis. Målsetning for opplæring er å gi driftspersonale tilstrekkelig kunnskap og trygghet til å



Modernisering

OTIS

gjennomføre daglig tilsyn, evakuering av fastsittende personer, lese av status ved feil og igangsetting av heis når den har vært ute av drift.

Omfanget av arbeidet som skal utføres er enten beskrevet nedenfor eller i vedlagt spesifikasjon som er innarbeidet i, og gjort til en del av dette dokumentet.

Referanse	Heisadresse	Planlagt oppstart	Pris
L.nr. 8468	Bygdøy Allé 56A	Q3-2026	kr. 575,750,-
L.nr. 8469	Bygdøy Allé 56B	Q3-2026	kr. 581,365,-
L.nr. 8470	Bygdøy Allé 56C	Q3-2026	kr. 575,750,-
Pris totalt		Eks. mva.	kr. 1,732,865,-
		Mva (25%)	Kr. 433,216
		Inkl. MVA	Kr. 2,166,081,-

Dette tilbudet er gyldig i nitti (90) dager fra innsendingsdatoen med mindre det endres av oss før en fullstendig utført kontrakt.

Utstedt av: **ERIK JOHANSSON**

OTIS AS
Org. nr. 979404859
Erik Johansson

Ytterligere informasjon om Otis (ID nr.130404) finnes på:





Modernisering

OTIS



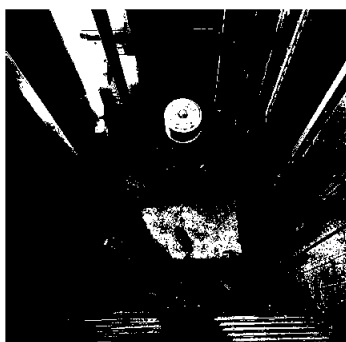
OPSJONER

OPSJON # 1 – UTSKIFTNING AV STOL- OG MOTVEKTSBUFFERE

Demontering og avfallshåndtering av eksisterende buffere. Montering av nye buffere fra ACLA.

Montasjetid: +2 arbeidstimer

Fastpris: kr. 7,980,- eks. MVA.





Modernisering

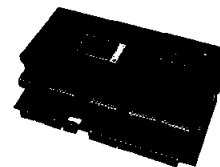
OTIS



TEKNISK SPESIFIKASJON

Hoveddata:

Type styring	PDahl S4
Belastning	180 kg/2 personer
Gruppe-styring	Ned kollektiv, Simplex
Løftehøyde	16.262 m
Topp høyde	3088 mm
Grubedybde	1200 mm
Antall stopp	6 stopp
Hastighet	0.63 m/s
Antall innganger i kupé	1 inngang(er)
Etasjebenevnelse front	0-(1)-2-3-4-5
Etasjebenevnelse bak	
Hovedstopp	1. etasje
Antall sjaktdører	6



Maskinrom:

Styring	Pdahl S4
Drivmodul	Yaskawa 5,5kw, I _N =14,0A, I _{MAX} =28,0A
Styreskap	Leveres nytt, BxDxH 1000x800x300 (hxbxd)
Intercom	Ikke nødvendig

Sjakt:

Heismaskin	Eksisterende
Bæremiddel	Eksisterende
Bæreramme	Eksisterende
Styresko	Eksisterende
Føring	Eksisterende
Følgekabel	Leveres nytt
Sjaktinformasjon	Leveres nytt
Sjaktstamme	Leveres nytt
Revisjonstablå	Leveres nytt
Sjaktbelysning	Leveres nytt
Automatsmøring	Eksisterende



Modernisering

OTIS

Sikkerhetsutstyr:

Hastighetsbegrenser

Anordning mot lavt redningsrom

Rekkverk / fallfare

Heisalarm

Sikkerhetsbuffer

Leveres nytt [Montanari Ø300]

Inkl. strekkvekt, wire og beskyttelsesdeksel

Leveres utstyr for lav overhøyde

Ikke inkludert

Leveres nytt, [Safeline SL6+]

*Eksisterende (OP SJON)

Sjaktører:

Dørsystem

Bærebeklag

Dørtype

Døråpnerretning

Dørfronter

Lysåpning

Utsparing

Overflatebehandling dørblader

Overflatebehandling dørfronter

Terskel

Brannklasse

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Heiskupé:

Heiskupé

Innredning

Smyg

Gulv

Belysning

Håndløper

Fenderlister

Betjeningstablå

Efasjeviser

Innerdør

Dørmaskin

Fotocelle

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Eksisterende

Leveres nytt, [DMG]

Leveres nytt, [DF12]

Eksisterende

*Eksisterende (OP SJON)

Eksisterende





Modernisering

OTIS

Styring/tablåer i etasjene:

Styring
Trykknapputstyr

Leveres ned kollektiv
Leveres nytt [runde knapper i vandal sikker utførelse, børstet rustfritt stål, ST220]
Leveres nytt [DMG, ST.220]
Leveres nytt [DF31]

Knappetabla
Etasjeviserdisplay

Brannstyring

Heisen leveres med brannstyring iht. EN 81-73. Heis returnerer automatisk til hovedstopp. Oppkobling I/O og programmering er utenom vår leveranse

Drivsystem

Ventilstyrt, 2:1 oppheng

Antall starter

Eksisterende

Stoppnøyaktighet

+/- 5mm

Støyforhold

Testes før og etter ombygging for å sikre likt eller bedre forhold

Spenning

400v. Stigeledning og hovedbryter videreføres.

Lastekapasitet

Eksisterende 180 kg

Bygningsmessig arbeid

Sjaktgrube rengjøres og males med 2-komponent epoxy, 10cm oppkant



Modernisering

OTIS



Grensesnitt

GENERELT

	Beskrivelse
Parkering	Dersom tiltakshaver ikke kan stille med minst 1 parkering, vil dette faktureres etter medgått.
Oppbevaring av materiell	Rom for lagring av materiell ca.6 – 10 m2 pr. heis stilles til disposisjon av byggherre.
Skifte og spise forhold	Dersom kunde ikke kan sørge for skifte og spiseforhold i henhold til arbeidsmiljøloven, vil dette faktureres for.
Søknad til kommune	Tiltaket er ikke søknadspliktig
Sluttkontroll ved Norsk heiskontroll	Inkludert i tilbudet
Egne rutiner hos oppdragsgiver	Dersom oppdragsgiver har rutiner som påvirker vår effektivitet kan det faktureres ekstra for dette.
Demontering av eksisterende utstyr	Otis står for demontering av alt heisutstyr som ikke lengre er i bruk etter endt modernisering.
Avfallshåndtering	Otis står for avfallshåndtering

Grensesnitt

	Spesifikasjon
Frakobling av strøm og sikring av heis	Otis
Demontering av eksisterende heiskomponenter	Otis
Avfallshåndtering	Otis
Behandlingsgebyr og gebyr for sluttkontroll av Norsk Heiskontroll	Otis
Behandlingsgebyr til Plan- / og bygningsetaten: Søknad om tiltak, ansvarsrett, avfallshåndtering, driftstillatelse	Otis
Toalett og spise rom, samt vaske og skiffemuligheter stilles til disposisjon	Tiltakshaver
Rom for lagring av materiell ca.6 – 10 m2 stilles til disposisjon.	Tiltakshaver
Påkrevet lys ved sjaktdører	Tiltakshaver
Brannsignal frem til heisstyring	Tiltakshaver
Parkeringsplass for servicebil anvises	Tiltakshaver
Alle eksisterende komponenter som skal beholdes er ikke funksjonssjekket og det tas forbehold om tillegg ved behov for utskifting av disse komponenter	Tiltakshaver
Ventilering av sjakt / maskinrom om påkrevet	Tiltakshaver
Tillegg for arbeid utenfor normal tid (0700-1600, man-fredag)	Tiltakshaver



Modernisering

OTIS



GENERELLE AVKLARINGER

EKSISTERENDE KOMPONENTER

Otis ikke påtar seg ikke ansvar for noen del av eksisterende utstyr som videreføres etter utført arbeid bortsett fra i den grad utstyret kan være dekket av en Otis-vedlikeholds- eller servicekontrakt.

ANSVARLIG SØK

Tiltaket er ikke søknadspliktig.

ANSVARRETT

Otis vil levere samsvarserklæring og ansvarsrett innenfor det heistekniske ansvarsområdet. Tiltaket forutsetter at byggherre eller tredjepart tar byggherreansvar.

OTIS' SIKKERHETSBESTEMMELSER

Forskrifter om HMS sammenfaller med Otis sine egne bestemmelser og gjeldende praksis. Målsetningen er:

- Identifisere og beskrive eksisterende risikofaktorer
- Lage en framdriftsplan for å unngå eller kontrollere disse
- Kartlegge miljøfarene i forkant av overtagelsen

Otis sine regler for HMS er i overensstemmelse med gjeldende forskrifter. Alle Otis sine ansatte må jevnlig gjennomføre program som identifiserer risikofaktorer på arbeidsplassen. Alle prosjekter er underlagt daglig risikovurdering.

Otis har strenge krav til HMS og selskapets ledelse overvåker resultatene jevnlig for å forhindre brudd på bestemmelsene.

Gjennom samarbeidet med CRAM er Otis med på å fremme våre interne sikkerhetsbestemmelser. Deltakelsen i heisorganisasjonens sikkerhetskommisjon bidrar til en kontinuerlig forbedring av sikkerhet.

LEVERINGSBETINGELSER

Vi regner med cirka 2 uker prosjektering og 12 uker produksjonstid etter utført prosjektering, mottak av godkjenninger og forskuddsbetaling. Deretter forventer vi at moderniseringen tar cirka 3 uker inkl. ombyggingskontroll pr. heis.

Ovenstående er basert på standard arbeidsuke i Otis, som er fra mandag til fredag mellom 7.00 og 16.00. Dersom kunden ønsker arbeidet utført utenfor ordinær arbeidstid, vil dette bli vurdert i forkant (betydning for planlegging og priskalkyle). Endelig dato for oppstart vil kunden og Otis bli enige om ut fra kontraktens innhold og betingelser.



Modernisering

OTIS

TOVEISKOMMUNIKASJON

Krav om tilkalling av assistanse fra løfteinnretning. Dette er et krav som eier av løfteinnretning er pliktig til å ivareta. Hvis ikke annet er avtalt leveres Otis GSM som er koblet opp mot vår vaktentral iht. EN 81-28.

REKLAMASJON

Reklamasjonstid er satt til 5 år på utstyr som er byttet. Reklamasjonsretten omfatter ikke deler og arbeid som er en følge av normal slitasje. Det samme gjelder dersom skade oppstår som følge av ukyndig eller feilaktig bruk, mangelfullt vedlikehold eller dersom betaling ikke har funnet sted i h.h.t. avtale.

Reklamasjon - Forbrukerkjøpsloven av 21. juni nr. 34 2002

Hvis det oppdages en feil eller mangel må forbrukeren innen rimelig tid etter at han eller hun oppdaget, eller burde oppdaget den, gi selgeren melding om at han eller hun vil påberope seg mangelen (reklamasjon). Fristen for å reklamere er allikevel ikke kortere enn to måneder fra det tidspunkt da forbrukeren oppdaget mangelen. Reklamasjon må senest skje to år etter at forbrukeren overtok produktet. Dersom produktet eller deler av det ved vanlig bruk er ment å vare vesentlig lengre, er fristen for å reklamere fem år. Hvis forbrukeren ikke reklamerer i tide, tapes retten til å gjøre mangelen gjeldende. En mangel som viser seg innen seks måneder etter at forbrukeren overtok produktet (normalt leveringstidspunktet) skal formodes å ha eksistert ved risikoens overgang.

PÅ BYGGEPLASSEN

Otis service

Ansvarelig prosjektleder vil ta kontakt med kundens representant innen arbeidet starter for å forberede oppstart og gjennomgå bygningen, bl.a korridorer, trapper etc.

OTIS vil i forkant av oppstart informere kunden om prosjektplaner og tidsrommet for når heisen vil være ute av drift.

OTIS vil ikke gjøre inngriper i byggets utseende, slik som korridorer, trapper etc hvis ikke annet er avtalt.

OTIS forplikter seg til å overlevere heisen til kunde så snart arbeidet er slutført og utbedre mulige anmerkninger innen kortest mulig tid etter driftstillatelse foreligger.

Transport av egne materialer, fjerning av eget avfall, besiktigelse av plass før montasjestart, kvalitetssikring, drifts/- og vedlikeholds veiledning, deltagelse i byggemøter, tegning av sjaktens mål og detaljer som kreves for ombygningen.

FDV dokumentasjon vil bli overlevert etter sluttkontroll og driftstillatelsen foreligger.

Sikkerhet

OTIS forplikter seg til, i samarbeid med kunden, å definere en plan som tar hensyn til beboernes sikkerhet mens arbeidet pågår. På alle byggeplasser hvor Otis er engasjert er det tilpasset egen sikkerhetsplan.



Modernisering

OTIS

Otis sine teknikere

Installasjonen blir utført av teknikere som er spesialtrenet for modernisering av heiser. Vi benytter både egne montører og underentreprenører som har gjennomgått Otis sine strenge prosedyrer. Våre montører har gjennomgått en grundig opplæring og kan i tillegg innhente support fra eksperter både nasjonalt og internasjonalt.

Forebyggende arbeid

I forbindelse med det planlagte moderniseringsarbeidet må heisen stenges i perioder. Dersom heisen i denne perioden må være i drift, vil montasjetiden øke og kostnaden forbundet med dette avbruddet vil bli å betrakte som et tillegg til prosjektkostnaden.

KUNDENS ANSVAR

SIKKERHET

Kunden skal:

- Gjøre tilgjengelig et låsbart rom som skal benyttes til lagringsplass. Ca 6-10 m²
- Tømme maskinrommet for utstyr som ikke har tilknytning til heisen (kabler, TV-antenner, gassledninger eller vannledninger) i hht NS-EN81-serien og TEK.
- Melde til Otis før oppstart om det finnes asbest på byggeplassen.
- Iverksette tiltak for at temperaturen i maskinrommet er mellom +5 °C og +45 °C.
- Sørge for at Otis sine montører har fri tilgang til etasjene, maskinrommet etc. i arbeidstiden (nøkler, koder etc.).
- Informere Otis sine montører om det er skjulte gass- eller vannledninger.
- Iverksette tiltak for at adkomst til maskinrommet er i overensstemmelse med sikkerhetsbestemmelsene.

Hygieniske forhold

Kunden skal:

- Dekker kostnadene for forbruk av vann og strøm i forbindelse med montasjen.
- Stille til rådighet for Otis sine montører et hvilerom med skifte- og vaskemulighet samt toalett.
- Rommet vil rengjøres regelmessig.



Modernisering

OTIS

FORBEHOLD

- Låsbart, tørt og belyst lagerrom/container (min. 10 kvm) for materiell og verktøy. FG-godkjent dør. Avstand < 20m fra heissjakt.
- Åpne, ryddige og lyse tilgangsveier for inntransport av materiell frem til heissjakt.
- Parkeringsplass for 1 bil må stilles til disposisjon i montasjeperioden
- Kunde eller tredjepart tar byggherre ansvar.
- Skjulte feil og mangler som ikke kunne avdekkes under tilbudsbeføring
- Det forutsettes at eksisterende stigeledning og hovedbryter kan videreføres.
- Bemerkede mangler vedrørende sjaktdører er ikke medregnet tilbudet, og eventuelt utbedringsarbeid utføres etter medgått tid.
- Ved behov for innkorting av bærewire, utføres dette som endringsarbeid og er ikke medregnet i tilbudet



Modernisering



STANDARDBETINGELSER FOR LEVERING OG MONTERING

1. Forholdet til Norsk Standard

Med mindre annet er avtalt gjelder NS 8407 (Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser) med de tillegg og endringer som følger nedenfor for dette kontraktsforholdet. Ved motstrid gjelder disse standardbetingelser foran NS 8407 eller en annen NS som måtte være avtalt i det enkelte tilfellet.

2. Valg av tekniske løsninger / leveringstid

Kjøper skal avklare/velge alternative tekniske løsninger, design, farger og liknende innen 1 uke etter skriftlig bestilling. Materialet settes i produksjon når dette er godkjent, og leveringstiden regnes fra samme tidspunkt.

3. Tegninger, beskrivelser mm

NS 8407 pkt. 16.1 tilføyes med:

Kjøper skal levere aktuelle tegninger, beskrivelser og beregninger etc. som er nødvendige for OTIS sin prosjektering av eget kontraksarbeide innen 2 uker etter bestilling.

4. Sikkerhetsstillelse (NS 8407 pkt. 7.1) tilføyes med:

OTIS har rett til å kreve bankgaranti for sitt utstående, nåværende og fremtidig, hvis betalingsplan i prosjektet misligholdes uten gyldig grunn eller hvis kredittsjekken tilsier at bankgaranti er nødvendig for å sikre OTIS sine interesser.

OTIS vil foreta kredittsjekk ved aksept av dette tilbudet, og tar forbehold om vilkårene vedrørende betalingsplanen gitt i tilbudet avhengig av utfallet av kredittsjekken.

Etter kredittvurdering kan OTIS be om garantistillelse eller annen sikkerhet på kontraktsbeløpet. Garantiperioden settes til 90 dager etter godkjent ferdigstillelse av anlegget. Ved kort leveringstid forbeholder OTIS seg retten til å kreve første tredjedel innbetalt, alternativt bankgaranti for tilsvarende beløp, innen materiell bestilles i vår fabrikk.

5. Dagmulkt

NS 8407 pkt. 40.3. Følgende tillegges:

Dersom entreprisen består av flere heiser, betales dagmulkt med 1 % av kontraktssummen for den/de heiser som ikke er ferdigstilt til den avtalte fristen, men ikke mindre enn kr 500 pr. hverdag. Samlet mulkt skal ikke overstige 10 % av kontraktssummen for den/de heiser som ikke er ferdigstilt til den avtalte fristen.

6. Regulering av kontraktssummen

NS 8407 pkt. 26.2 erstattes med:

Såfremt det ikke er spesifisert i tilbudet at prisen er fast, foretas regulering av kontraktssummen etter Statistisk Sentralbyrås indeks tabell 3 - boligblokker, Elektrikerarbeider i alt, etter følgende fremgangsmåte: Kontraktssummen reguleres etter forskjellen i indekstallet i måneden før tilbud og i indekstallet i måneden før overlevering. Dette gir følgende beregning: $K = \text{kontraktbeløp} = \text{tilbud inkl. eventuelle endringer}$.

A = indeks for måneden før tilbuds måned.

B = indeks for måneden før overleveringsmåneden.

Prisendring i kroner = $(K \times B/A) - K$

Det tas forbehold om prisjustering ved endring av valutaforhold.

7. Avdrag

NS 8407 pkt. 27.2.1 erstattes med:

Utbetaling foretas med:

1/3 ved bestilling (første tredjedel skal være betalt før materiell bestilles), 1/3 når det vesentligste av materialet er levert byggeplass eller er klar til levering fra OTIS og 1/3 når heisen er overlevert til byggherren og prøvekjørt eller godkjent av Heiskontrollen.

(Overlevering til NHH/Byggherre utføres ikke før andre tredjedel er betalt.) Inntående beløp utgår.

Dersom byggestart utsettes som følge av fremdrift på bygget, forfaller materialandel til betaling om forsinkelse ikke er meldt senest 3 uker før planlagt montasjestart. Eventuelle lagringskostnader og ekstra transportkostnader tilkommer ved forsinket oppstart forårsaket av byggets fremdrift.

Dersom fremdriften på bygget p.g.a. bygningsmessige forsinkelser hindrer overtagelse av heisanlegget, forfaller siste 1/3 når heisanlegget er montert eller senest 30 dager etter at montasjen er avsluttet.

Dersom entreprisen omfatter flere heiser, belastes siste 1/3 av kontraktssummen for den enkelte heis ved ferdigstillelse av denne.

8. Mangel (NS 8417 pkt. 42.1)



Modernisering

OTIS

OTIS svarer ikke for feil som oppstår på grunn av hærverk, feilaktig/skjødesløs bruk av anlegget eller vesentlig overbelastning som kan føre til unormal slitasje eller skade.

9. Utbedring / reklamasjon

NS 8407 pkt 42.5. Følgende tillegges:

Ved nyanlegg er det en forutsetning for å reklamere at Otis' serviceprogram følges.

10. Force majeure – rett til frisforlengelse og risiko for skade i kontraktstiden (NS 8407 pkt. 33)

OTIS svarer under ingen omstendigheter for personskade, tap, skade eller forsinkelse forårsaket av forhold som OTIS ikke med rimelighet kan ventes å ha herredømme over, herunder, men ikke begrenset til, tiltak fra myndighetenes side, streik, lockout, arbeidstvist, brann, eksplosjon, tyveri, værskade, oversvømmelse, jordskjelv, opptøyer, sivil ulydighet, krig, ondsinnet skade eller naturkatastrofe.

11. Erstatning (NS 8407 pkt. 42.2 tredje avsnitt og pkt. 38)

OTIS svarer under ingen omstendigheter for avledet tap, indirekte tap eller følgeskader av noe slag, herunder, men ikke begrenset til, personskader, tap/foruteneste, tap av goodwill, tap av forretningsmuligheter, finansieringsomkostninger eller tap av retten til å bruke utstyr eller eiendeler, enten i eller utenfor kontraktsforhold, i henhold til garanti, eller på annen måte, uansett om det motsatte måtte fremgå av eventuell ansvarsbestemmelse.

Otis er kun ansvarlig for direkte skader på heisanlegget som beviselig kan tilbakeføres til misligholdelse av forpliktelsene opp til kontraktsprisen eller 20 millioner NOK; avhengig av hvilken sum som er høyest



Saksjonsnummer	Eierbøk (%) *	Ekstra innbetaling ved 1 heis	Ekstra innbetaling ved 3 heiser
1	0,00	kr 0	kr 0
2	0,01	kr 8 506	kr 25 600
3	0,00	kr 0	kr 0
4	0,03	kr 24 598	kr 74 032
5	0,02	kr 12 644	kr 38 054
6	0,02	kr 14 483	kr 43 589
7	0,00	kr 0	kr 0
8	0,00	kr 0	kr 0
9	0,03	kr 19 540	kr 58 811
10	0,03	kr 23 218	kr 69 881
11	0,03	kr 23 218	kr 69 881
12	0,03	kr 23 218	kr 69 881
13	0,03	kr 23 218	kr 69 881
14	0,03	kr 19 540	kr 58 811
15	0,03	kr 19 540	kr 58 811
16	0,03	kr 23 218	kr 69 881
17	0,03	kr 23 218	kr 69 881
18	0,03	kr 23 218	kr 69 881
19	0,03	kr 23 218	kr 69 881
20	0,03	kr 19 540	kr 58 811
21	0,03	kr 19 540	kr 58 811
22	0,03	kr 23 218	kr 69 881
23	0,03	kr 23 218	kr 69 881
24	0,03	kr 23 218	kr 69 881
25	0,03	kr 23 218	kr 69 881
26	0,03	kr 19 540	kr 58 811
27	0,03	kr 19 540	kr 58 811
28	0,03	kr 23 218	kr 69 881
29	0,03	kr 23 218	kr 69 881
30	0,03	kr 23 218	kr 69 881
31	0,03	kr 23 218	kr 69 881
32	0,03	kr 19 540	kr 58 811
33	0,03	kr 18 391	kr 55 351
34	0,03	kr 21 379	kr 64 346
35	0,03	kr 22 299	kr 67 113
36	0,03	kr 21 839	kr 65 730
37	0,03	kr 18 621	kr 56 043
38	0,04	kr 29 425	kr 88 562
	1,00	kr 720 000	kr 2 167 000

*) I henhold til vedtektene s punkt 3.1 er seksjon 1,3,7 og 8 fritatt for betaling av kostnader til drift, vedlikehold, utskifting og reparasjoner av heiser

Vedlegg 5

34 av 36

Ekstra innbetalinger fra seksjonseiere - Rehabilitering av heis.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 2440 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim