NORDVIK

Bygdøy allé 125B

3 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 125B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026









Nøkkelinformasjon

Fantastisk toppleilighet i 7. etasje med Heis, Solrik balkong, Parkering og Peis - Oppvarming/V.vann inkl

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**219 840,-**
Totalpris	**9 171 117,-**
Fellesgjeld	**201 277,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 574,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy Allé 125B - Her bor du godt på toppen i andre rekke tilbaketrukket fra Bygdøy allé. Kanskje den beste beliggenheten internt i bygget, i 7. etasje med heisadkomst og stor balkong. Balkongen er sydvendt og har sol store deler av dagen. Rett utenfor døren finner du p-plasser forbeholdt sameiet og hver leilighet har 1 parkeringskort.

Leiligheten er overflateoppusset de siste årene med unntak av badet. God og moderne standard. 50m spasertur til populære Karenslyst allé med alle servicetilbud. Også kort vei ned til sjøen med flere tur- og bademuligheter.

Høydepunkter:

- Heis
- 7. etasje(toppleilighet)
- Parkering på oppmerkede plasser
- Solrik balkong
- Overflateoppusset
- Meget sentral beliggenhet
- 3 soverom
- Oppvarming og v.vann inkl

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

Tyder






LOUIS VUITTON

























Boligen har 3 gode soverom



Entré med dørcalling











Sov 2 er også av god størrelse - med plass til dobbeltseng og garderobeskap




LG
ThinQ
DirectDrive 7/5kg





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0290/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 125B, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 93, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Haakon Wessel-Aas
Emese Klara Karvazy

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 969 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 982 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/gang, kjøkken, Stue, Tre soverom og Bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 4 kvm.

8. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod på loft
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 7 etasje og inneholder: Entré/gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og balkong.

I tillegg disponerer leiligheten to boder. Bod i kjeller på 4 kvm og bod på loft på 7 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.

Bad:
Fliser på gulv. Sluk i støpejern. Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i

betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller
betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, soverom og entre/ gang.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er lagt med laminat.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2.48 m. m målt i stue.

Innvendige dører:
Glatte og profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i ett soverom og entre/gang. Garderobeskap med glatte fronter i entre/gang. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre/gang.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i to soverom.

Ildsteder:
Åpen peis i stue med ildfast plate.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Eier opplyser at det i henhold til vedtektene er fyringsforbud i blokken. Bakgrunnen for fyringsforbudet skyldes risiko for at røyk slår inn i andre leiligheter i følge eier.
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av pipens alder og nevnt forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår i bad og kobling til nyere rør i kjøkken. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er montert i kjøkken. Stoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Det er ukjent om denne stenger vannet til flere leiligheter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig.
- I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
- Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverom og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Lufte spalte under dør til bad. Friskluft via kanal fra yttervegg til entre/ gang.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det mangler forsert avtrekk i kjøkken.
- I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
- I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
- Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
- TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6m². Tremmer på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm. Adkomst fra stuen.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2026 i stue og ett soverom. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2026. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Takkonstruksjon og taktekking:
Saltak i trekonstruksjon over liten del av stue. Yttertaket er tekket med takstein.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er ikke synlig luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.
- Eier opplyser om at det er i følge tidligere eier er skiftet taktekking for ca. 5 år siden.

Elektriske anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult. Varmekabler i bad.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Sameiet disponerer oppmerkede parkeringsplasser på egen tomt med elektronisk beboerparkering. Det er ikke faste parkeringsplasser i sameiet. Alle sameiets plasser er i fellesareal. Det er ca. 24 parkeringsplasser reservert beboere og 3 parkeringsplasser reservert utlukkende gjester. Sameiet bruker elektronisk parkering fra Aker P-Drift. Det kan etableres inntil 1 parkeringskonto per seksjon for registrering av beboer og gjesteparkering. Utleie av parkering er ikke tillatt i henhold til ordensreglene. Sameiet leier ut et antall parkeringsplasser til avgiftsparkering (fellesinntekt for sameiet).

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Helsparkling av vegger, maling av vegger og himlinger, nytt laminatgulv med underlag over eksisterende gulvkonstruksjon, nye gulvlister, maling av peis samt pussing og oljing av eksisterende terskler.

Oppgradering av sikringsskap, ny kurs til stekeovn og tilpasning av elektrisk anlegg i forbindelse med nytt kjøkken. Etter el-kontroll ble påpekte forhold utbedret, inkludert etablering av jordforbindelse der dette ble anbefalt. Senere ble det montert seksveis stikkontakt ved TV-plass, dimmere i gang og stue samt fjernet et ureglementert strømuttak til loftsbod.

Tre innvendige dører ble skiftet ut, inkludert dørblad, karmer, gerikter, terskler og håndtak. Det ble montert hvite formpressede 3-speils innerdører fra Harmonie. Baderomsdøren ble oppgradert med nytt håndtak og ny låskasse samt malt.

2026:
- Støydempende isolerglass mot sør og vest ble skiftet (eksisterende rammer og karmer beholdt).
- Ny inngangsdør med karm og lister ble montert.

2025:
- Tre komplette vinduer mot nord ble skiftet ut, inkludert karm og isolerglass.
- Tilpassede IKEA PAX-garderober på barnerom og gjesterom.

2024:
- Montering av nytt IKEA-kjøkken med nye hvitevarer.
- Elektrisk anlegg ble tilpasset ny kjøkkenløsning, inkludert ny kurs til stekeovn, skjult kabelføring og omplassering av stikkontakter.
- Røranlegg ble tilpasset ny kjøkkeninnredning.
- Plassbygde oppbevaringsskap ved kjøkken utført i hvite laminerte møbelplater med hengsler fra IKEA.

2022:
- IKEA PAX-garderobe i entré med skyvedører og speilfronter.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Intet arbeid utført under nåværende eiers eietid. Fra tilstandsrapport ved forrige salg oppga tidligere eier følgende: 1999, Badet pusset opp/oppgradert med nye fliser og baderomsinnredning, lagt smøremembran. Arbeid utført av Byggmester Rolf Jensen. Senere ny baderomsinnredning i 2021 med nytt dusjkabinett, vask og armatur.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av tidligere eier:1999, Badet pusset opp/oppgradert med nye fliser og baderomsinnredning, lagt smøremembran. Arbeid utført av Byggmester Rolf Jensen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Alt arbeid utført at tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier

oppgir i egenerklæring fra 2022: "Hele bygningen fikk nytt tak for ca 5 år siden". Det er ukjent om dette tidspunktet er riktig og hvilket firma som er brukt, kan sjekkes med styret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble hele det elektriske ledningsnettet fornyet og ny sikringstavle installert av Birkelund & Co. i 1999. Videre ble termostat på badet skiftet og downlights montert av Kjesås Elektro i 2021. Dokumentasjon på disse arbeidene foreligger ikke hos nåværende eier. I nåværende eiers eiertid (2022–2026) er det utført elektriske arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet, herunder oppgradering av sikringsskap, etablering av ny kurs til stekeovn og nødvendige tilpasninger av det elektriske anlegget. I 2025 ble det gjennomført el-kontroll av Elvia, hvor påpekte forhold ble utbedret, herunder etablering av jordforbindelse der dette ble anbefalt. I 2026 ble det montert seksveis stikkontakt ved TV-plass, dimmere i gang og stue, samt fjernet et ureglementert strømuttak til loftsbod. Arbeidene er utført av
Elvern AS og Boligelektrikeren AS. Samsvarserklæringer, sluttkontroller og dokumentasjon fra eltilsynet med etterfølgende utbedringer foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Har vært diskutert ved årsmøter.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bygningens avløpsrør (soilrør) ble rehabilitert i nyere tid, noe som også har vært opplyst som en del av bakgrunnen for sameiets låneopptak. I tidligere eiers egenerklæring er arbeidene oppgitt å være utført i 2021. I min eiertid (2022–2026) er det utført rørleggerarbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2024. Arbeidene omfattet montering av kjøkkenkran (levert av eier), levering og montering av lekkasjestopper, tilkobling av vann og avløp til kjøkken, tilkobling av oppvaskmaskin, trykktesting, testing av sensorledning samt utskifting av stoppekraner (Ballofix) til kjøkkenet. Arbeidene ble utført av Tauler Rør AS. Dokumentasjon, herunder faktura og ferdigmelding/sluttdokumentasjon, foreligger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte i 2025 en omfattende modernisering av heisene. Arbeidene omfattet blant annet ny heismotor, ny styretavle og oppgradering av heiskabinene med ny foliering og nytt gulvbelegg. Arbeidet ble utført at Kone AS. Arbeidene er ferdigstilt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Peisen har vært benyttet tidligere i min eiertid og fungerte etter min erfaring uten problemer med trekk, men med noe røyklukt ved fyring. Jeg mottok ingen klager fra naboer i forbindelse med bruk av peisen. Etter at jeg i forbindelse med oppdaterte husordensregler ble gjort kjent med at sameiet ikke tillater fyring i peis grunnet risiko for at røyk kan slå inn hos naboer, har peisen ikke vært benyttet. Jeg er ikke kjent med sprekker, pålegg, fyringsforbud fra offentlige myndigheter eller andre tekniske problemer ved pipe eller ildsted.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja.
Beskriv: Jeg har ikke opplevd feil eller driftsproblemer med det elektriske anlegget i min eierseksjon i min eiertid. I 2025 ble det gjennomført offentlig eltilsyn av Elvia, hvor det ble avdekket enkelte mindre avvik, hovedsakelig knyttet til manglende jordforbindelse på enkelte eldre stikkontakter og noen mindre forhold ved sikringsskapet etter kjøkkenoppgraderingen. Samtlige avvik ble utbedret av autorisert elektroinstallatør, og tilsynssaken ble avsluttet av Elvia. Jeg er kjent med at sameiet har hatt enkelte hendelser hvor flere leiligheter mistet strøm på samme strømstamme. I forbindelse med dette ble det gjennomført undersøkelser og nødvendige tiltak i byggets felles elektriske anlegg. Jeg er ikke kjent med at dette har medført varige problemer ved det elektriske anlegget i min eierseksjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Jeg er kjent med at det har vært påvist rotter i byggets kjellerarealer. Styret har opplyst at det er gjennomført og pågår tiltak for skadedyrbekjempelse, blant annet tetting av mulige inngangspunkter og utbedringer i kjelleren. Jeg har ikke observert tegn til rotter eller andre skadedyr i min eierseksjon eller i min kjellerbod.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med forrige eiers salg av boligen i 2022. Flere av forholdene som ble påpekt i rapporten er utbedret i min eiertid, herunder blant annet oppgradering av kjøkken, utskifting av vinduer/isolerglass, ny ytterdør og øvrige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider der dette er aktuelt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Jeg er kjent med at boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med mitt kjøp av boligen i 2022. Jeg kjenner ikke til andre arealoppmålinger eller avvik fra disse opplysningene.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Ja. Jeg er kjent med at styret har vært involvert i enkelte konflikter og tvister med beboere i de nedre etasjene i Ablokken. Jeg har ikke vært involvert i sakene, og de har ikke hatt betydning for min bruk av boligen i B-blokken.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Styret har belsuttet å ikke øke felleskostnadene for 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon
- Saltak i trekonstruksjon

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, unntatt vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.
- Fire frittstående IKEA PAX-garderober på hovedsoverommet.
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det må sendes en skriftlig melding til styret med kontaktopplysninger til leietager samt forventet utleietid.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av

energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer tilknyttet sameiets felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 368 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 574,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Vedlikeholdsfond: kr. 310 ,-
- Vask: kr. 309 ,-
- Oppvarming: kr. 1 898,-
- Fellesutgifter: kr. 4 057,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fibernett via OBOS OpenNet. Månedlig kostnad: ca 290 kr,-.
- Totale strømkostnader inkl. nettleie for 2025: 4 021,66 kr,-.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 889,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 936 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 747 600,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdø Allé 125, orgnr. 979358296

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 125. Sameiet består av 49 seksjoner av eiendommen gnr. 212 bnr. 93 i Oslo.

- Sameiet Bygdø Allé 125 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979358296 og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO.
- Det er felles vaskeri for sameiets beboere i kjelleren. Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er vaskeriet stengt og skal ikke benyttes. Tidspunkt i vaskeriet bookes ved bruk av reservasjonstavlen.

Prosjekter - heisprosjekt:
Begge heisene er oppdatert til dagens standard. En utfordring med de gamle heisene var deler som har gått ut av produksjon og det var stadig flere stopp på heisene. Det ble montert ny heismaskin og ny ramme på begge loft. Gammel styring ble demontert og fjernet. Vi fikk komplette styreskap og drivmoduler, i tillegg til nye trykknapptablåer. Gamle innerdører ble demontert og erstattet med nye automatiske for å nevne noe.

Drift og vedlikehold siste årene:
- Det er gjort flere tiltak for å tette innganger for rotter i kjelleren. Flere kjellerboder ble tømt og det er tettet mot kanal i gulv og utvendig.
- Det ble utført lovpålagt periodisk kontroll av heis i oppgang A og B.
- Det er gått vernerunder, og befaringer i sameiet. Styret har tatt opp med flere eiere om å ikke hensette private eiendeler i fellesarealene.
- Merkelapper til ringetablå og postkasser.
- Vi har noe salg / utlevering av nøkler.
- Arbeid med styreverktøyene.
- Håndhevelse av ordensregler.
- Oppfølging av avtaler og leveranser til sameiet.
- Drift av sameiets e-postadresse. (Alt fra praktisk hjelp og bistand til eiere til klager og advarsler).
-Ny avtale med Sikkerhetsgruppen AS om kameraovervåking i sameiet.
- Ny avtale med phm Skadedyrkontroll AS om skadedyrkontroll i sameiet

Fremtidige planer:
I 2026 jobber vi videre med aktiviteter som kan bedre økonomi og likviditet samt balansering av parkeringsanlegget for å optimalisere inntekt/bruk.
- Vi skal merke opp parkeringsplassene for å hindre feilparkering / dobbeltparkering som vi har sett en del av i vinter.
- Vi skal gjøre enkel oppussing av «styrerommet» i kjelleren etter hærverk på gulv og vegger.

- Vi skal etablere en “enkel” utvendig sykkelparkering i innhegning på enden av bygget.
- Det har vært et par hendelser der flere leiligheter har mistet strøm på samme «stamme». Vi skal kartlegge årsaker og tiltak som er nødvendige.
- Vi forventer at det må gjøres noen tiltak på el-anlegget.
- Vi skal jobbe videre med tiltak for å hindre skadedyr i kjeller. Utover skadedyrbekjempelse, så vurderer vi kontroll av kloakk.
- Vi skal fortsette å skifte ventiler i kjeller (når varmeanlegget er stengt ned).
- Vi skal evaluere skadeforebyggende tiltak i forhold til forsikring. Som f. eks EL-kontroll med termografering, vannstoppere på installasjoner i rom uten sluk og kontroll av røranlegg.
- Vi tenker å gjøre utbedringer på uteområder og grøntarealer. Deler tas i dugnad og deler via leverandør.
- Vi vurderer å innhente felles tilbud på radiatorer for de eierne som ønsker å benytte seg av noe slikt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 201 277,-pr. 19.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927097707
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 8 103 298,00
Innfrielsesdato: 24.01.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927097707
Restsaldo: 201 277,88
Kapitalkostnader: 1 625,16
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201 277,87,-, pr. 10.07.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 877,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 1 558 347,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 370 750,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er holdt 2 dugnader i perioden, en på våren og en på høsten.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt. Begrenset til maks 2 husdyr per seksjon. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92684394

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 527 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leilighet med meget sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivknutepunkt, dagligvarebutikker, treningssentre og et variert utvalg av populære restauranter og spisesteder. Bygget ligger tilbaketrukket fra veien med fine grøntarealer. Fra leiligheten er det kun et par minutters gange til Skøyenområdets "eget sentrum" - Karenslyst allé.

Området rundt Karenslyst Allé byr på en rekke fasiliteter, inkludert eksklusive interiør- og klesbutikker, vinmonopol, Maschmanns Matmarked og treningssentre som SATS og EVO. Servicetilbudene er mange, og det er ikke lange veien til Bestumkilen. Enkel adkomst til E18 gjør det lett å komme seg både øst- og vestover med bil. Dersom båtlivet frister ligger både Frognerstranda og Bestumkilen cirka fem minutters gange unna. Området har for øvrig gang- og sykkelstier fra Frognerstranda og inn til Aker Brygge mot byen.

Det er gangavstand til fantastiske Bygdøy med fine badestrender, sykkel- og turstier gjennom kulturlandskapet og kjente muséer. I tillegg er det muligheter for flotte turer langs Frognerkilen i retning Aker Brygge eller andre veien, forbi Bestumkilen og hele veien ut til Fornebulandet. Her kan du jogge eller nyte sommerdager med bading ved Bestumkilen, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Av turfasiliteter nevnes for øvrig nærheten til Frognerelva, som med sin hyggelige gangvei langs elven, fører opp til Frognerparkens idylliske anlegg. Skøyenparken, som ligger som en forlengelse av Frognerparken, byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser.

CC Vest på Lysaker ligger cirka 7 minutter unna med bil. Her kan du velge mellom utallige klesbutikker som for eksempel Anton Sport, For men & for women, Lexington og mange flere.

Fra leiligheten tar det kun 12 minutter å gå til Flytoget/togstasjonen hvor det også går busser med ruter både mot Oslo sentrum og Asker/Bærum/Drammen. Det er også kun noen få hundre meter til nærmeste bussholdeplass, og kort gange til trikkeholdeplass på Thune.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.01.1963.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- WC og bad er slått sammen fra opprinnelige tegninger.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan 2-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-3193. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Eiendommens grenser går ut i et område som er regulert til felles lekeareal med gjeldene reguleringsplan S-3430, vedtaksdato 24.08.1994. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H810_2, hensynssonen H320_1, krysningspunkt som krever tiltak, kulturminnevern samt deler av eiendommen innenfor støysonene, bane gul sone, veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanene:
- KDP-17 for torg og møteplasser, benytt følgende link til å finne bestemmelsene: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
- KDP-1 Skøyen Strukturert bybilde i Skøyenområdet:klarere gateløp og fasader, mer næringsareal og tilrettelegging for kollektivtrafikk: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4888276.
- KDP-9 som omfatter revisjon for de sentrale deler av

Skøyen og gir nye prinsipper for utvikling av offentlig infrastruktur og nærings- utvilking.Kollektivterminalen ved Skøyen gir mulighet for koordinert kollektivtilbud - tog,buss og trikk:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4888273.

Plansaker i nærheten:
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Bygdøylokket. Saken gjelder omregulere Bygdøylokket for å etablere ny løsning for gående og syklende under Dronning Blancas vei. Det skal bygges ny undergang som blir forbeholdt gående, mens dagens undergang blir sykkelvei. Traséene på hver side av undergangene vil bli utformet som sykkelvei med fortau. Saken er til offentlig ettersyn. Saksnummer 202200337, med fortsettelse i sak 2025/06824.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202200337

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Drammensveien 118. Gnr. 212. Bnr. 196. Ønske om å omregulere eiendommen. Hensikten med planforslaget er å omregulere deler av eksisterende friområde til barnehaveformål og å regulere bruken av eksisterende transformatorstasjon og løkkehus (Katrinelund) i samsvar med dagens
bruk. Saken er til offentlig ettersyn. Saksnummer 201005792, med fortsettelse i sak 2025/06770. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201005792.

Pågående byggesaker i området:

Karenslyst allé 1 og 3 - bruksendring av to lokaler i 1. etasje fra fellesrom til kontor og forretning.
- Saksnummer: 202456883
- Mottatt sak: 31.05.2024, Avsluttet: 04.12.2025
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/15709
- Status: Saken er avsluttet
Megler kommentar: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bruksendring fra fellesarealer (boligformål) til næringslokaler, endring av ventilasjonsanlegg og endring av brannskiller, som vi mottok 25.02.2026.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515709

Bygdøy allé 117 A - ulovlig brudd på brannskille i leilighet i 1. etasje
- Saksnummer: 202105844
- Mottatt sak: 09.04.2021
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/05586
- Status: Saken er avsluttet
Megler kommentar: Venter på en redegjørelse for mulig ulovlig brudd på brannskillet i Bygdøy allé 117 A. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202105844

Bygdøy allé 111 - fasadeendringer, tekniske installasjoner og påbygg på kontorbygg
- Saksnummer: 2026/06414
- Mottatt sak: 04.06.2026
- Status: Under behandling
Megler kommentar: Det søkes med dette om tillatelse til oppføring av én ny etasje over eksisterende kontorbygg på eiendommen Bygdøy Allé 111a–b. Tiltaket gjelder en videreutvikling og modernisering av eksisterende kontorbebyggelse, tilpasset dagens behov for funksjonelle og tekniske løsninger, samtidig som eksisterende bygningsstruktur i stor grad videreføres. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606414

Bestumkilen - etablering av kyststi fra Lysaker til Maxbo Vækerø
- Saksnummer: 2026/05155
- Mottatt sak: 06.05.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det varsles om etablering av ny kysts langs den innerste delen av Bestumkilen. Kysts en er en forlengelse av eksisterende kysts som går fra Lysaker I Maxbo på Vækerø. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605155

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/212/93/44:
30.03.1955 - Dokumentnr: 302832 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1955 - Dokumentnr: 309368 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Bygdø Alle 119
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1955 - Dokumentnr: 310518 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Bygdø Alle 55
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1956 - Dokumentnr: 305609 - Rettsbok
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1957 - Dokumentnr: 300344 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser

ang friareal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1998 - Dokumentnr: 48474 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:94
Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningstaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2004 - Dokumentnr: 2337 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:59
Bestemmelser om nedgraving av propantank
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: gnr.3 bnr.609 Sameiet Frognerkilen Terrasse
981082141
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2026 - Dokumentnr: 840739 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.12.1984 - Dokumentnr: 66221 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/4348
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 49 SEKSJONER

20.02.1995 - Dokumentnr: 9289 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:610
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygningsetaten

13.01.2004 - Dokumentnr: 2337 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:609 Snr:60

Plikt til å sørge for at gjeldende forskrifter for tanken og innstallasjonen til enhver tid følges Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registret på Gul liste eller som verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 625,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 125B

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.)	291 elever, 15 klasser	22 min 🚶 2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	25 min 🚶 2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	9 min 🚗 3.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	24 min 🚶 1.9 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	4 min 🚗 2.6 km

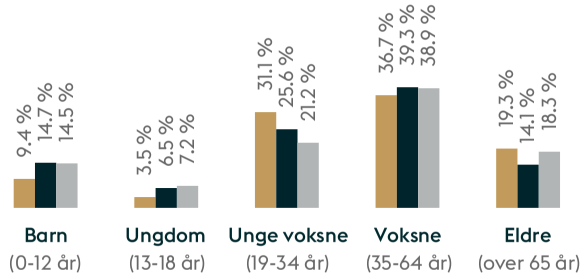
Offentlig transport

Karenslyst allé	Linje 30	2 min 🚶 0.2 km
Thune	Linje 13	7 min 🚶 0.6 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	7 min 🚶 0.7 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	4 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 5.2 km

Barnehager

Askeveien barnehage (0-5 år)	87 barn	11 min 🚶 0.9 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	12 min 🚶 1 km
Casinetto Borettslags barnehag...	18 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	12 min
EVO Sjølyst	2 min
SATS Sjølyst	2 min

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Tilstandsrapport

Bygdøy allé 125B, 0273 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 20. juli 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 23. juli 2026
Referanse:	13931

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innven...	Side 13
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler forsert avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I referansenivået for denne rapporten er det angi...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg	Side 15
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 19
Piper	Eier opplyser at det i henhold til vedtektene er fyringsforbud i blokken. Bakgrunnen for fyringsforbudet skyldes risiko for at røyk slår inn i andre leiligheter i følge eier. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av pipens alder og nevnt forhold.	Side 19
Takkonstruksjon og taktekking.	Det er ikke synlig luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Eier opplyser om at det er i følge tidligere eier er skiftet taktekking for ca. 5 år siden.	Side 20

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2022-2024	Helsparkling av vegger, maling av vegger og himlinger.
2022-2024	Nytt laminatgulv
2022-2024	Malt peis
2022	Skiftet tre innvendige dører, samt gerikter, terskler og håndtak.
2022	Nytt dørhåndtak til baderomsdør.
2022-2024	Nye gulvlister og oljing av terskler.
2024	Ny kjøkkeninnredning.
2024-2026	Oppgradert sikringsskap + diverse småelektriske arbeid.
2025	Skiftet vinuder på nordsiden av leiligheten.
2026	Støydempende isolerglass mot sør og vest ble skiftet (eksisterende rammer og karmer beholdt), samt ny inngangsdør med karm og lister montert.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 7. etasje med balkong.

Leiligheten holder god standard. Badet er av eldre dato, og fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering må påregnes.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Emese Klara Karvazy Wessel-Aas & Haakon Wessel-Aaså utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
7. etasje	98			4	
Loft		7			
Sum	**98**	**11**	**0**	**4**	**0**
Sum BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
7. etasje	Kjøkken, Stue, Tre soverom, Entré/ gang, Bad		
Loft		Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Haakon Wessel-Aas
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Haakon Wessel-Aas

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 93 Snr: 44
Tomteareal:	4524 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Emese Klara Karvazy Wessel-Aas & Haakon Wessel-Aas
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1955

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon
- Saltak i trekonstruksjon

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Sluk i støpejern.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 15.07.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult.
Varmekabler i bad.

Samsvarserklæring signert og datert 16.03.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Gang : Har splittet gammel bryter til 2 lamper, har satt opp dimmer til taklampen og vanlig bryter til vegg lampene
- Stue : Skiftet gammel bryter med dimmer til tak lampe i stue. Byttet gammel dobbel stikkontakt med 6veis stikkontakt
- Bod: Fjernet gammel stikkontakt, og terminerte den i en boks.

Samsvarserklæring signert og datert 21.08.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Trekking av kurs stekeovn opplegg til oppvask stek og komfyrvakt.
- 3 innfelte stikk gjort rede for. lot seg ikke sette innfelt jukse boks må skje på tilkobling av kjøkken. alt er trukket gjennom skjult i vegg.
- Montere tre 1,5 stikk kjøkken forbruk, utskifte av 8 sikringer.
- Utbedret elvia rapport på sikringsskap og utjevnet jording til alle punkter på stue og sov og stikket på kjøkkenet

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår i bad og kobling til nyere rør i kjøkken. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er montert i kjøkken. Stoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Det er ukjent om denne stenger vannet til flere leiligheter.
Vurdering:	Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Årsaken vurderes hovedsakelig å være byggeskikken på oppføringstidspunktet, hvor hovedstoppekran ikke ble etablert i leiligheten. Årsaken vurderes å være normal aldersrelatert slitasje på vann- og avløpsrør.
Konsekvens:	Manglende eller utilgjengelig hovedstoppekran kan medføre at vanntilførselen ikke raskt kan stenges ved en lekkasje eller annen feil på vanninstallasjonen. Dette kan føre til økt skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje. Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Nei, det er ikke kjent hvor de er

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverom og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Lufte spalte under dør til bad. Friskluft via kanal fra yttervegg til entre/ gang.
Vurdering:	Det mangler forsert avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Ved bytte av ventilator ble det ikke tilkoblet eksisterende uttak på yttervegg. Årsaken vurderes å være oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet. Årsaken vurderes å være byggeskikken på oppføringstidspunktet, hvor friskluftsventiler i yttervegg ikke var etablert.
Konsekvens:	Manglende forsert avtrekk gir redusert evne til å fjerne matos, fukt og lukt fra kjøkkenet, noe som kan medføre økt fuktbelastning og dårligere inneklima. Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk gir redusert luftutskiftning og kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Manglende friskluftsventiler gir redusert tilførsel av frisk luft og kan bidra til dårligere luftutskiftning og inneklima.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Nei

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
Vurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg
Årsak:	Alder til forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6m². Tremmer på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert noe slitasje på tremmer og balkong for øvrig. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Antall kvadratmeter
6

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2026 i stue og ett soverom. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2026. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplach på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Vurdering:	Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2024

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, soverom og entre/ gang.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er lagt med laminat.
Vurdering:	Det er registrert enkelte svellemerker samt en lokal kul i gulvet i stuen. Tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.48 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte og profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i ett soverom og entre/gang. Garderobeskap med glatte fronter i entre/gang. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre/gang. Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i to soverom.
Vurdering:	Ett garderobeskap i entré/gang, utført i finerplater, har tendenser til vridning. Forholdet har ingen vesentlig betydning for funksjonen og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpen peis i stue med ildfast plate.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Årsaken vurderes å være normal aldersrelatert slitasje på peis.
Konsekvens:	Med økende alder øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og redusert funksjon. Det kan derfor bli behov for vedlikehold eller utbedringer på sikt.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Eier opplyser at det i henhold til vedtektene er fyringsforbud i blokken. Bakgrunnen for fyringsforbudet skyldes risiko for at røyk slår inn i andre leiligheter i følge eier. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av pipens alder og nevnt forhold.
Årsak:	Årsaken vurderes å være normal aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Med økende alder øker risikoen for svekkelser i pipens konstruksjon, og rehabilitering må påregnes på sikt. Ved fyringsforbud kan ikke pipen tas i bruk.

Takkonstruksjon og taktekking. TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon over liten del av stue. Yttertaket er tekket med takstein.
Vurdering:	Det er ikke synlig luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Eier opplyser om at det er i følge tidligere eier er skiftet taktekking for ca. 5 år siden.
Årsak:	Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. 1949-1969 - Vanligvis vesentlig dårligere en boliger bygget etter 1997. Eier opplyser at det har vært registrert rotter i byggets kjellerarealer. Styret har iverksatt skadedyrbekjempelse og tiltak for å begrense problemet. Det ble ikke observert tegn til skadedyr i den aktuelle leiligheten eller tilhørende kjellerbod under befaringen.

Lovlighet

Beskrivelse:	Det er innhentet godkjente byggetegninger. Tegningene som er innhentet er av en slik kvalitet at de er vanskelig å tyde, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere alle forhold mot disse. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: Det er fremvist faktura for diverse elektriske arbeider datert 05.12.2024. Det er fremvist faktura for diverse elektriske arbeider datert 27.12.2024. Det er fremvist faktura for diverse elektriske arbeider datert 31.07.2025. - Arbeid utført av Elvern AS. Det er fremvist faktura for diverse elektriske arbeider datert 16.03.2026. - Arbeid utført av Bolig Elektrikeren AS..

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Leiligheten ligger i byggets 7.etasje.
Vurdering:	Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	19-07-2026		Eiers egenerklæring er mottatt.
Eier	20-07-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger
El. tilsyn	15-07-2025		Eltilsyn er gjennomført.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haakon Wessel-Aas	9578-5997-4-2507694	2026-07-19 15:20:24
Emese Klara Karvazy	9578-5999-4-4639366	2026-07-19 15:31:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0290/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 125B, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Haakon Wessel-Aas, Emese Klara Karvazy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92684394
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Intet arbeid utført under nåværende eiers eietid. Fra tilstandsrapport ved forrige salg oppga tidligere eier følgende: 1999, Badet pusset opp/oppgradert med nye fliser og baderomsinnredning, lagt smøremembran. Arbeid utført av Byggmester Rolf Jensen. Senere ny baderomsinnredning i 2021 med nytt dusjkabinett, vask og armatur.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av tidligere eier:1999, Badet pusset opp/oppgradert med nye fliser og baderomsinnredning, lagt smøremembran. Arbeid utført av Byggmester Rolf Jensen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Alt arbeid utført at tidligere eier.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir i egenerklæring fra 2022: "Hele bygningen fikk nytt tak for ca 5 år siden". Det er ukjent om dette tidspunktet er riktig og hvilket firma som er brukt, kan sjekkes med styret.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble hele det elektriske ledningsnettet fornyet og ny sikringstavle installert av Birkelund & Co. i 1999. Videre ble termostat på badet skiftet og downlights montert av Kjesås Elektro i 2021. Dokumentasjon på disse arbeidene foreligger ikke hos nåværende eier. I nåværende eiers eiertid (2022–2026) er det utført elektriske arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet, herunder oppgradering av sikringsskap, etablering av ny kurs til stekeovn og nødvendige tilpasninger av det elektriske anlegget. I 2025 ble det gjennomført el-kontroll av Elvia, hvor påpekte forhold ble utbedret, herunder etablering av jordforbindelse der dette ble anbefalt. I 2026 ble det montert seksveis stikkontakt ved TV-plass, dimmere i gang og stue, samt fjernet et ureglementert strømuttak til loftsbod. Arbeidene er utført av Elvern AS og Boligelektrikeren AS. Samsvarserklæringer, sluttkontroller og dokumentasjon fra eltilsynet med etterfølgende utbedringer foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Har vært diskutert ved årsmøter.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bygningens avløpsrør (soilrør) ble rehabilitert i nyere tid, noe som også har vært opplyst som en del av bakgrunnen for sameiets låneopptak. I tidligere eiers egenerklæring er arbeidene oppgitt å være utført i 2021. I min eiertid (2022–2026) er det utført rørleggerarbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2024. Arbeidene omfattet montering av kjøkkenkran (levert av eier), levering og montering av lekkasjestopper, tilkobling av vann og avløp til kjøkken, tilkobling av oppvaskmaskin, trykktesting, testing av sensorledning samt utskifting av stoppekraner (Ballofix) til kjøkkenet. Arbeidene ble utført av Tauler Rør AS. Dokumentasjon, herunder faktura og ferdigmelding/sluttdokumentasjon, foreligger.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte i 2025 en omfattende modernisering av heisene. Arbeidene omfattet blant annet ny heismotor, ny styretavle og oppgradering av heiskabinene med ny foliering og nytt gulvbelegg. Arbeidet ble utført at Kone AS. Arbeidene er ferdigstilt.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Peisen har vært benyttet tidligere i min eiertid og fungerte etter min erfaring uten problemer med trekk, men med noe røyklukt ved fyring. Jeg mottok ingen klager fra naboer i forbindelse med bruk av peisen. Etter at jeg i forbindelse med oppdaterte husordensregler ble gjort kjent med at sameiet ikke tillater fyring i peis grunnet risiko for at røyk kan slå inn hos naboer, har peisen ikke vært benyttet. Jeg er ikke kjent med sprekker, pålegg, fyringsforbud fra offentlige myndigheter eller andre tekniske problemer ved pipe eller ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Jeg har ikke opplevd feil eller driftsproblemer med det elektriske anlegget i min eierseksjon i min eiertid. I 2025 ble det gjennomført offentlig eltilsyn av Elvia, hvor det ble avdekket enkelte mindre avvik, hovedsakelig knyttet til manglende jordforbindelse på enkelte eldre stikkontakter og noen mindre forhold ved sikringsskapet etter kjøkkenoppgraderingen. Samtlige avvik ble utbedret av autorisert elektroinstallatør, og tilsynssaken ble avsluttet av Elvia. Jeg er kjent med at sameiet har hatt enkelte hendelser hvor flere leiligheter mistet strøm på samme strømstamme. I forbindelse med dette ble det gjennomført undersøkelser og nødvendige tiltak i byggets felles elektriske anlegg. Jeg er ikke kjent med at dette har medført varige problemer ved det elektriske anlegget i min eierseksjon.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Jeg er kjent med at det har vært påvist rotter i byggets kjellerarealer. Styret har opplyst at det er gjennomført og pågår tiltak for skadedyrbekjempelse, blant annet tetting av mulige inngangspunkter og utbedringer i kjelleren. Jeg har ikke observert tegn til rotter eller andre skadedyr i min eierseksjon eller i min kjellerbod.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med forrige eiers salg av boligen i 2022. Flere av forholdene som ble påpekt i rapporten er utbedret i min eiertid, herunder blant annet oppgradering av kjøkken, utskifting av vinduer/isolerglass, ny ytterdør og øvrige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider der dette er aktuelt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Jeg er kjent med at boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med mitt kjøp av boligen i 2022. Jeg kjenner ikke til andre arealoppmålinger eller avvik fra disse opplysningene.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja. Jeg er kjent med at styret har vært involvert i enkelte konflikter og tvister med beboere i de nedre etasjene i A-blokken. Jeg har ikke vært involvert i sakene, og de har ikke hatt betydning for min bruk av boligen i B-blokken.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Styret har belsuttet å ikke øke felleskostnadene for 2026.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0290/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Emese Klara Karvazy	**2026-07-19**	**Haakon Wessel-Aas**	**2026-07-19**

Identifikasjon

Emese Klara Karvazy

Identifikasjon

Haakon Wessel-Aas

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0290/26 . Vår ref.: 5068-1-44 Dato: 19.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bygdø Allé 125
Organisasjonsnr:	979358296
Seksjonseier:	Wessel-Aas, Haakon
Medeier:	Wessel-Aas, Emese Klara Karvazy
Leilighetsnummer:	44
Adresse:	Bygdøy Allé 125B, 0273 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	212
Bnr.	93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82383433.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret skal godkjenne nye eiere. Svarer vanligvis innen 5 dager. Vedtekstbestemt at juridiske personer ikke kan kjøpe i sameiet. Eierskiftemelding sendes eierskifte@obos.no Det er ikke faste parkeringsplasser i sameiets. Alle sameiets p-plasser er i fellesareal. Det er ca. 24 p-plasser reservert beboere og 3 p-plasser reservert utlukkende gjester. Sameiet bruker elektronisk parkering fra Aker P-Drift. Det kan etableres inntil 1 parkeringskonto per seksjon for registrering av beboer og gjesteparkering. Utleie av parkering er ikke tillatt i henhold til ordensreglene. Sameiet leier ut et antall p-plasser til avgiftsparkering (fellesinntekt for sameiet). Ildsted kan ikke benyttes i henhold til ordensreglene. Dette gjelder alle leiligheter i sameiet og det er ingen unntak, verken for gass eller andre løsninger. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for de øvrige sameiere.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927097707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	8 103 298,00
Innfrielsesdato:	24.01.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 574,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	310,00	
Vask	309,00	
Oppvarming	1 898,00	
Fellesutgifter	4 057,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 243,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 711,-
Annen formue:	41 877,-
Gjeld:	204 426,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927097707
Restsaldo:	201 277,88
Kapitalkostnader:	1 625,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201 277,87,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frode William Jensen, e-post: ba125@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Husordensregler
sameiet Bygdø allé 125

sist oppdatert 24. april 2025

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte seksjonseiers retter og plikter i sameiet. Disse tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av seksjonseiers forpliktelser. Jfr. eierseksjonsloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing:

- Oppussing kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl.17.00 på hverdager, men er ikke på lørdager, søndager eller helligdager.
- Særlig støyfrembringende betongarbeid (pigging, boring, og saging i betong) kan bare foregå fra mandag til torsdag, kl. 9.30 til kl. 17.00, og er ikke tillatt på fredager, lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i god tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg.

3. Fremleie/ utleie

Ved utleie skal det sendes en skriftlig melding til styret med kontaktopplysninger til leietager samt forventet utleietid. Eier av seksjonen er ansvarlig for å sette vedkommende inn i husordensreglene. Eier har ansvar for å videreformidle informasjon til leietager. Henvendelser eller spørsmål til styret skal komme via seksjonseier, ikke fra leietager.

4. Låsing av dører

Ytterdører og dører til kjeller og loft skal alltid være låst. Branndører i kjeller og på loft skal alltid lukkes etter bruk. Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende.

5. Fellesområder inne

Aldri forlat kjeller eller loft uten å påse at lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke

tillatt i oppgang, kjeller eller på loft. Trapp, kjeller og lofts arealer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, planter, sko, sykler og annet. Det er ikke tillatt med oppbevaring av private eiendeler eller avfall i trappeoppganger eller andre fellesområder i kjeller eller på loft. Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel, for eiers regning. Private eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.
Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og telefonnummer.
Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig.

6. Balkong og lufting

Balkongene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Utvis særlig hensyn i sommersesongen. Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården. Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.
Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.
Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

7. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er vaskeriet stengt og skal ikke benyttes. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse tidspunktene. Tidspunkt i vaskeriet bookes ved bruk av reservasjonstavlen. Ønsker du nøkkel til reservasjonstavlen ta kontakt med styret. Etter vask skal maskinene tørkes over, og lofilter i tørketrommelen må tømmes. Mer utfyllende informasjon finner du i vaskeriet.
Skader i vaskeriet meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Begrenset til maks 2 husdyr per seksjon. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse for eller fremstår aggressive ovenfor beboere.
For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Seksjonseier har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysninger av vann og avløpsledninger. Grunnet fare at røyk kan slå inn hos naboer er det ikke lov å fyre i peisen.

10. Fellesområde ute

Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, spesielt rundt søppelhuset. Kontainerne i søppelhusene skal ikke fylles mer enn til randen på kontainerne. Dette grunnet skadedyr som vi ikke ønsker på området. Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende må avtales med styret og er begrenset til to uker. Styret kan fjerne for eiers regning. Sykler settes inn i privat bod, eller henges i sykkelstativ.

11. Avfall

Søppel/ avfall skal kastes/sorteres etter gjelder regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo.
Se renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander ved siden av søppelhuset.

12. Parkeringsbestemmelser

Det tilbys en elektronisk parkeringskonto per seksjon (Beboer -og gjesteparkering).
Det er ikke tillatt å leie ut disse.
Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser. Våre plasser er merket med grønne skilt med påskriften B.A 125. Feilparkering kan føre til bot/borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å hensette biler som ikke er i kjørbar stand. Det er heller ikke tillatt med biler som tar mer enn en p-plass, f.eks. henger, bobil etc.
Dersom du har besøk av håndverker eller lignende kan disse registreres på gjesteparkering.
Styret kan inndra parkering ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering eller annet. Parkering blir da bli inndratt i 12 mnd. 24 mnd ved gjentatte brudd.

13. Beboerportal Vibbo

Meldinger og informasjon fra styret gis til beboerne på sameiets beboerportal Vibbo.
Seksjonseier må selv sørge for at kontaktinformasjon til enhver tid er korrekt.

14. Andre viktige forhold

Alle beboere må kjenne til hvor stoppekranene er og hvordan de stenges, både i seksjonen og kjeller. Dette for å kunne begrense evt. vannskader. Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen, må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen.
Hver seksjonseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr inne i sin egen seksjon. Når det gjelder felles rør er de horisontale seksjonseiers ansvar og de vertikale som går gjennom etasjene, sameies ansvar. Skader skal meldes styre eller iht. instruks fra styret. Alle beboere er forpliktet til å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
Byggemessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til Plan og Bygningsetaten.

15. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig til styrets e-post adresse eller via meldingsløsningen på beboerportalen. Meldinger og skriv fra styret til beboere skal gjeldes og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Oslo. April 2025
Styret Bygdø Alle 125

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Organisasjonsnummer: 979358296
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Bygdøy Allé 125, Kjeller.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at forretningsfører Sverre Oddvar Hermanstad velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Alessandro Giovanni de Paoli og Ole-Martin Fischer er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Ole-Martin Fischer ga uttrykk for uenighet med møteinnkallingen og ønsket at sak 16 skulle behandles tidligere i møtet, fremfor som siste sak på agendaen. Det ble tatt en avstemning men forslaget ble nedstemt. Ole Martin Fischer insisterte på å dele ut et skriv som redegjorde for forslagsstillernes syn i saken og begrunnelsen for mistillit til styreleder. Fischer ønsket å dele ut notatet til de fremmøtte. Forretningsfører informerte i plenum om at saklisten var fastsatt, og at møtet ville følge denne. Det ble samtidig opplyst at de som ønsket å motta notatet kunne gjøre dette. Noen beboere valgte å ta imot dokumentet. Tidligere har Fischer hengt opp et dokument på samtlige dører i bygget, hvor det blant annet ble fremsatt påstander om at styrets arbeid kan gjøre det mindre attraktivt å leie ut, at styrets økonomistyring kan føre til økte kostnader for eiere som leier ut, samt Fischers begrunnelse for å fremme mistillit til styreleder.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedtatt. Styreleder redegjorde for årsrapporten og styrets arbeid i perioden. Det ble blant annet orientert om behov for å redusere støy fra ujevne stålplater i kjelleren og om videre kartlegging av byggets strømkapasitet. Styreleder opplyste at styret hadde fått begjæring om ekstraordinært årsmøte som vi ikke mente oppfyller lovens vilkår. Styret mottok rettens kjennelse sist fredag. Denne ble styrebehandlet sist mandag. Det var bare grunnlag for å kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å behandle 1 av de 6 sakene som Fischer hadde krevd behandlet i et ekstraordinært årsmøte. Den ene saken dette gjaldt var 'støyproblemer i sameiet'. Styreleder opplyste at om at denne kan behandles i sammenheng med sak 9 eller sak 16 i dette møtet. Kjennelsen var også nevnt i sak 4 også, og sak 16. Christian Taranger ga uttrykk for ønske om raskere fremdrift i møtet. Yana Fischer ga uttrykk for at hun opplevde at møtet ble trukket ut i forkant av behandling av sak 16. Forretningsfører gjennomgikk årsregnskapet. Yana Fischer tok opp mangelfull informasjonsflyt fra styret, herunder knyttet til heisprosjektet og bruk av Vibbo. Styret opplyste at tilgang til Vibbo foreligger, og at det er den enkeltes ansvar å følge med. Hilde Vestersjø påpekte viktigheten av oppdatert kontaktinformasjon. Ole-Martin Fischer og Christian Taranger etterlyste tydeligere informasjon og større involvering av årsmøtet i større økonomiske saker fremover.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000 pga. unormal stor arbeidsmengde i perioden.

Styrets innstilling
Årsmøte vedtar godtgjørelse til styret på kr 180 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Vedtatt. Styret redegjorde for økt arbeidsmengde som grunnlag for foreslått økning.
Benkeforslag: Christian Taranger fremmet forslag om å begrense økningen til 5 % i tråd med KPI, kr. kr. 114 300. Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Christian Taranger: kr. 113 400

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Åpne Vibbo

Fremmet av: Ole-Martin Fischer

Vibbo bør åpnes slik at seksjonseiere kan kommunisere direkte med hverandre. Nåværende løsning hvor all kommunikasjon går gjennom styret fremstår som lite demokratisk.

Styrets innstilling
Vibbo er en digital beboerportal som gjør kommunikasjonen mellom styret og beboerne enkel og oversiktlig. Det er ikke teknisk mulig for beboere å kommunisere direkte med hverandre på plattformen. Beboere kan imidlertid opprette grupper og melde seg inn og ut av disse. F. eks dugnadsgruppe, hagegruppe, plantegruppe etc.,

Styret foreslår at saken avvises.

✗ **Ikke vedtatt. Ole-Martin Fischer og Christian Taranger foreslo å etablere en WhatsApp eller Vibbogruppe for generell kommunikasjon mellom beboerne, samt å henge opp et informasjonsark i oppgangen som ikke skulle fjernes av styret.**

Forslaget ble nedstemt, da det allerede finnes mulighet for å opprette grupper i Vibbo. Styret påpekte at beboere også fritt kan etablere egne WhatsAppgrupper dersom de ønsker direkte kontakt med hverandre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vibbo åpnes for direkte kommunikasjon mellom seksjonseiere

Forslag til vedtak 2:
Hvem som helst kan opprette en gruppe i vibbo/whatsapp, og hvem som helst av beboerne kan melde seg inn der. Et oppslag kan henge opp på styretavelen med informasjon. Styret legger ut informasjon om vibbo på dette.

8. Forlengelse av reparasjonsarbeidet

Fremmet av: Tatiana Stepanovna Carlsen

Hei.

Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

For mindre arbeider, som å bore noen hull, henge opp maleri eller TV, bør det ikke være nødvendig å varsle naboene på forhånd, så lenge det gjøres innenfor dette tidsrommet mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl. 19:00

For større arbeider med mye støy er det naturlig å informere naboene på forhånd.

Med vennlig hilsen

Tatiana Stepanovna Carlsen

Styrets innstilling
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Styret mener dagens regler ved oppussing er strengere en det som kan anses vanlig eller normalt, og at reglene må mykes opp. Se gjeldende regler i vedlegg.

Styret foreslår et helt nytt kapitel "2 i ordensreglene:

"2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt om ro og orden:

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing av eierseksjonene:

Støyende bygningsmessige arbeider (f eks pigging) kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager,- men er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager.

Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.

Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i rimelig tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg."

Styret foreslår at styrets innstilling vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endre ordensreglene i henhold til styrets innstilling

✓ **Vedtatt. Ettersom sak 8 og sak 9 omhandler endring av husordensregler ble disse sakene behandlet samtidig. Begge forslag i sak 8 kan beskrives som å myke opp dagens husordensregler, mens forslaget i sak 9 er å skjerpe inn husordensreglene. 1. Man stemte først for eller mot å endre husordensreglene. 2. Deretter stemte man enten for forslag 1 eller forslag 2 i sak 8. (Forslag 2 fikk flest stemmer) 3. Deretter stemte man enten for forslag 2 i sak 8 eller forslag i sak 9. (Forslag 2 fra sak 8 fikk fortsatt flest stemmer) Yana Fischer, på vegne av Statila Pouraei, ga uttrykk for at oppussingsarbeid i sameiet oppleves å pågå over lang tid, og etterlyste strengere rammer. Styret redegjorde for at for detaljerte og restriktive regler kan gjøre håndheving vanskelig, og viste til at sameiet består av selveide seksjoner med begrenset styringsrett. Styret foreslår derfor enklere og tydeligere regler, med tillatelse til oppussingsarbeid i tidsrommet kl. 08:00–17:00 på hverdager, noe som kan bidra til mindre forvirring, raskere gjennomføring og enklere oppfølging. Styret presiserte at oppussing skal varsles ved oppslag i oppgang A og B, med angivelse av startdato, forventet varighet og kontaktinformasjon. Styreleder viste til at styret følger opp klager på langvarig eller regelstridig støy ved å ta kontakt med berørte beboere, selv om oppfølgingen ikke alltid kommuniseres direkte til klager.**

9. Forslag om oppdaterte regler for bygge- og renovasjonsstøy

Fremmet av: Statila Pouraei

Jeg foreslår at bygget vedtar tydeligere regler for renovasjonsarbeid for å sikre rimelige rammer for støy og for å beskytte beboernes bomiljø.

Det siste året har enkelte renoveringsprosjekter medført betydelig støy over svært lange perioder, i noen tilfeller over mange måneder og til ulike tider av dagen.

Forslag til nye regler

Tidsbegrensning
Renoverings arbeid som medfører høy støy bør gjennomføres innenfor en rimelig profesjonell tidsramme, helst
1. innen 1–2 måneder.

Tillatte arbeidstider
2. Støyende arbeid bør begrenses til bestemte tidsrom, for eksempel kl. 09:00–15:00, på godkjente dager.

Forhåndsvarsling
3. Beboere bør informeres i god tid før støyende arbeid starter, slik at de kan planlegge dagen sin.

Disse reglene vil bidra til å forhindre at renoveringsprosjekter trekker ut over mange måneder og skaper unødvendige belastninger for naboene.

Manglende håndheving av reglene har skapt frustrasjon blant beboere og kan også påvirke byggets verdi og attraktivitet negativt.

Videre kan leietakere etter husleieloven § 2-11 ha rett til reduksjon i husleie ved vedvarende forstyrrelser som ikke var opplyst om i leiekontrakten. Dette kan potensielt føre til økonomiske tap for eiere som leier ut sine leiligheter.

Styrets innstilling
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Forslaget fremstår svært inngripende i seksjonseiernes rettslige og juridiske råderett over egen eierseksjon.

Styret kan ikke håndheve husordensreglene på f. eks punkt 1. Det er forventet at vanlige eiere skal ha muligheten til å pusse opp sine leiligheter, og at dette må også kunne skje etter normal arbeidstid når vanlige folk er ferdig på jobb, og derfor forventes det også at arbeidet går over lengre perioder en på 1-2 måneder. Det er verdt å minne om at vi har en eldre bygningsmasse fra 1950-tallet.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble behandlet sammen med sak 8.**

10. Forslag om å avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste

Fremmet av: Statila Pouraei

Jeg foreslår at bygget vurderer å avslutte kontrakten med dagens vekter- / vaktmestertjeneste.

Flere beboere har uttrykt bekymring for at tjenesten ikke i tilstrekkelig grad håndterer støyklager eller følger opp brudd på husreglene.

Bygget vil ha nytte av en tjenesteleverandør som aktivt bidrar til å håndheve husreglene og ivareta beboernes trygghet og bomiljø.

Til mine naboer

Mange beboere har forsøkt å kontakte styret for hjelp uten å oppleve tilfredsstillende oppfølging.

Jeg oppfordrer derfor alle til å dele sine erfaringer under møtet, slik at generalforsamlingen får et tydelig bilde av situasjonen i bygget.

For eksempel har min leietaker flere ganger klaget over høy støy og fester sent på kvelden uten at situasjonen er blitt løst.

Styrets innstilling
Sameiet har ikke vekter tjeneste. Sameiet har en vaktmester tjeneste. Vaktmester avtalen er fremforhandlet i fellesskap mellom Bygdøy Alle 123, Bygdøy Alle 125 og Bygdøy Alle 127. Vi har like bygninger og store felles grøntarealer med våre 2 nabo-borrettslag. Avtalen ivaretar grunnleggende drift og vedlikehold av eiendommen som f. eks snømåking, plenklipping, bytting av lyspærer og mye annet.

Vaktmester håndterer ikke støyklager eller brudd på ordensreglene. Dette håndteres av styret. *Styret har en proporsjonal oppfølging av klagesaker inkl. med advokat når dette er nødvendig.*

Det er ingen grunn til å avslutte vaktmester avtalen og styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller var ikke tilstede. Forslagsstiller har tydeligvis misforstått da sameiet ikke har avtale med vektertjenester. Saken utgår.**

11. Bruk av grill på balkong

Fremmet av: Herman Staubo Falkum-Hansen

Endre ordensregel 6, til å tillate gassgrill på balkonger, i tillegg til elektrisk grill.

Sikkerhet: Gassgrill medfører ingen vesentlig økt brannrisiko sammenlignet med elektrisk grill, da den kun er varm under bruk.

Lagring: Oppbevaring av propantank på ventilert balkong utenfor direkte sollys er i tråd med Brannvernforeningens anbefalinger.

Styrets innstilling
Styret vurderer at det er vanlig å tillate gass grill på balkong. Se gjeldende regler i vedlegg. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, så må ordensreglene endres i kapitel 6 "Balkong og lufting".

Følgende setning "*Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt.*" **endres til**

"*Grilling ved bruk av gass grill eller elektrisk grill er tillatt. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i kjeller eller på loft. Gassbeholder skal lagres i henhold til en hver tids gjeldende lover og forskrifter.*"

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.
✓ **Vedtatt. Det vil bli endret i ordensreglene for å tillate gassgrill på balkong.**

12. Husleie som bare stiger - selge loftet

Fremmet av: Christian Taranger

Hva kan vi gjøre for å nedbetale gjeld eller redusere utgifter. Hva med å prøve å regulere loftet til leilighet og selge den for å nedbetale gjeld. Flere p plasser er økte inntekter.

Styrets innstilling
"Husleien" har ikke vært oppjustert de siste 2 år.

Salg av loft er et stort prosjekt som vil kreve mye av styret, eierne og ikke minst de nærmeste naboene til loftene. Det vil være mange prosesser og avklaringer som måtte gjøres ved eventuelt salg av loftene. Det måtte avklares hvem som kjøper og til hvilken pris. På et tidspunktet må sameiet re-seksjoneres. Det vil åpenbart være en ulempe for mange å miste bod-plasser på loftet. Et slikt prosjekt vil ikke bare gi inntekter, men også store utgifter. Vi regner med at fellessystemer må utvides slik som vann og avløp, sentralvarme, elektrisk anlegg og liknende. Det må gjerne etableres vinduer i tak etc. så vel som andre tiltak. Dette vil åpenbart medføre langvarig og støyende oppussingsarbeid.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det avvises.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Det ble diskutert flere muligheter for å spare penger. Avstemning av salg av loftet ble likevel nedstemt. Christian Taranger ga uttrykk for ønske om at styret vurderer alternative inntektsmuligheter for å holde kostnadene for beboerne så lave som mulig.**

13. Parkeringssituasjonen

Fremmet av: Alessandro Giovanni de Paoli

Kommer man hjem på kvelden etter kl 21:00 er det nå ofte ikke ledige parkeringsplasser. Styret har også strammet inn muligheten til å benytte gjesteplassene for oss beboere. Det er uholdbart at vi som bor her må betale for parkering mens gjester står gratis.

Styrets innstilling
Vi har 3 gjesteparkeringsplasser. Se parkeringssoner i vedlegg. Dersom gjesteplassene tas i bruk av beboere, så vil det bli svært dårlig eller ingen tilgang for gjester.

Styret foreslår heller å avslutte parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller beholde parkeringstillatelsen og redusere kvoten fra 5 til 0. Dette vil frigjøre inntil 5 plasser.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Enten gis beboere tilgang til gjesteplassene eller utvide antall beboerplasser med 3 eller 4.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Fjerne parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller redusere kvoten på tillatelsen fra 5 til 0

14. Parkering - rabattordning for de med 2 biler

Fremmet av: Christian Taranger

Vi må lage en rabatt på de med to biler som er villig til å betale for et helt år.

Styrets innstilling
Vi har 3 elektroniske parkeringstillatelser i sameiet via Aker P-drift.

1. Bygdøy Alle 125 Beboerparkering (1 kjøretøy, gratis)
2. Bygdøy Alle 125 Gjest (1 kjøretøy, gratis)
3. Bygdøy Alle 125 Ekstra beboerplass (begrenset kvote på 5 for å parkere kjøretøy nr. 2 mot betaling - ved ledig kapasitet).

Forslaget handler om parkeringstillatelsen "ekstra beboerplass". Se parkeringssoner i vedlegg. Tillatelsen "Ekstra beboerplass" er etablert for å utnytte ledig kapasitet i parkeringsanlegget. Vi har en kvote på 5 tillatelser som kan kjøpes av beboere. Dvs. inntil 5 beboere kan betale døgnpris for å parkere 1 ekstra kjøretøy (dvs. en bil nr. 2) inntil maksimalt 30 dager. Det er ingen garanti for at man faktisk får plass. Når det er lite kapasitet, så kan kvoten justeres ned fra 5 mot 0. Dvs. ingen beboere får anledning til å kjøpe "ekstra beboerplass".

Angående å kjøpe "ekstra beboerplass" inntil "et helt år".

Det gir ikke mening for styret at inntil 5 eiere skal kunne parkere et kjøretøy nr. 2 inntil 1 år. Styret er avhengig av å på kort tid (30 dager) kunne frigjøre plasser når andre beboere med 1 kjøretøy opplever at det er vanskelig finne ledig plass.

Angående rabatt på "ekstra beboerplass".

Prisen er i dag kr. 70,- per døgn (maks 30 døgn) - noe vi mener er en fornuftig pris.

Styret mener at forslaget må avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

15. Parkering - lage flere parkeringsplasser

Fremmet av: Christian Taranger

Tegne opp og lage flere parkeringsplasser på tomten vi disponerer.

Styrets innstilling
Styret synes ikke det er en god ide å fjerne grøntareal på tomten for å lage flere parkeringsplasser.

Styret foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

16. Tillitsvotum til styreleder

Fremmet av: Ole-Martin Fischer

Undertegnede seksjonseiere fremmer sak om tillitsvotum til styreleder. Begrunnelsen for forslaget vil bli redegjort for på årsmøtet.

Denne saken fremmes uten at seksjonseierne frafaller sitt tidligere fremsatte krav om ekstraordinært sameiermøte. Vi avventer tingrettens avgjørelse.

Styrets innstilling
Denne saken fremmes av Ole-Martin Fischer, Statila Pouraei og Christian Taranger. Pouraei foreslår at styreleder fjernes fra styret med umiddelbar virkning og Taranger foreslår å vurdere nytt styre/styreformann.

Styreleder er valgt for perioden 2025 - 2027, og har ikke plan om å trekke seg. **Styremedlemmene har full tillitt til styreleder og hans arbeid. Dersom årsmøtet skulle vedta å felle styreleder, så vil hele styret trekke seg.**

Forslag til vedtak:

Document ID 09222115557576419331 Signed SH, ADP

Ikke vedtatt. 5 stemmer for at styreleder skal avsettes. 26 stemmer for at styreleder skal beholde sitt verv. Yana Fischer ga uttrykk for at hun opplever det som urimelig at styreleder har mottatt mange fullmakter. Forretningsfører presiserte at fullmakter innebærer at eier gir styret tillit til å stemme på deres vegne, og at eiere som ikke ønsker dette kan møte selv eller gi fullmakt til en annen representant. Ole-Martin Fischer redegjorde for sitt forslag om mistillit til styret, med henvisning til skriftlig dokumentasjon som tidligere var delt ut i møtet. Han viste videre til ønske om ekstraordinært årsmøte, og opplyste at forslaget hadde støtte tilsvarende 10 % av stemmene. Det ble også vist til forhold knyttet til støy og oppfølging. Fischer refererte til et møte med Bjørn Wang, og ga uttrykk for at det foreligger mangler ved referatet fra møtet. OleMartin Fischer ga uttrykk for at han mener styret bevisst har trenert prosessen knyttet til ekstraordinært årsmøte. Han viste videre til samarbeid og kommunikasjonsutfordringer mellom styreleder og en leietaker, og mente manglende oppfølging over tid hadde bidratt til konflikt. Fischer uttalte at disse forholdene har vært medvirkende til hans beslutning om å selge leiligheten, og pekte også på høy turnover i bygget som han knytter til styreleders ledelse. Han ga videre uttrykk for at styreleder ikke har besvart henvendelser i tilstrekkelig grad, og viste til en konkret konflikt der det ble ilagt besøksforbud. Fischer presenterte sin fremstilling av hendelsesforløpet, med kritiske vurderinger av styreleders rolle. Styreleders kommentar: Styreleder uttalte at han opplever å være mottaker av mange henvendelser og er nærmest en skyteskive for mange beboere, og viste til at dette følger av rollen som sameiets representant. Han presiserte videre at i saken om besøksforbud var det politiet som søkte om utvidelse av forbudet, ikke styreleder. Videre presiserte styreleder at det som tidligere var omtalt som en rettssak, i realiteten var en høring. Når det gjelder mistillitsvotumet, uttalte styreleder at dette formelt er en sak som retter seg mot Sameiet Bygdøy Allé 125, og ikke mot styreleder personlig, da styreleder opptrer på vegne av sameiet. Han understreket videre at styringen av sameiet skjer i fellesskap i styret. Forretningsfører forsøkte deretter å dreie diskusjonen inn mot håndtering av støy i sameiet. Yana Fischer tok ordet og uttrykte i hevet stemme misnøye med det hun opplever som manglende oppfølging fra styreleder. Hun ga videre uttrykk for at hun mener styret opptrer i strid med loven ved å ikke imøtekomme kravet om ekstraordinært årsmøte. Fischer ga uttrykk for frustrasjon over at hun opplevde å måtte bringe saken inn for retten, og uttalte at dette etter hennes syn ikke er forenlig med godt naboskap. Hun anførte videre at styret ikke svarer tilfredsstillende på henvendelser. Forretningsfører informerte om at Fischer hadde redegjort for sine synspunkter, og at saken deretter ville bli satt under avstemning. Yana Fischer tilbakeviste dette og viste til at andre ikke har hatt innsyn i dokumentasjonen hun mener underbygger hennes syn i saken. Hun ga uttrykk for misnøye med at materialet ikke har blitt gjennomgått, og opplyste at hun har brukt betydelig tid på arbeidet. Forretningsfører opplyste at Fischer hadde redegjort for sine vurderinger, og at saken var klar for avstemning. Etter dette tok Fischer plass og fremmet en kritisk kommentar rettet mot forretningsfører. Forretningsfører oppsummerte Fischers synspunkt som at styret etter hennes oppfatning ikke har ivaretatt sine oppgaver tilstrekkelig, herunder når det gjelder kommunikasjon og håndheving av husordensreglene. Beboer K. Matsow ga uttrykk for støtte til styret, og uttalte at hun opplever styrets oppfølging som positiv og at styret gjør en god jobb. Tidligere styremedlem Alessandro Giovanni de Paoli viste til at støyutfordringer også forekom i hans periode i styret, og påpekte at det ikke alltid er kapasitet til å svare på alle henvendelser, særlig når omfanget er stort.

17. Valg av styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Malgorzata Grinde

Følgende stilte til valg:
Malgorzata Grinde

Husordensregler
sameiet Bygdø allé 125

15 april 2026

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte seksjonseiers retter og plikter i sameiet. Disse tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av seksjonseiers forpliktelser. Jfr. eierseksjonsloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing av eierseksjonene:

- Støyende bygningsmessige arbeider (f eks pigging) kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager, men er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i rimelig tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg."

3. Fremleie/ utleie

Ved utleie skal det sendes en skriftlig melding til styret med kontaktopplysninger til leietager samt forventet utleietid. Eier av seksjonen er ansvarlig for å sette vedkommende inn i husordensreglene. Eier har ansvar for å videreformidle informasjon til leietager. Henvendelser eller spørsmål til styret skal komme via seksjonseier, ikke fra leietager.

4. Låsing av dører

Ytterdører og dører til kjeller og loft skal alltid være låst. Branndører i kjeller og på loft skal alltid lukkes etter bruk. Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende.

5. Fellesområder inne

Aldri forlat kjeller eller loft uten å påse at lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i oppgang, kjeller eller på loft. Trapp, kjeller og lofts arealer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, planter, sko, sykler og

annet. Det er ikke tillatt med oppbevaring av private eiendeler eller avfall i trappeoppganger eller andre fellesområder i kjeller eller på loft. Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel, for eiers regning. Private eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.
Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og telefonnummer.
Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig.

6. Balkong og lufting

Balkongene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Utvis særlig hensyn i sommersesongen. Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården.
Grilling ved bruk av gass grill eller elektrisk grill er tillatt. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i kjeller eller på loft. Gassbeholder skal lagres i henhold til en hver tids gjeldende lover og forskrifter. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.
Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.
Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

7. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er vaskeriet stengt og skal ikke benyttes. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse tidspunktene. Tidspunkt i vaskeriet bookes ved bruk av reservasjonstavlen. Ønsker du nøkkel til reservasjonstavlen ta kontakt med styret. Etter vask skal maskinene tørkes over, og lofilter i tørketrommelen må tømmes. Mer utfyllende informasjon finner du i vaskeriet.
Skader i vaskeriet meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Begrenset til maks 2 husdyr per seksjon. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse for eller fremstår aggressive ovenfor beboere.
For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Seksjonseier har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysninger av vann og avløpsledninger. Grunnet fare at røyk kan slå inn hos naboer er det ikke lov å fyre i peisen.

10. Fellesområde ute

Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, spesielt rundt søppelhuset. Kontainerne i søppelhusene skal ikke fylles mer enn til randen på kontainerne. Dette grunnet skadedyr som vi ikke ønsker på området. Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende må avtales med styret og er begrenset til to uker. Styret kan fjerne for eiers regning. Sykler settes inn i privat bod, eller henges i sykkelstativ.

11. Avfall

Søppel/ avfall skal kastes/sorteres etter gjelder regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo.
Se renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander ved siden av søppelhuset.

12. Parkeringsbestemmelser

Det tilbys en elektronisk parkeringskonto per seksjon (Beboer -og gjesteparkering).
Det er ikke tillatt å leie ut disse.
Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser. Våre plasser er merket med grønne skilt med påskriften B.A 125. Feilparkering kan føre til bot/borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å hensette biler som ikke er i kjørbar stand. Det er heller ikke tillatt med biler som tar mer enn en p-plass, f.eks. henger, bobil etc.
Dersom du har besøk av håndverker eller lignende kan disse registreres på gjesteparkering.
Styret kan inndra parkering ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering eller annet. Parkering blir da bli inndratt i 12 mnd. 24 mnd ved gjentatte brudd.

13. Beboerportal Vibbo

Meldinger og informasjon fra styret gis til beboerne på sameiets beboerportal Vibbo.
Seksjonseier må selv sørge for at kontaktinformasjon til enhver tid er korrekt.

14. Andre viktige forhold

Alle beboere må kjenne til hvor stoppekranene er og hvordan de stenges, både i seksjonen og kjeller. Dette for å kunne begrense evt. vannskader. Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen, må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen.
Hver seksjonseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr inne i sin egen seksjon. Når det gjelder felles rør er de horisontale seksjonseiers ansvar og de vertikale som går gjennom etasjene, sameies ansvar. Skader skal meldes styre eller iht. instruks fra styret. Alle beboere er forpliktet til å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
Byggemessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til Plan og Bygningsetaten.

15. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig til styrets e-post adresse eller via meldingsløsningen på beboerportalen. Meldinger og skriv fra styret til beboere skal gjeldes og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Oslo. April 2026
Styret Bygdø Alle 125

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5068
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

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:
15. april 2026 kl. 18:00, Bygdøy Allé 125, Kjeller.

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. Åpne Vibbo
8. Forlengelse av reparasjonsarbeidet
9. Forslag om oppdaterte regler for bygge- og renovasjonsstøy
10. Forslag om å avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste
11. Bruk av grill på balkong
12. Husleie som bare stiger - selge loftet
13. Parkeringssituasjonen
14. Parkering - rabattordning for de med 2 biler
15. Parkering - lage flere parkeringsplasser
16. Tillitsvotum til styreleder
17. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

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 at forretningsfører Sverre Oddvar Hermanstad velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Oddvar Hermanstad 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.

Styrets innstilling

Velges av årsmøtet.

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. Årsrapport for 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
3. 5068 Sameiet Bygdø Allé 125 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000 pga. unormal stor arbeidsmengde i perioden.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar godtgjørelse til styret på kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Åpne Vibbo

Forslag fremmet av:
Ole-Martin Fischer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vibbo bør åpnes slik at seksjonseiere kan kommunisere direkte med hverandre. Nåværende løsning hvor all kommunikasjon går gjennom styret fremstår som lite demokratisk.

Styrets innstilling

Vibbo er en digital beboerportal som gjør kommunikasjonen mellom styret og beboerne enkel og oversiktlig. Det er ikke teknisk mulig for beboere å kommunisere direkte med hverandre på plattformen. Beboere kan imidlertid opprette grupper og melde seg inn og ut av disse. F. eks dugnadsgruppe, hagegruppe, plantegruppe etc.,

Styret foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak

Vibbo åpnes for direkte kommunikasjon mellom seksjonseiere

Sak 8

Forlengelse av reparasjonsarbeidet

Forslag fremmet av:
Tatiana Stepanovna Carlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

For mindre arbeider, som å bore noen hull, henge opp maleri eller TV, bør det ikke være nødvendig å varsle naboene på forhånd, så lenge det gjøres innenfor dette tidsrommet mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl. 19:00

For større arbeider med mye støy er det naturlig å informere naboene på forhånd.

Med vennlig hilsen

Tatiana Stepanovna Carlsen

Styrets innstilling

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Styret mener dagens regler ved oppussing er strengere en det som kan anses vanlig eller normalt, og at reglene må mykes opp. Se gjeldende regler i vedlegg.

Styret foreslår et helt nytt kapitel "2 i ordensreglene:

"2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt om ro og orden:

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing av eierseksjonene:

Støyende bygningsmessige arbeider (f eks pigging) kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager,- men er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager.

Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.

Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i rimelig tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg."

Styret foreslår at styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 1

Jeg foreslår at reparasjonsarbeid kan utføres mandag til lørdag fra kl. 09:00 til kl 19:00.

Forslag til vedtak 2

Endre ordensreglene i henhold til styrets innstilling

Vedlegg

4. 5068 Sameiet Bygdø Allé 125_Kapitel 2.pdf

Sak 9

Forslag om oppdaterte regler for bygge- og renovasjonsstøy

Forslag fremmet av:
Statila Pouraei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at bygget vedtar tydeligere regler for renovasjonsarbeid for å sikre rimelige rammer for støy og for å beskytte beboernes bomiljø.

Det siste året har enkelte renoveringsprosjekter medført betydelig støy over svært lange perioder, i noen tilfeller over mange måneder og til ulike tider av dagen.

Forslag til nye regler

1. Tidsbegrensning
   Renoverings arbeid som medfører høy støy bør gjennomføres innenfor en rimelig profesjonell tidsramme, helst innen 1–2 måneder.
2. Tillatte arbeidstider
   Støyende arbeid bør begrenses til bestemte tidsrom, for eksempel kl. 09:00–15:00, på godkjente dager.
3. Forhåndsvarsling
   Beboere bør informeres i god tid før støyende arbeid starter, slik at de kan planlegge dagen sin.

Disse reglene vil bidra til å forhindre at renoveringsprosjekter trekker ut over mange måneder og skaper unødvendige belastninger for naboene.

Manglende håndheving av reglene har skapt frustrasjon blant beboere og kan også påvirke byggets verdi og attraktivitet negativt.

Videre kan leietakere etter husleieloven § 2-11 ha rett til reduksjon i husleie ved vedvarende forstyrrelser som ikke var opplyst om i leiekontrakten. Dette kan potensielt føre til økonomiske tap for eiere som leier ut sine leiligheter.

Styrets innstilling

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jf. eierseksjonsloven § 28. Forslaget fremstår svært inngripende i seksjonseiernes rettslige og juridiske råderett over egen eierseksjon.

Styret kan ikke håndheve husordensreglene på f. eks punkt 1. Det er forventet at vanlige eiere skal ha muligheten til å pusse opp sine leiligheter, og at dette må også kunne skje etter normal arbeidstid når vanlige folk er ferdig på jobb, og derfor forventes det også at arbeidet går over lengre perioder en på 1-2 måneder. Det er verdt å minne om at vi har en eldre bygningsmasse fra 1950-tallet.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Vedta forslag til ny regler som angitt i forslag 1, 2 og 3.

Sak 10

Forslag om å avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste

Forslag fremmet av:
Statila Pouraei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at bygget vurderer å avslutte kontrakten med dagens vekter- / vaktmestertjeneste.

Flere beboere har uttrykt bekymring for at tjenesten ikke i tilstrekkelig grad håndterer støyklager eller følger opp brudd på husreglene.

Bygget vil ha nytte av en tjenesteleverandør som aktivt bidrar til å håndheve husreglene og ivareta beboernes trygghet og bomiljø.

Til mine naboer

Mange beboere har forsøkt å kontakte styret for hjelp uten å oppleve tilfredsstillende oppfølging.

Jeg oppfordrer derfor alle til å dele sine erfaringer under møtet, slik at generalforsamlingen får et tydelig bilde av situasjonen i bygget.

For eksempel har min leietaker flere ganger klaget over høy støy og fester sent på kvelden uten at situasjonen er blitt løst.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke vekter tjeneste. Sameiet har en vaktmester tjeneste. Vaktmester avtalen er fremforhandlet i fellesskap mellom Bygdøy Alle 123, Bygdøy Alle 125 og Bygdøy Alle 127. Vi har like bygninger og store felles grøntarealer med våre 2 nabo-borrettslag. Avtalen ivaretar grunnleggende drift og vedlikehold av eiendommen som f. eks snømåking, plenklipping, bytting av lyspærer og mye annet.

Vaktmester håndterer ikke støyklager eller brudd på ordensreglene. Dette håndteres av styret. *Styret har en proporsjonal oppfølging av klagesaker inkl. med advokat når dette er nødvendig.*

Det er ingen grunn til å avslutte vaktmester avtalen og styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Avslutte kontrakten med nåværende vakttjeneste

Sak 11

Bruk av grill på balkong

Forslag fremmet av:
Herman Staubo Falkum-Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endre ordensregel 6, til å tillate gassgrill på balkonger, i tillegg til elektrisk grill.

Sikkerhet: Gassgrill medfører ingen vesentlig økt brannrisiko sammenlignet med elektrisk grill, da den kun er varm under bruk.

Lagring: Oppbevaring av propantank på ventilert balkong utenfor direkte sollys er i tråd med Brannvernforeningens anbefalinger.

Styrets innstilling

Styret vurderer at det er vanlig å tillate gass grill på balkong. Se gjeldende regler i vedlegg. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, så må ordensreglene endres i kapitel 6 "Balkong og lufting".

Følgende setning "*Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt.*" **endres til**

"*Grilling ved bruk av gass grill eller elektrisk grill er tillatt. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i kjeller eller på loft. Gassbeholder skal lagres i henhold til en hver tids gjeldende lover og forskrifter.*"

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Vedlegg

5. 5068 Sameiet Bygdø Allé 125_Kapitel 6.pdf

Sak 12

Husleie som bare stiger - selge loftet

Forslag fremmet av:
Christian Taranger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hva kan vi gjøre for å nedbetale gjeld eller redusere utgifter. Hva med å prøve å regulere loftet til leilighet og selge den for å nedbetale gjeld. Flere p plasser er økte inntekter.

Styrets innstilling

"Husleien" har ikke vært oppjustert de siste 2 år.

Salg av loft er et stort prosjekt som vil kreve mye av styret, eierne og ikke minst de nærmeste naboene til loftene. Det vil være mange prosesser og avklaringer som måtte gjøres ved eventuelt salg av loftene. Det måtte avklares hvem som kjøper og til hvilken pris. På et tidspunktet må sameiet re-seksjoneres. Det vil åpenbart være en ulempe for mange å miste bod-plasser på loftet. Et slikt prosjekt vil ikke bare gi inntekter, men også store utgifter. Vi regner med at fellessystemer må utvides slik som vann og avløp, sentralvarme, elektrisk anlegg og liknende. Det må gjerne etableres vinduer i tak etc. så vel som andre tiltak. Dette vil åpenbart medføre langvarig og støyende oppussingsarbeid.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det avvises.

Forslag til vedtak

Selge loft for å nedbetale gjeld.

Sak 13

Parkeringssituasjonen

Forslag fremmet av:
Alessandro Giovanni de Paoli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kommer man hjem på kvelden etter kl 21:00 er det nå ofte ikke ledige parkeringsplasser. Styret har også strammet inn muligheten til å benytte gjesteplassene for oss beboere. Det er uholdbart at vi som bor her må betale for parkering mens gjester står gratis.

Styrets innstilling
Vi har 3 gjesteparkeringsplasser. Se parkeringssoner i vedlegg. Dersom gjesteplassene tas i bruk av beboere, så vil det bli svært dårlig eller ingen tilgang for gjester.

Styret foreslår heller å avslutte parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller beholde parkeringstillatelsen og redusere kvoten fra 5 til 0. Dette vil frigjøre inntil 5 plasser.

Forslag til vedtak 1
Enten gis beboere tilgang til gjesteplassene eller utvide antall beboerplasser med 3 eller 4.

Forslag til vedtak 2
Fjerne parkeringstillatelsen "ekstra beboerparkering" eller redusere kvoten på tillatelsen fra 5 til 0

Vedlegg
6. Parkeringssoner Bygdøy Alle 125.pdf

Sak 14

Parkering - rabattordning for de med 2 biler

Forslag fremmet av:
Christian Taranger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi må lage en rabatt på de med to biler som er villig til å betale for et helt år.

Styrets innstilling
Vi har 3 elektroniske parkeringstillatelser i sameiet via Aker P-drift.

1. Bygdøy Alle 125 Beboerparkering (1 kjøretøy, gratis)
2. Bygdøy Alle 125 Gjest (1 kjøretøy, gratis)
3.

Bygdøy Alle 125 Ekstra beboerplass (begrenset kvote på 5 for å parkere kjøretøy nr. 2 mot betaling - ved ledig kapasitet).

Forslaget handler om parkeringstillatelsen "ekstra beboerplass". Se parkeringssoner i vedlegg. Tillatelsen "Ekstra beboerplass" er etablert for å utnytte ledig kapasitet i parkeringsanlegget. Vi har en kvote på 5 tillatelser som kan kjøpes av beboere. Dvs. inntil 5 beboere kan betale døgnpris for å parkere 1 ekstra kjøretøy (dvs. en bil nr. 2) inntil maksimalt 30 dager. Det er ingen garanti for at man faktisk får plass. Når det er lite kapasitet, så kan kvoten justeres ned fra 5 mot 0. Dvs. ingen beboere får anledning til å kjøpe "ekstra beboerplass".

Angående å kjøpe "ekstra beboerplass" inntil "et helt år".

Det gir ikke mening for styret at inntil 5 eiere skal kunne parkere et kjøretøy nr. 2 inntil 1 år. Styret er avhengig av å på kort tid (30 dager) kunne frigjøre plasser når andre beboere med 1 kjøretøy opplever at det er vanskelig finne ledig plass.

Angående rabatt på "ekstra beboerplass".

Prisen er i dag kr. 70,- per døgn (maks 30 døgn) - noe vi mener er en fornuftig pris.

Styret mener at forslaget må avvises.

Forslag til vedtak
Innføre rabatt på de med to biler som er villig til å betale for et helt år.

Sak 15
Parkering - lage flere parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Christian Taranger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tegne opp og lage flere parkeringsplasser på tomten vi disponerer.

Styrets innstilling
Styret synes ikke det er en god ide å fjerne grøntareal på tomten for å lage flere parkeringsplasser.

Styret foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak
Tegne opp og lage flere parkeringsplasser på tomten vi disponerer.

Sak 16

Tillitsvotum til styreleder

Forslag fremmet av:
Ole-Martin Fischer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undertegnede seksjonseiere fremmer sak om tillitsvotum til styreleder. Begrunnelsen for forslaget vil bli redegjort for på årsmøtet.

Denne saken fremmes uten at seksjonseierne frafaller sitt tidligere fremsatte krav om ekstraordinært sameiermøte. Vi avventer tingrettens avgjørelse.

Styrets innstilling

Denne saken fremmes av Ole-Martin Fischer, Statila Pouraei og Christian Taranger. Pouraei foreslår at styreleder fjernes fra styret med umiddelbar virkning og Taranger foreslår å vurdere nytt styre/styreformann.

_____

Styreleder er valgt for perioden 2025 - 2027, og har ikke plan om å trekke seg. **Styremedlemmene har full tillitt til styreleder og hans arbeid. Dersom årsmøtet skulle vedta å felle styreleder, så vil hele styret trekke seg.**

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet uttrykker manglende tillit til styreleder.

2. Årsmøtet velger ny styreleder.

Sak 17

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

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

- Malgorzata Grinde

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode William Jensen	(2025-2027)
Styremedlem	Herman Falkum-Hansen	(2025-2027)
Styremedlem	Malgorzata Grinde	(2024-2026)

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ba125@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdø Allé 125
Sameiet består av 49 seksjoner

Sameiet Bygdø Allé 125 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979358296 og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 212/93

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

Sameiet Bygdø Allé 125 har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er BDO.

Forsikring: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 92684394

Skadeprosent 2025 er 166% (mot innbetalt premie). Det var flere vannlekkasjer.

Styrets arbeid

- Det er avholdt 11 styremøter i perioden.
- Styret har hatt flere arbeidsmøter.
- Befaringer med leverandører.
- Møter med leverandører.
- Diverse andre møter.
- Møter naboboligselskap

Det har vært unormalt høy arbeidsbelastning for styret i denne perioden.

Sosiale sammenkomster

- Det er holdt 2 dugnader i perioden, en på våren og en på høsten.
- Sommerfest for beboere i Bygdøy Alle 123, 125 og 127 i juni 2025.
- En styremiddag ved årsskiftet.

Naboklager og andre ekstraordinære forhold

I løpet av perioden har styret mottatt naboklager. Styret følger opp de fleste sakene selv, men bruker advokat i mer krevende saker.

- En forsøkte å stoppe heisprosjektet underveis i gjennomføringen.
- I februar 2026 fikk styret begjæring om ekstraordinært årsmøte som vi ikke mener oppfyller lovens vilkår. Begjæringen vurderes av Oslo tingrett.
- En ønsket erstatning pga. ulempe fra oppussingsstøy. -Avvist av styret.
- Det var ilagt et, nå utgått, besøksforbud pga. trusler mot person i styret.
- Flere saker knyttet til hærverk og skadeverk på eiendom er politianmeldt.
- Det var sendt 2 begjæringer om tvangssalg pga. misligholdte felleskostnader.

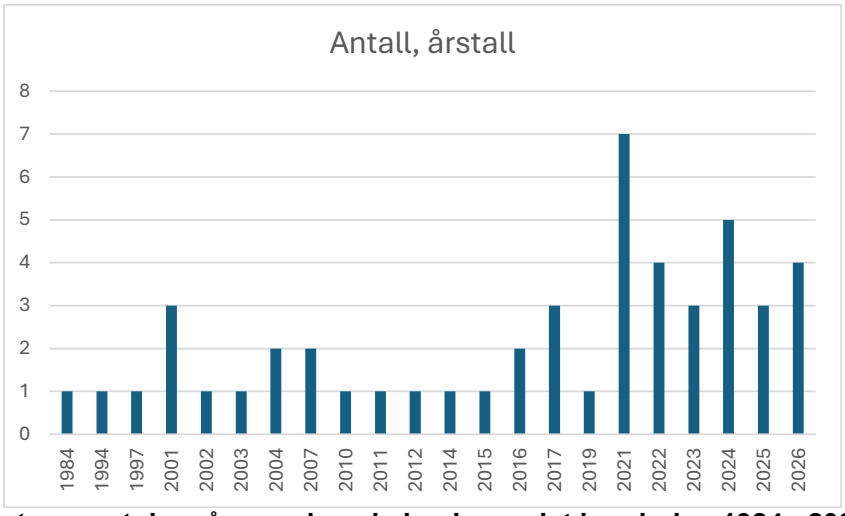
Prosjekter - heisprosjekt

Begge heisene er oppdatert til dagens standard. En utfordring med de gamle heisene var deler som har gått ut av produksjon og det var stadig flere stopp på heisene. Det ble montert ny heismaskin og ny ramme på begge loft. Gammel styring ble demontert og fjernet. Vi fikk komplette styreskap og drivmoduler, i tillegg til nye trykknapp-tablåer. Gamle innerdører ble demontert og erstattet med nye automatiske for å nevne noe.

Drift og vedlikehold

- Det er gjort flere tiltak for å tette innganger for rotter i kjelleren. Flere kjellerboder ble tømt og det er tettet mot kanal i gulv og utvendig.
- Det ble utført lovpålagt periodisk kontroll av heis i oppgang A og B.
- Det er gått vernerunder, og befaringer i sameiet. Styret har tatt opp med flere eiere om å ikke hensette private eiendeler i fellesarealene.
- Merkelapper til ringetablå og postkasser.
- Vi har noe salg / utlevering av nøkler.
- Arbeid med styreverktøyene.
- Håndhevelse av ordensregler.
- Oppfølging av avtaler og leveranser til sameiet.
- Drift av sameiets e-postadresse. (Alt fra praktisk hjelp og bistand til eiere til klager og advarsler).

- **Godkjenning av nye seksjonseiere.** Det har i løpet av 2025 (som i de foregående årene) vært høy omsetning av boliger. Det blir stadig færre «eldre» boliger.



Siste omsetningsår per eierseksjon i sameiet i perioden 1984 - 2026

- **Godkjenning av nye leietakere.** Flere nye leiere er godkjent.

Dialog med andre boligselskaper

- Styret samarbeider med Bygdøy Alle 123 og Bygdøy Alle 127 på vaktmesterområdet inkl. med felles arrangementer. Det er også samarbeid med Bygdøy Alle 127 om felles utleieparkering gjennom Aker P-drift.

Avtaler i perioden

- Ny avtale med Sikkerhetsgruppen AS om kameraovervåking i sameiet.
- Ny avtale med phm Skadedyrkontroll AS om skadedyrkontroll i sameiet.
- Gårdreform avtalen er evaluert i vinter. Vi gjør enkelte mindre endringer.

Fremtidige planer:
I 2026 jobber vi videre med aktiviteter som kan bedre økonomi og likviditet samt balansering av parkeringsanlegget for å optimalisere inntekt/bruk.

- Vi skal merke opp parkeringsplassene for å hindre feilparkering / dobbeltparkering som vi har sett en del av i vinter.
- Vi skal gjøre enkel oppussing av «styrerommet» i kjelleren etter hærverk på gulv og vegger.
- Vi skal etablere en “enkel” utvendig sykkelparkering i innhegning på enden av bygget.
- Det har vært et par hendelser der flere leiligheter har mistet strøm på samme «stamme». Vi skal kartlegge årsaker og tiltak som er nødvendige.
    - Vi forventer at det må gjøres noen tiltak på el-anlegget.
- Vi skal jobbe videre med tiltak for å hindre skadedyr i kjeller.
    - Utover skadedyrbekjempelse, så vurderer vi kontroll av kloakk.

- Vi skal fortsette å skifte ventiler i kjeller (når varmeanlegget er stengt ned).
- Vi skal evaluere skadeforebyggende tiltak i forhold til forsikring.
    - Som f. eks EL-kontroll med termografering, vannstoppere på installasjoner i rom uten sluk og kontroll av røranlegg.
- Vi tenker å gjøre utbedringer på uteområder og grøntarealer. Deler tas i dugnad og deler via leverandør.
- Vi vurderer å innhente felles tilbud på radiatorer for de eierne som ønsker å benytte seg av noe slikt.

ÅRSREGNSKAPET 2025

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene i regnskapet er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert inn låneopptak som ikke fremkommer som en inntekt i regnskapet. Det er tatt opp lån for å dekke de høye drift og vedlikeholdskostnadene. Legger man til økningen av lånet ser man at han havner på et resultat veldig nært budsjett 2025. (Underskudd kr. – 1 558 347 + økning av lån kr. 2 500 000 = kr. 941 653)

Resultat

Årets underskudd vises i resultatregnskapet kr. -1558 347 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 1 673 571.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Det er ingen økning i felleskostnadene for 2026 mot 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
ORG.NR. 979358296, KLIENTNR. 5068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 719 462	3 188 112	3 388 112	3 388 000
Parkering	9	448 590	344 301	350 000	450 000
Andre inntekter	3	206 196	224 541	3 031 352	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 374 248**	**3 756 954**	**6 769 464**	**3 838 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-14 523	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-108 000	-103 000	-103 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-14 942	-9 689	-21 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 960	-111 524	-112 000	-117 040
Konsulenthonorar		-59 540	-68 135	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-3 148 219	-382 716	-2 845 000	-560 150
Forsikringer		-220 737	-198 596	-240 000	-248 000
Kommunale avgifter	8	-597 662	-551 463	-621 000	-612 000
Energi/fyring	10	-733 101	-761 977	-973 000	-815 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 760	-11 760	-12 000	-11 760
Andre driftskostnader	11	-411 497	-412 501	-372 000	-385 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 430 646**	**-2 625 883**	**-5 343 000**	**-2 918 250**
DRIFTSRESULTAT		**-1 056 398**	**1 131 071**	**1 426 464**	**919 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	90 318	35 382	29 000	29 000
Finanskostnader	13	-592 267	-438 262	-583 000	-578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-501 949**	**-402 880**	**-554 000**	**-549 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 558 347**	**728 190**	**872 464**	**370 750**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	0	728 190
Udekket tap:	-1 558 347	0

Document ID 09222115557573244097

SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
ORG.NR. 979358296, KLIENTNR. 5068

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	14	660 757	660 757
SUM ANLEGGSMIDLER		**660 757**	**660 757**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 309	8 749
Andre kortsiktige fordringer		0	28 236
Driftskonto OBOS-banken		579 373	735 475
Sparekonto OBOS-banken		1 339 123	378 184
SUM OMLØPSMIDLER		**1 943 804**	**1 150 644**
SUM EIENDELER		**2 604 561**	**1 811 401**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 895 693	-4 337 346
SUM EGENKAPITAL		**-5 895 693**	**-4 337 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 230 021	5 870 544
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 230 021**	**5 870 544**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 843	60 587
Leverandørgjeld		193 034	181 069
Påløpte renter		12 356	36 547
SUM KORTSIKTIG GJELD		**270 233**	**278 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 604 561**	**1 811 401**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Bygdø Allé 125

Frode William Jensen Malgorzata Grinde Herman Staubo Falkum-Ha

Document ID 09222115557573244097

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	925 020
Fellesutgifter	1 959 180
Kapitalinnkalling	531 350
Vask	153 996
Vedlikeholdsfond	149 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 719 462**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	200 000
Nøkler	6 196
SUM ANDRE INNTEKTER	**206 196**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 228**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-108 000
SUM STYREHONORAR	**-108 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 108

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 942
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 942**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 336
Drift/vedlikehold VVS	-98 954
Drift/vedlikehold elektro	-41 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 582
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 932 008
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 984
Kostnader dugnader	-1 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 148 219**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-373 914
Feie- og tilsynsgebyr	-11 907
Renovasjonsgebyr	-211 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-597 662**

NOTE 9
GARASJER

Inntekt fra Aker P Drift AS	448 590
SUM GARASJER	**448 590**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-44 527
Fjernvarme	-688 574
SUM ENERGI / FYRING	**-733 101**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 082
Vaktmestertjenester	-143 775
Renhold ved firmaer	-204 437
Andre driftskostnader	-9 068
Trykksaker	-65
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 108

Document ID 09222115557573244097

Andre kontorkostnader	-4 086
Porto	-25
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 110
Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-3 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-411 497**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 062
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 283
Andre renteinntekter	1 026
SUM FINANSINNTEKTER	**90 318**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-550 970
Pantegjeldsrenter	-41 297
SUM FINANSKOSTNADER	**-592 267**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomt		
Tilgang 2007	660 757	
		660 757
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**660 757**

Iflg. Grunnboken er eiendommen fradelt 18.02.1954, og seksjonert 20.12.1984
Tomteverdien har siden 2007 vært kr 660 757. Tomteverdien avskrives ikke

NOTE 15
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF

Document ID 09222115557573244097

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-8 410 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	179 979	
		-8 230 021
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 230 021**

Document ID 09222115557573244097

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2L85H-8AAKU-4QZ6T-4GUQ4-UE2WW-NH57Q

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: 188.95.xxx.xxx
2026-03-25 19:23:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2L85H-8AAKU-40Z6T-4GUQ4-UE2WW-NH57Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes 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.

Husordensregler
sameiet Bygdø allé 125

sist oppdatert 24. april 2025

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing:

- Oppussing kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl.17.00 på hverdager, men er ikke på lørdager, søndager eller helligdager.
- Særlig støyfrembringende betongarbeid (pigging, boring, og saging i betong) kan bare foregå fra mandag til torsdag, kl. 9.30 til kl. 17.00, og er ikke tillatt på fredager, lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i god tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg.

6. Balkong og lufting

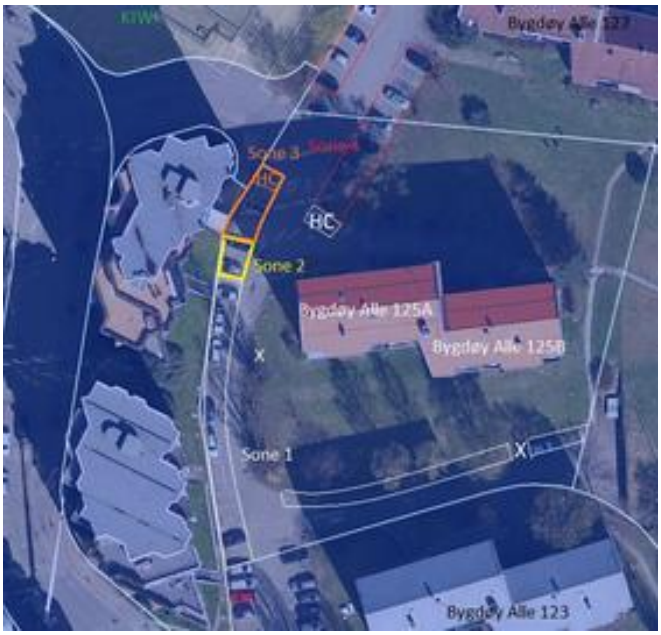
Balkongene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for naboene. Utvis særlig hensyn i sommersesongen. Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården. Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.

Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.

Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

Parkeringssoner i Bygdøy Alle 125 **28. februar 2023**

Soner	Kartfarge	Parkeringstype	Gyldige avtaler (Aker P-Drift)
Sone 1	Hvit sone	Beboerparkering	1. Elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 Beboerparkering**». 2. Elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 *ekstra* beboerplass**» (kvoteparkering, parkering mot betaling i **sone 1**). **OBS: Denne parkeringsavtalen er ikke gyldig i *sone 2, 3 og 4*. Den er kun gyldig i sone 1.**
Sone 2	Gul sone	Gjesteparkering	1. Elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 gjest**» 2. Fysisk Gjestekort (G) utsted fra *september 2023*.
Sone 3	Oransje sone	Avgiftsparkering*	1. Avgiftsparkering hele døgnet – hele året. ***) Mandag til fredag mellom kl. 18.00 – 08.00 og lørdag fra kl. 18.00 til mandag kl. 08.00 kan kjøretøy med elektronisk parkeringsavtale «**Bygdøy Alle 125 Beboerparkering**», «**Bygdøy Alle 125 gjest**», eller de med fysisk ***Gjestekort (G) utstedt september 2023***, parkere avgiftsfritt (*dersom det er ledige plasser*). Unntaket er inkludert i parkeringsinstruks.
Sone 4	Rød sone	Avgiftsparkering	Avgiftsparkering hele døgnet – hele året.



Parkeringssoner i Bygdøy Alle 125 - «X» angir adkomst for brannvesen og skal ikke blokkeres.
Parkeringsplasser merket «HC» er reservert for gyldig HC-parkeringskort i den aktuelle sonen.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 5068 **Selskapsnavn:** SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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
Laberget 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

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 125

Vedtatt i årsmøte
den.13. mai 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 125. Sameiet består av 49 seksjoner av eiendommen gnr. 212 bnr. 93 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens innbyrdes verdi. Verdiforholdet tilsvarer arealforholdet bruksenhetene mellom. Seksjonene fordeler seg slik:

1 seksjon med brøk 121/4348
24 seksjoner med brøk 108/4348
1 seksjon med brøk 94/4348
4 seksjoner med brøk 74/4348
15 seksjoner med brøk 67/4348
4 seksjoner med brøk 60/4348

Totalt 49 seksjoner med brøk 4348/4348

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Forretningsfører er legitimert til å gi slik godkjennelse, jfr. eierseksjonslovens § 42, 2.ledd. Søknad om godkjennelse sendes til forretningsfører. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat og kommune som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

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

.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger, inkludert radiatorer og rør vertikale i leiligheten, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere (horisontale rør) og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør,

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte

stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet

punktum. f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

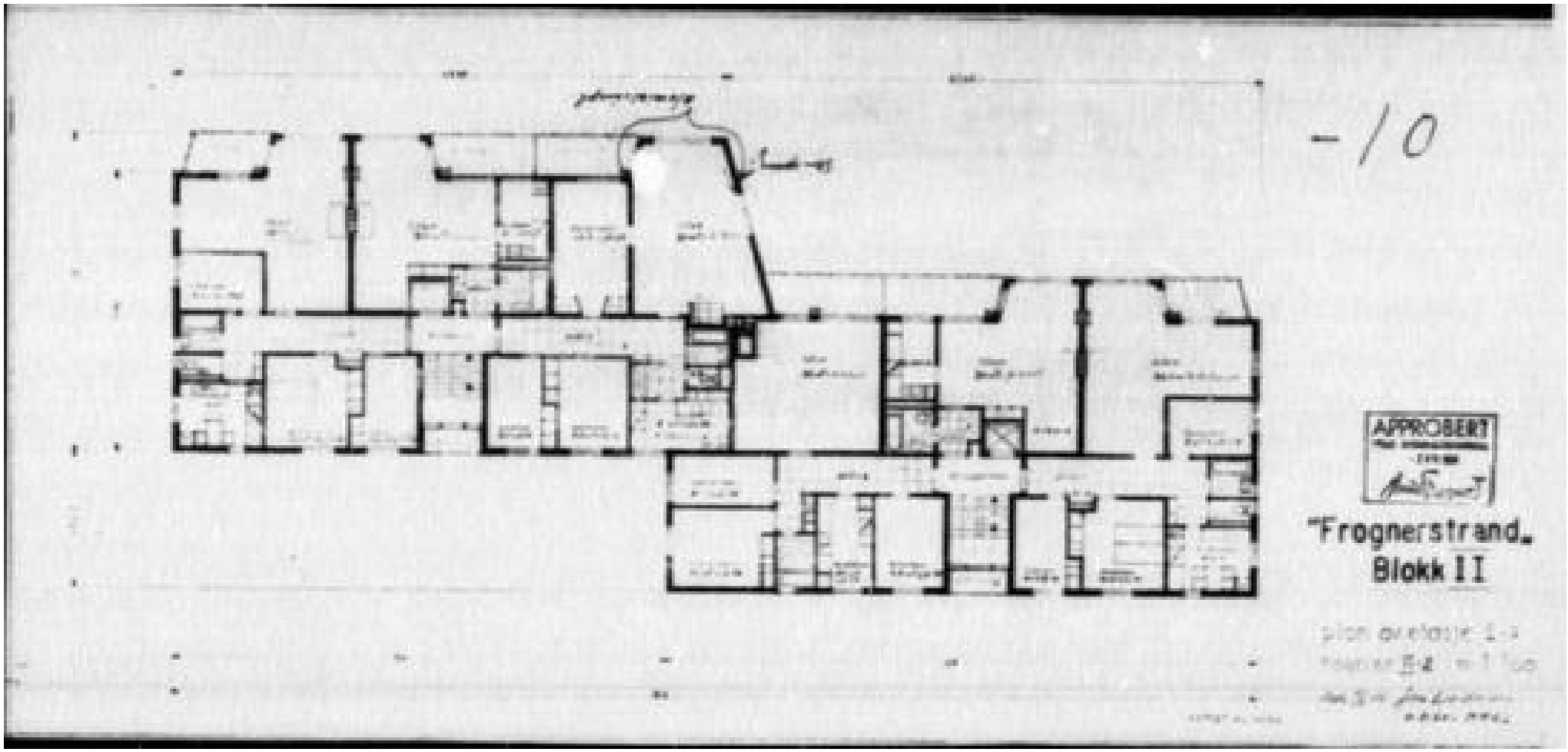
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


-10
APPROBERT
"Frognerstrand"
Blokk II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den

11. januar 1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bygdøy allé 125

Journalnr.
53/2038/HF
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
~~Nybygg~~ Boligblokk

Byggherre
A/S Bygdøy allé 125 v/h.r.advokat Per Sandborg, Øvre Slotts gt. 14, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Jan Lie-Nielsen, Nedre Skogvei 12, Bestum.

Ansvarshavende

Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gt. 8, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

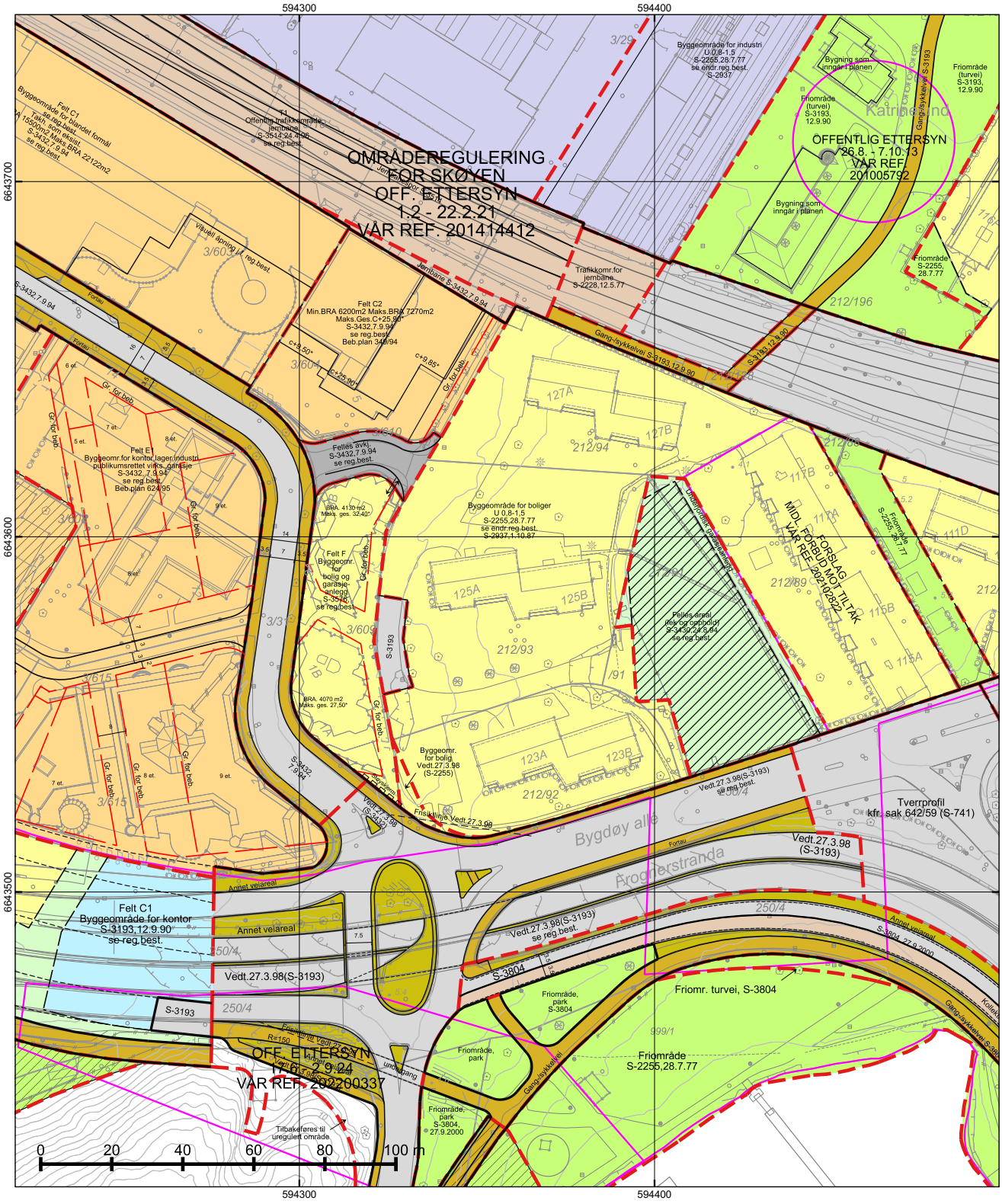
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

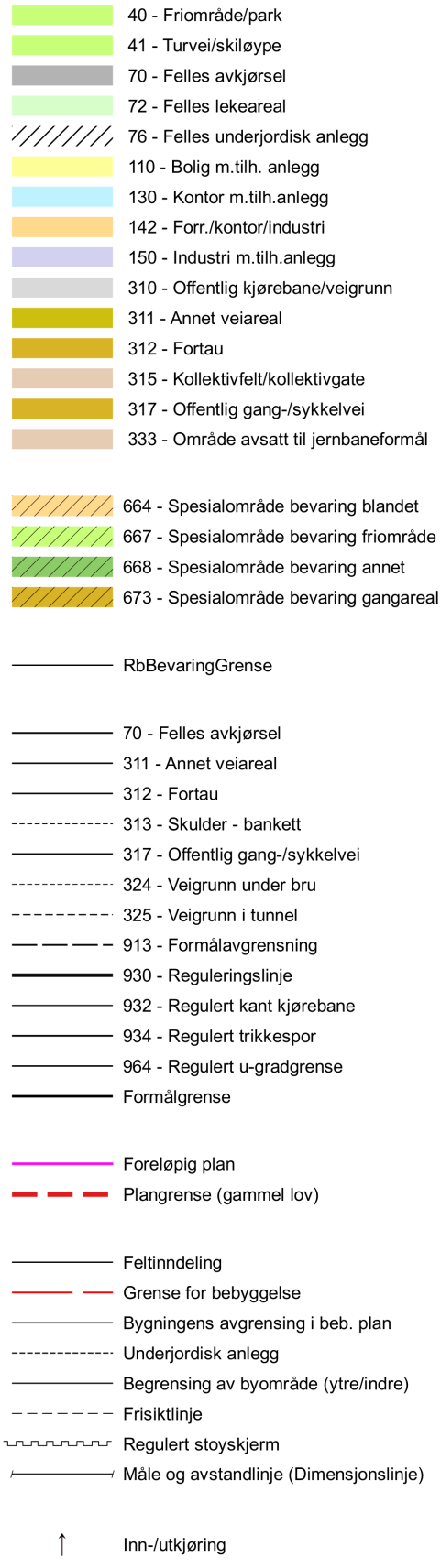
H. Greftegreff

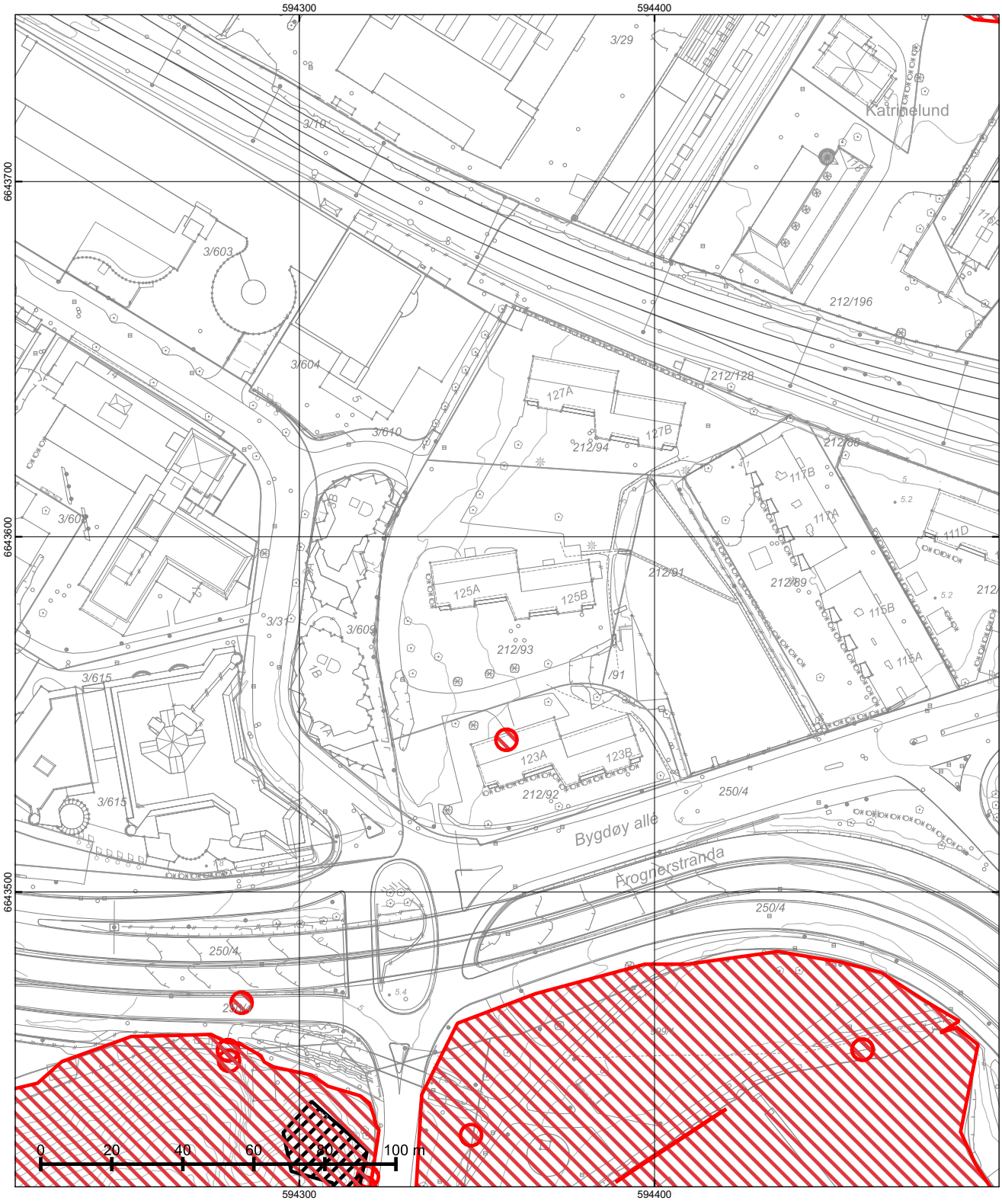
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000 10-60. K. A. -


OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
OFFENTLIG ETTERSYN
26.8. - 7.10.13
VÅR REF.
201005792
OFF. ETTERSYN
17.6. - 2.9.24
VÅR REF. 202200337
FORSLAG:
MIDL. FORBUD MOT TILTAK
VÅR REF. 202102822
Felt C1
Byggeområde for kontor
S-3193,12.9.90
se reg.best.
Felt C2
Min.BRA 6200m2 Maks.BRA 7270m2
Maks.Ges.C+25.90*
S-3432.7.9.94
se reg.best
Beb.plan 348/94
Felt E1
Byggeomr.for kontor,lager,industri,
publikumsrettet virks., garasje
S-3432.,7.9.94
se reg.best
Beb.plan 624/95
Felt F
Byggeomr.
for
bolig og
garasje-
anlegg
S-3576
se reg.best
Byggeområde for boliger
U.0,8-1,5
S-2255,28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937,1.10.87
Byggeområde for bolig
Vedt.27.3.98
(S-2255)
Byggeområde for industri
U.0,8-1,5
S-2255,28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937
Trafikkområde for jernbane
S-2226,12.5.77
Jernbane S-3432,7.9.94
Gang-/sykkelvei S-3193,12.9.90
Vedt.27.3.98(S-3193)
Vedt.27.3.98(S-3193)
se reg.best.
Annet veiareal
Bygdøy alle
Frognerstranda
Tverrprofil
kfr. sak 642/59 (S-741)
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde,
park
S-3804
Friomr. turvei, S-3804
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde,
park
S-3804,
27.9.2000
Tilbakeføres til
uregulert område
Felles areal
(lek og oppbold)
S-3432,7.9.94
se reg.best.
Fellès avkj.
S-3432,7.9.94
se reg.best.
Offentlig trafikkområde,
jernbane
S-3514,24.9.96
se reg.best.
Bygning som
inngår i planen
Friområde
(turvei)
S-3193,
12.9.90
Gang-/sykkelvei S-3193
Gang-/sykkelvei S-3804
Kollektiv
Differensiert gesimshøyde
Frisiktlinje Vedt.27.3.98
Annet veiareal
Vedt.27.3.98(S-3193)
S-3193
S-3804
S-3432
7.9.94
Fortau
Gr. for beb.
Vegetasjonsskjerm
Viruell åpning iht reg.best.
R=150
Kjørebane
Annet veiareal
Annet veiareal
S-3804, 27.9.2000
Gang-/sykkelvei
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde,
park
S-3804,
27.9.2000
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde,
park
S-3804

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

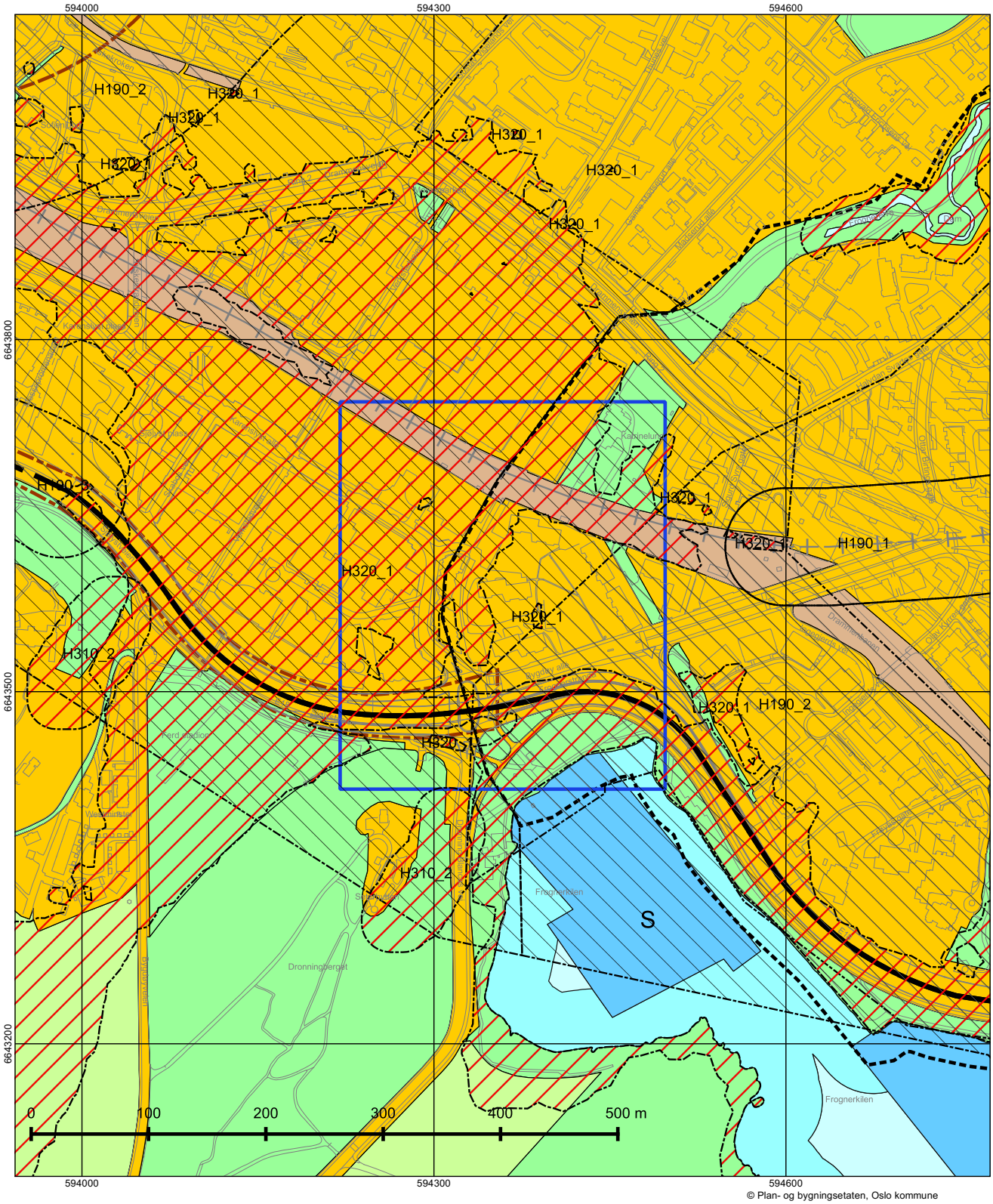
Dato: 19.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232861/ 86536614
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: BYGDØY ALLÉ 125B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/93

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 19.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232861/86536614
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.07.2026
Kunde: Sofie K. M. Heggelund
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536614
Deres ref: 41464/ SOKHE@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 93.

Vi viser til bestilling av 18.07.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 93.

GNR. 212 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.02.1954.

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

4527 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

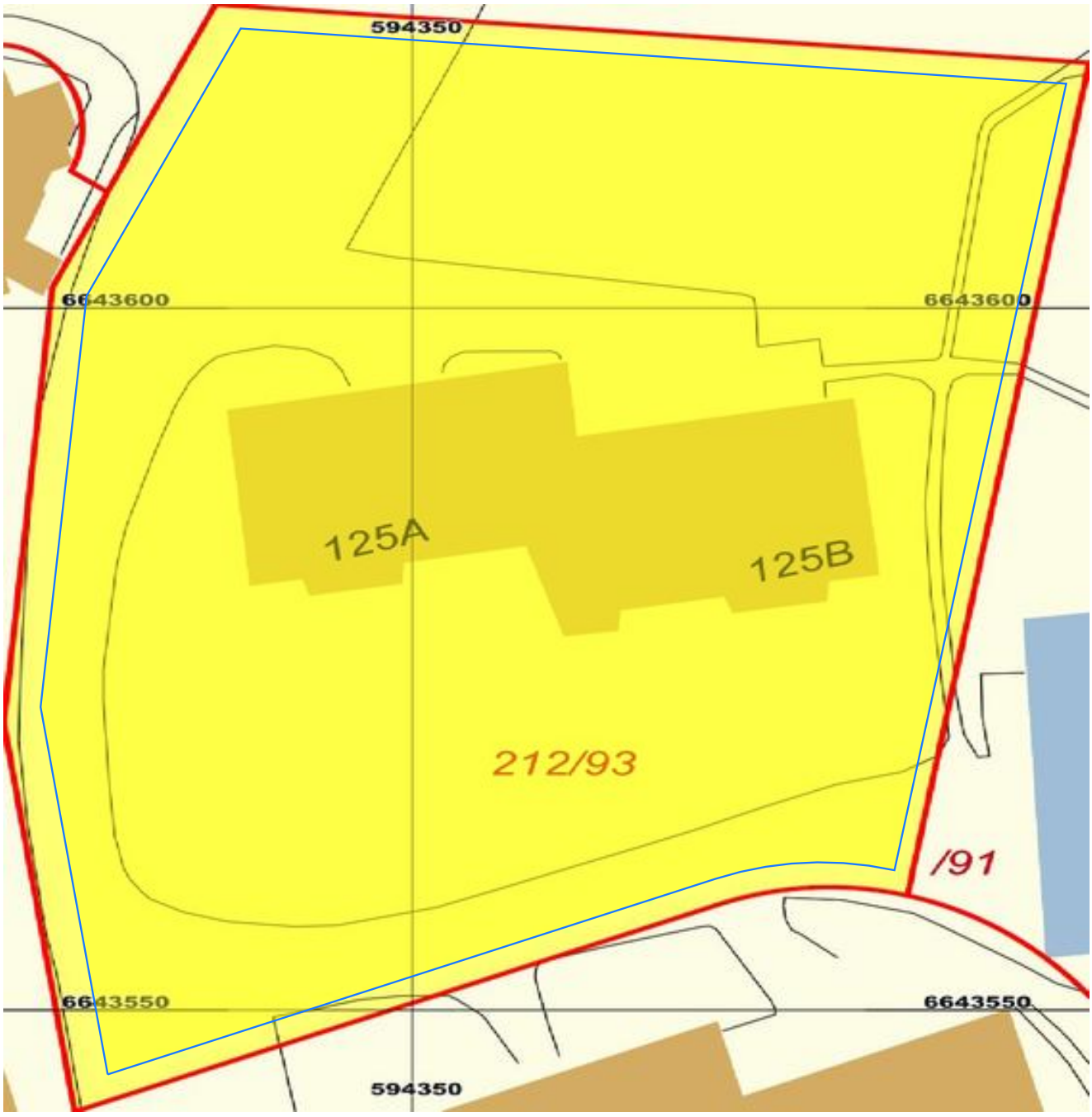
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

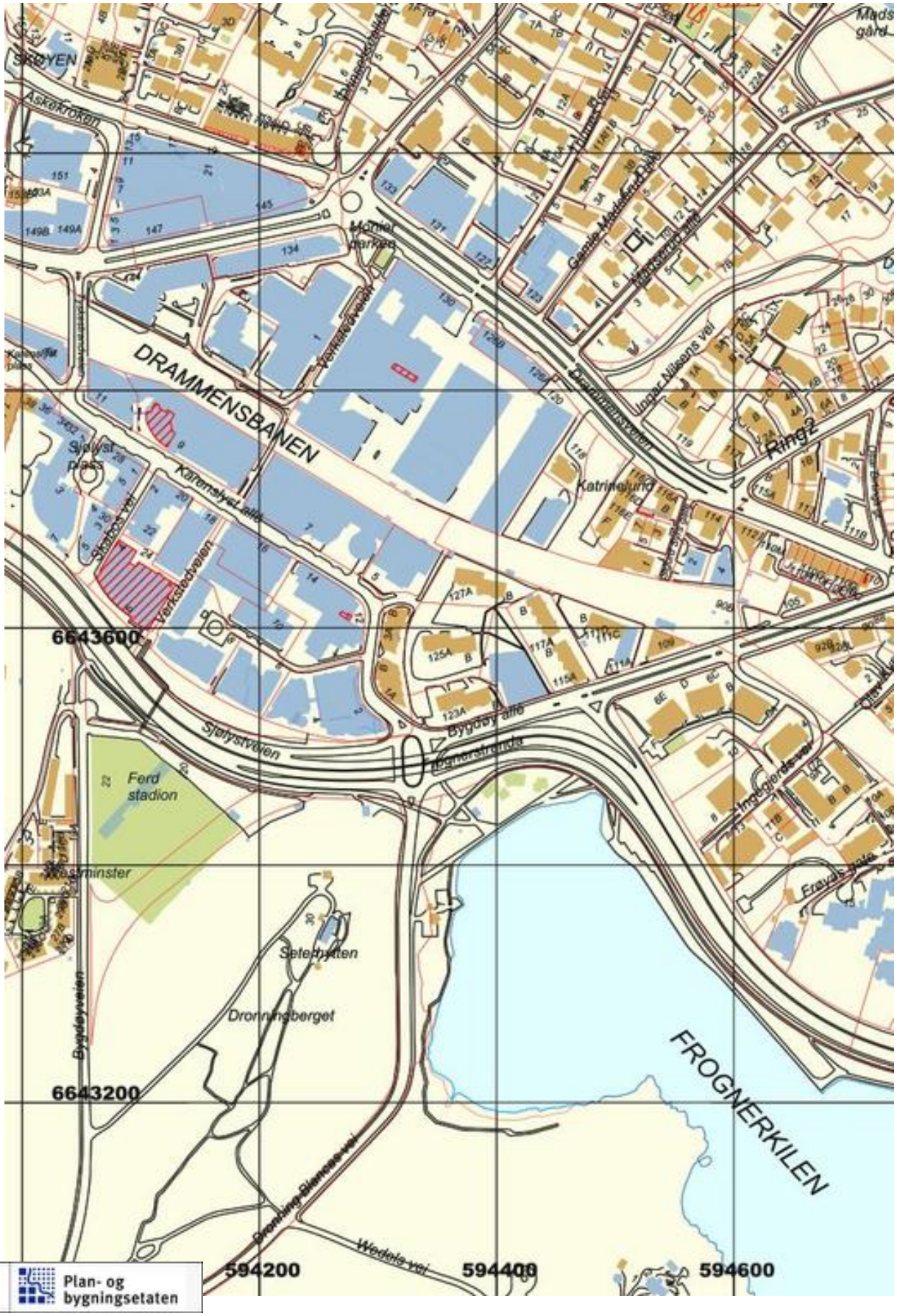
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


DRAMMENSBANEN
Ring 2
Sjølystveien
Kafenskyel allé
Verkstedveien
Bygdøy allé
Ingerstrandsa
Ferd stadion
Westminster
Setetjernet
Dronningberget
FROGNERKILEN
Dronning Blankes vei
Wedels vei
6643600
6643200
594200
594400
594600
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3193

CITADEL- Endret reguleringsplan for Bygdøy alle 135,gnr.bnr.3/31 m.fl.

Vedtaksdato: 12.09.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198703604

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V270398, V070704

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

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

Se Vedt.07.07.2004-V070704.doc Endrede reguleringsbestemmelser Hengsengveien gnr.2 bnr. 115 m/fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BYGDØY ALLÉ 135 (G.NR. 3 B.NR. 31 M.FL.) :

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger med tilhørende anlegg
- Industri, lager, verksted
- Kontor, forretning, bevertning, teater, garasjeanlegg,
- Offentlig formål - barnehage, skole, tilfluktsrom
- Allmennyttig formål - privat barnehage, museum.

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Annet veiareal
- Fortau, gang- og sykkelvei.

Friområder:
- Park, turvei, idrettsanlegg

Spesialområder:
- Friluftsområde
- Område for støyvern

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Fellesareal - parkering
- Fellesareal - lekeplass, gårdsplass, park, gangvei

§ 3. Fellesbestemmelser:

a. I 1. etasje langs felles avkjørsel kan strøksbetjenende sevicefunksjoner innpasses innenfor totalrammen for forretningsarealer.
b. Parkeringsanleggene skal ikke ha fasade mot Messeveien, men avskjermes med andre funksjoner eller legges i bakkant mot sporområdene.
c. Forretningsarealene skal totalt ikke overstige 8 000 m² BRA.
d. Utkragende karnapper og terrasser kan ha et utspring over fortau og fellesområder på max. 2 meter min. 4 meter over bakken.
e. Over en frihøyde på C + 13,0 kan det krages inntil 7 meter ut over jernbaneområdet fra byggelinjen mot dette.
f. Eksisterende bygg mot jernbanen kan beholdes.
g. Boliger, barnehager, næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. slik at:
   - Innendørs støy fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
   - Støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
   - Det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområde tilfredsstilles.
   - Retningslinjenes grense for utvendig støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.
   - Støy fra E 18 der denne går under terrengnivå (lokk), og strukturlyd fra jernbane skal i oppholdsrom i boenhet ikke overstige et maksimalnivå på 30 dBA.
   - Vibrasjoner (rystelser fra jernbane og veier) skal ikke være merkbare i rom for varig opphold.
   - Miljøverndepartementets retningslinjer om arealbruk i flystøysoner, rundskriv
   - T-22/84 skal legges til grunn for arealbruk og beskyttelsestiltak for flystøy.
   - Plan for støybeskyttelsestiltak og beskyttelsestiltak mot vibrasjoner og strukturlyd må foreligge samtidig med byggemelding. Alle beskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.
h. Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for de enkelte felt.
i. Sammen med bebyggelsesplan for felt D, E, F og G skal skal det foreligge en samlet plan for underjordiske anlegg.

j. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes planer for den ubebygde del av hvert felt og for de fellesområder som grenser til feltet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, kjøre- og gangveier, utforming av gårdsplasser, lekeanlegg m.m.
k. Utomhusplanen må inneholde plan og egnede arealer for allsidig aktivitet for aldersgruppen 1-7 år. Arealet skal ligge i atkomstområdet for boligene og ha et minimum areal på 100 m² pr. 30 boligenheter. Det skal ikke være lenger avstand mellom dette arealet og boligen enn 50 meter. Arealet må ikke ligge på områder hvor støynivået overstiger 55 dBA ekvivalent eller være utsatt for forurensning, trafikkfare eller annen helsefare.
l. Nettstasjon skal innpasses i bebyggelsen.
m. Belastningen av avgasskomponenter og støv ved tunellmunningene må holdes under anbefalte grenseverdier for helsevirkninger til eksisterende og planlagte boligfasader. Om nødvendig må ventilasjonssjakt etableres.
n. Utbyggingsrekkefølgen bindes slik at lokkdelen i utbyggingsetappe 1, felt C og I, skal være igangsatt før byggetillatelse for øvrige felter gis (unntatt er deler av felt A og B, som også gjennomføres i etappe 1), og Bygdøyveiens forlengelse opparbeides parallelt med fase 1.
o. I første etappe av utbyggingen skal følgende veianlegg bygges og ferdigstilles parallelt: E18 i 3+3 felt, Bygdøykrysset, ny avkjøring til Sjølystkrysset og undergang til Askekroken.
Før det gis byggetillatelse for mer enn 50% av utbygging skal følgende veianlegg være ferdig: Halvdan Svartes gates forlengelse til Bygdøy Allé, samlevei på sørsiden av Varemessen og ombygd Sjølystkryss, forenklet terminal, og kollektivprioritering og gang/sykkelvei i Drammensveien.
Før det gis byggetillatelse for mer enn 75% skal terminalen på Skøyen være ferdig.
p. Ved prosjektering og bygging av E18 under Citadel må det forberedes for alternative videreføringer mot Fjellinjen i prinsipp som vist på skisse datert Oslo byplankontor 15.12.89.

§ 4. Felt A: Byggeområde for industri, lager, kontor, forretning, bevertning, boliger og parkeringshus:

a) Tillatte byggehøyder:
Terrengnivå som idag C + 2,0
Max. gesimshøyde mot Messeveien C + 24,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde C + 35,0 (10 etasjer) på max. 900 m² av takflaten.
Max. Takhøyde C + 37,5 (11 etasjer) på max. 900 m² av takflaten.

Plassering av takbebyggelsen fastsettes i bebyggelsesplan.

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal 8 000 m²
Industri, lager, kontor, forretning, museum, bevertning og parkeringshus under C + 24,0, max. BRA til sammen 36 000 m².
Formålene kan alterneres med disse begrensningene:
Parkeringshus max. BRA 10 000 m² (500 biler)
Forretninger max. BRA 500 m² (1. og 2.etg. mot Messeveien)
Bevertning max. BRA 450 m²
Boliger over C + 24,0 max.BRA til sammen 7 200 m².
Totalt max. BRA hele feltet 43 500 m² (hvorav max. 10 000 m² parkeringshus)

§ 5. FELT B 1: Byggeområde for kontor, forretning, bevertning, teater, industri, lager, boliger og parkeringshus:

a) Tillatte byggehøyder:
Terrengnivå som idag C + 2,0.
Max. gesimshøyde mot Messeveien C + 24,0 (6-7 etasjer), bortsett fra eksisterende høyblokk med påbygg max takhøyde C + 39.0 (9-10 etasjer) på max 900 m² av takflaten.
Østre del:
Nærings/parkeringsbygg bak høyblokk:
Max. gesimshøyde C + 24,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde C + 31,0 (8 etasjer) på max. 450 m² av takflaten.

Overbygning over jernbanen:
Frihøyde ved kryssing av jernbanen: C + 13,0
Max. takhøyde C + 31,0 (8 etasjer).

Vestre del:
Boligbebyggelsen på takene:

Max. takhøyde C + 32,5 (9 etasjer) på max.550 m² av takflaten
Max. takhøyde C + 35,0 (10 etasjer) på max 550 m² av takflaten
Max. takhøyde C + 37,5 (11 etasjer på max.900 m² av takflaten

Plassering av takbebyggelsen fastsettes i bebyggelsesplanen.

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 8 700 m²
Industri, lager, kontor, forretninger, bevertning og parkeringshus max. BRA 41 500 m²
Formålene kan alterneres med disse begrensningene:
Parkeringshus max. 9 000 m² (450 plasser)
Forretninger max. 1 000 m² (1. og 2. etasje)
Bevertning max. 450 m²
Boliger max. BRA 4 500 m²
Totalt max.BRA for hele feltet 46 000 m², hvorav max. 9 000 m² parkeringshus.

§ 6. FELT B 2: (Overbygging av Drammensbanen ved Bygdøveien)
Byggeområde for kontor og bevertning:

a) Tillatte byggehøyder:
Terrengnivå som idag C + 2,0
Frihøyde ved kryssing av jernbanen C + 14,0.
Max. gesimshøyde mot Bygdøveien C + 24,0. (6 etasjer)
Max. takhøyde C + 33,5 (9 etasjer) på max. 500 m² av takflaten
Plassering av takoppbygg bestemmes i bebyggelsesplan.

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 650 m²
Max.BRA 2 400 m²
Bevertning max.BRA 200m²

§ 7. FELT C1: Byggeområde for kontor:

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 8,0 - 9,0
Max. gesimshøyde mot fellesområde C + 19,0 (3 etasjer) - C + 25,0 (5 etasjer)
Max. gesimshøyde mot E18 C + 16,0 (2 etasjer) - C + 25,0 (5 etasjer).
Max gesimshøyde mot off. gang- og sykkelvei C + 13 (1 etasjer) - C + 19 (3 etasjer).
Max takhøyde C + 22,0 (4 etasjer) på max 1 100 m² av takflaten.
Max takhøyde C + 25,0 (5 etasjer) på max 800 m² av takflaten.

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: 2 300 m².
Max.BRA 6 500 m².

§ 8. FELT C 2, C 3 OG C4: Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg:

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 8,0-9,0
Max. takhøyde søndre del C + 20,0 - 21,0 (4 etasjer)
Max. takhøyde midtre del C + 23,0 - 24,0 (5 etasjer)
Max. takhøyde nordre del C + 25,0 - 27,0 (5 - 6 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: C 2: 6 680 m²
C 3: 1 360 m²
C 4: 2 930 m²
Max BRA: C 2:10 500 m²
C 3: 3 000 m²
C 4: 7 700 m²
SUM:21 200 m²

Det skal innpasses grendeskole (1-3) i boligbebyggelsen med atkomst fra felles avkjørsel. Dette avklares i utomhusplan i forbindelse med byggemelding.

§ 9. FELT C 5: Offentlig formål alt. allmennyttig formål - barnehage.
Uteareal for (4 avd.) barnehage. Netto feltareal 1600 m².

§ 10. FELT C 6: Byggeområde for boliger og offentlig formål - barnehage.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 9,0
Max. takhøyde C + 21.0 (4 etasjer) generelt, med flg. opptrapping:
Max. takhøyde C + 24,0 (5 etasjer) på 300 m² av takflaten.
Max. takhøyde C + 27,0 (6 etasjer) på 300 m² av takflaten.

b) Tillatt bruksareal BRA og arealbruksfordeling:
Netto feltareal: 1140 m²
Max. BRA: 3 500 m²
Barnehage innpasses i 1.etasje.(4 avd.ca. 450 m²)

§ 11. FELT D 1 OG D 2: Byggeområde for bolig og kontor.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 8,0 - C + 8,5 søndre del, stigende til C + 11,0 i nordre del.
Max. takhøyde søndre del C + 25,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde nordre del C + 32,0 (8 etasjer)

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: D 1: 3 600 m²
D 2: 1 200 m²
Max. BRA: D 1: 11 200 m²
D 2: 5 000 m²
SUM: 16 200 m²

Kontorer bare i nordre del max.BRA 4 500 m²

§ 12. FELT E: Byggeområde for bolig og kontor.
a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 9,0 søndre del stigende til C + 11,0 i nordre del.
Max. takhøyde søndre del C + 25,0 (6 etasjer)
Max. takhøyde nordre del C + 32,0 (8 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 3 450 m²
Max.BRA: 10 800 m²
Kontorer bare i nordre del max.BRA 3 600 m²

§ 13. FELT F: Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (priv. barnehage).

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk mot fellesområde C + 11,0, fallende til C + 6,5 i øst.
Max. takhøyde (østre del) C + 24,0 - C + 29,5 (6-7 etasjer)
Max. takhøyde (midtre del) C + 37,5 (10 etasjer) og tårnoppbygg til C + 58,5 (18 etasjer) på max. 400 m² grunnflate.
Max. takhøyde (vestre del) C + 24,0 (4 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal:
Netto feltareal: 3 850 m²
Boliger, kontor, forretning bevertning og privat barnehage:

max.BRA 14 400 m²

Formålene kan alterneres med disse begrensningene:
Kontor max. 3 200 m²
Forretning max. 500 m² (1.etasje)
Bevertning max. 450 m² (1.etasje)
Privat barnehage 300 m² (1.etasje 2 avd.)

§ 14. FELT G 1: Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (priv. barnehage).

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 11,0 (østre og midtre del) fallende til C + 8,0 i vest.
Max. takhøyde østre del C + 37,5 (10 etasjer) og tårnoppbygg til C + 53,5 (16 etasjer) på max. 400 m² grunnflate.
Max. takhøyde midtre del C + 32,5 (8 etasjer)
Max. takhøyde vestre del C + 29,5 (8 etasjer)

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 3 600 m²
Max.BRA 13 500 m²
Formålene kan alterneres med følgende begrensninger:
Kontor max. 2 700 m²
Forretning max 250 m² (1.etasje)
Bevertning max. 450 m² (1 etasje)
Privat barnehage 300 m² (1 etasje)

§ 15. FELT G 2: Byggeområde for kontor:

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk mot sør C + 6,0 - C + 7,0, fallende til eksisterende terreng C + 2,0 mot Messeveien.
Max. gesimshøyde C + 25,0 (7 etasjer)
Max. takhøyde C + 35,0 (10 etasjer) på max.250 m²
og C + 39,0 (11 etasjer) på max.100 m² av takflaten

b) Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:
Netto feltareal: 2 800 m²
Max.BRA 9 500 m²

§ 16. FELT H: Byggeområde for kontor.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk mot fellesområdet C + 6,5, mot Messeveien (vei 20713) C + 4,5 - C + 5,0.
Max. takhøyde C + 19,0 (4 etasjer)

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: 360 m²
Max.BRA 1 300 m²

§ 17. FELT I: Byggeområde for kontor og bevertning.

a) Tillatte byggehøyder:
Nytt terrengnivå på lokk C + 9,0.
Max. gesimshøyde langs Bygdøyveien C + 19,5 (3 etasjer), bortsett fra hjørnebygg mot parkaksen C + 22,5 (4 etasjer).
Max. gesimshøyde mot parkaksen C + 22,5 (4 etasjer), bortsett fra inntrukket 5.etg. C+26,0.
Tårnbygg mot E18 max. C+35,5 (8 etg.) på max 100 m² av takflaten.

b) Tillatt bruksareal BRA:
Netto feltareal: 2 100 m²
Max.BRA: 6 000 m² (hvorav max. 350 m² bevertning)

§ 18. Allmennyttig formål:
Det er avsatt uteareal i tilknytning til privat barnehage i felt F og G1. Henholdsvis 720 og 570 m².

§ 19. Offentlig formål:
Det er avsatt uteareal i tilknytning til offentlig barnehage i felt C5. 1600 m².

§ 20. Under nytt terreng: Underjordisk parkeringsanlegg og byggeområde for industri, lager, tilfluktsrom, forretning, kontor, off. bygning (kommunale tekn. rom) og allmennyttig formål (museum).

Tillatt arealbruksfordeling og bruksareal BRA:

Samlet BRA C + 2,0 (nedre kjelleretasje)	35 000 m²
Samlet BRA C + 4,8 (midtre kjelleretasje)	28 000 m²
Samlet BRA C + 7,6 (øvre kjelleretasje)	7 000 m²
Totalvolum under terreng: max. BRA	70 000 m²

Formålene kan alterneres med følgende begrensninger/krav:

Parkeringsanlegg max. BRA	60 000 m² (2400 biler)
Boder	7-9 000 m²
Forretninger max.BRA	7 000 m²
Tilfluktsrom min.BRA	1 500 m²
Kommunale tekniske funksjoner	2 000 m²
Museum	1 500 m²

6 000 m² av parkeringsanlegget omdisponeres til tilførselsvei på nordsiden av E18, når hovedveiutbyggingen fullføres.

Næringsvirksomhet (industri og utleielokaler bl.a. for treningsstudio og andre sportsaktiviteter) og lager kan også innpasses innenfor totalrammen.
I bakkant mot Messeveien under felt G og F kan arealene nyttes til kontor, forretningslokaler og industri/næringsvirksomhet. Parkeringsetasjene må ikke føres ut i fasaden.

§ 21. Trafikkområde:
I trafikkområdet skal det som vist på reguleringskartet anlegges:
- nytt Bygdøykryss med tilknytninger til hoved- og samleveinett
- ny 6-felts trasé for E18, med langsgående tilførselsveier
- offentlig vei med fortau (Messeveien/ vei 20713)
- offentlig vei mellom Messeveien og Drammensveien under jernbanen
- offentlige gang- sykkelveier

§ 22. Parkering:
Det kan bygges parkeringsanlegg innefor planområdet for maksimalt 2 500 biler, basert på max. normen for indre by for næringsparkering og 1,1-1,5 plasser pr. bolig.
Fordelingen mellom parkeringshus i felt A og B og som underjordisk anlegg kan alterneres innenfor de rammer som er gitt i hvert enkelt felt.

§ 23. Fellesområde:
a) 18.3 da er avsatt til fellesområde for lek, parkmessig opparbeiding og gangveier. Disse arealene er felles for hele området.
b) I parkdragene kan det etter bygningsrådets godkjennelse oppføres paviljonger og større parkmøbler.
c) Gangveiene i fellesområdene skal være kjørbare og opparbeides i 3 meters bredde.
d) Felles avkjørsel er for feltene C, D, E, F, G, H, og I.
Det tillates kun kjøring for av- og pålessing og av- og påstigning samt nødkjøring.

§ 24. Friområde:
a) Ballplasser opparbeides sør for bebyggelsen, med mulighet for innpassing av klubbhus/garderobeanlegg på max. 500 m² og max. takhøyde C + 8,0 (2 etasjer).

b) Park opparbeides ved Karenslyst. Vestre halvdel av området kan fremdeles nyttes til båtopplag. Nordre del av Hengsåsen opprettholdes som naturområde med parkmessig opparbeiding av skjæringen mot gang- og sykkelveien.
c) Katrinelund g.nr.212, b.nr.196 reguleres i sin helhet til turvei, i forlengelse av turvei A6 langs Frognerbekken.
Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes.

§ 25. Spesialområder:
Ved tunellmunningen i øst reguleres støyvernområde over hovedveien. Hel eller delvis overbygging for å skjerme omkringliggende bebyggelse må gjennomføres slik at gjeldende normer blir tilgodesett.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

DAGBOKFØRT

20.DEC.84 066221

DOKUMENTET RETURNERES TIL

ADVOKATFIRMAET Bræk[illegible]s, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

BYSKRIVEREN I OSLO

1. EIENDOM	Gnr 212	Bnr 93	Kommune Oslo
2. HJEMMELS-HAVER(E)	Navn: A/S Bygdøy Allé 125 under avvikling		Fødselsnummer
3. BEGJÆRING	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)		
4. EGEN-ERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28.april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd) eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftrtredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
5. TEGNINGER M.V.	Vedlegg: Situasjonsplan Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)		

11.83

Riktig fotokopi bekreftes:
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner= /4348	Snr.	Formål	Brøk med nevner = /4348	Snr.	Formål	Brøk med nevner= /4348
1	B	108	24	B	94	47	B	108
2	B	67	25	B	121	48	B	67
3	B	60	26	B	67	49	B	108
4	B	74	27	B	108			4348/4348
5	B	108	28	B	108			
6	B	67	29	B	67			
7	B	108	30	B	60			
8	B	108	31	B	74			
9	B	67	32	B	108			
10	B	60	33	B	67			
11	B	74	34	B	108			
12	B	108	35	B	108			
13	B	67	36	B	67			
14	B	108	37	B	108			
15	B	108	38	B	108			
16	B	67	39	B	67			
17	B	60	40	B	108			
18	B	74	41	B	108			
19	B	108	42	B	67			
20	B	67	43	B	108			
21	B	108	44	B	108			
22	B	108	45	B	67			
23	B	67	46	B	108			

B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

7. Supplerende tekst

Overdragelse av eierseksjon i sameiet skal meddeles styret, ved at skjøtet fremlegges til påtegning av styrets kvittering for meddelelsen. Overskjøting av eierseksjon kan ikke rettsgyldig foretas før slik påtegning foreligger.

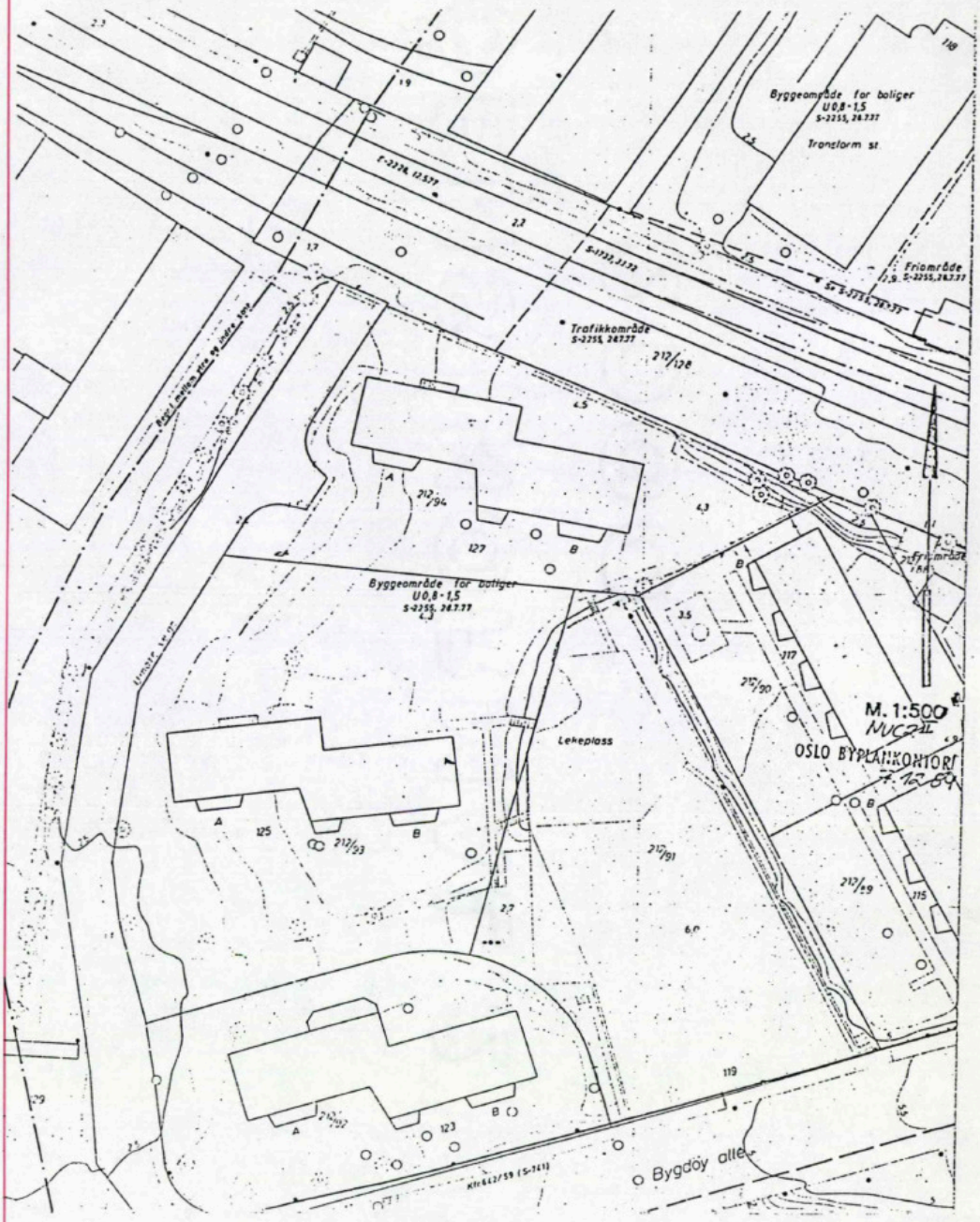
Bortleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes eller trekkes tilbake uten saklig grunn.

Sameiet har panterett i hver seksjon for ubetalte andeler av fellesutgifter, begrenset oppad til kr. 50.000,- i hver seksjon. Sameiets panterett viker prioritet, slik at den står bak 80% av seksjonens belåningsverdi til enhver tid.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10/12-84	For styret i A/S Bygdøy Allé 125 u.avvikling I henhold til fullmakt datert 17/9-84
Sted Oslo	Jørgen Klaveness, advokatfullmektig-

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.	Tordenskjoldsgt 6, Oslo 1	



Vedlegg til oppdelingsbegjæring side 1

Gnr 212 bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125 - Situasjonsplan.

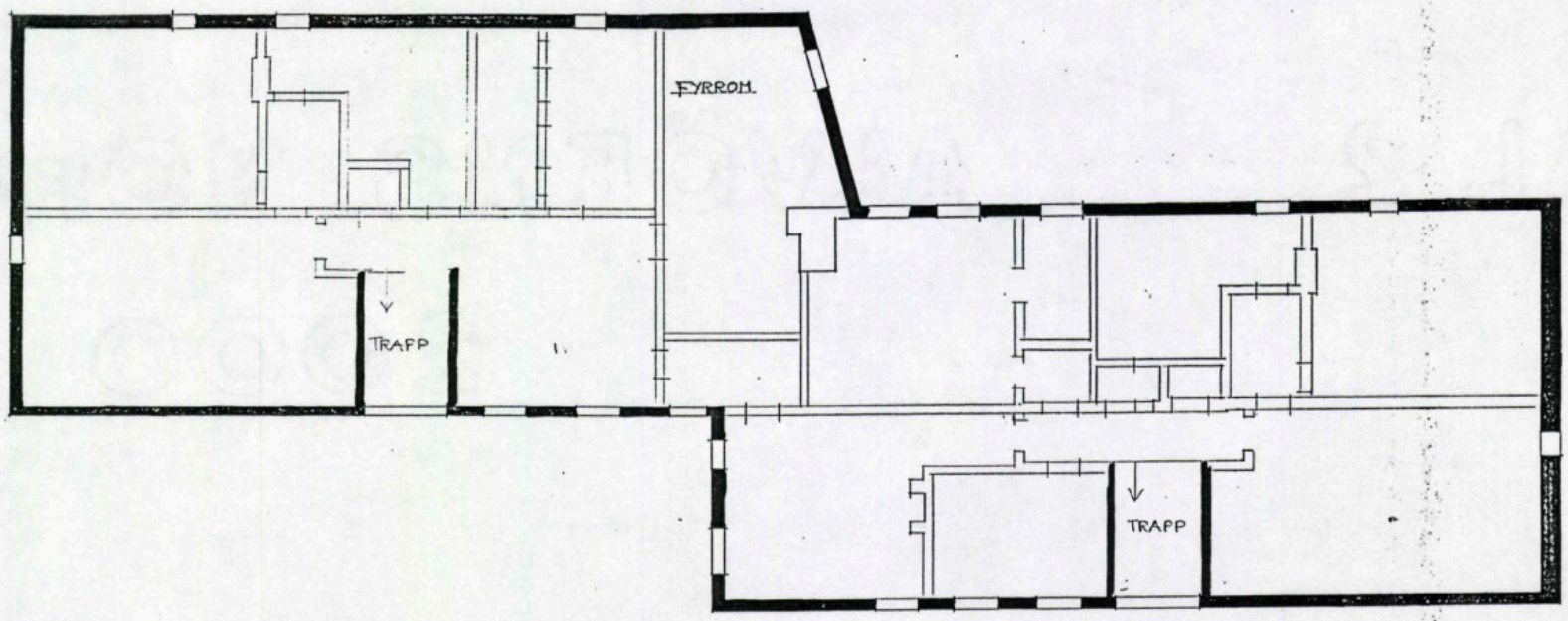
Oslo, 10/12-84

Jørgen Klaveness

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02



Side 2 av

vedlegg til begjæring om oppdeling
i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

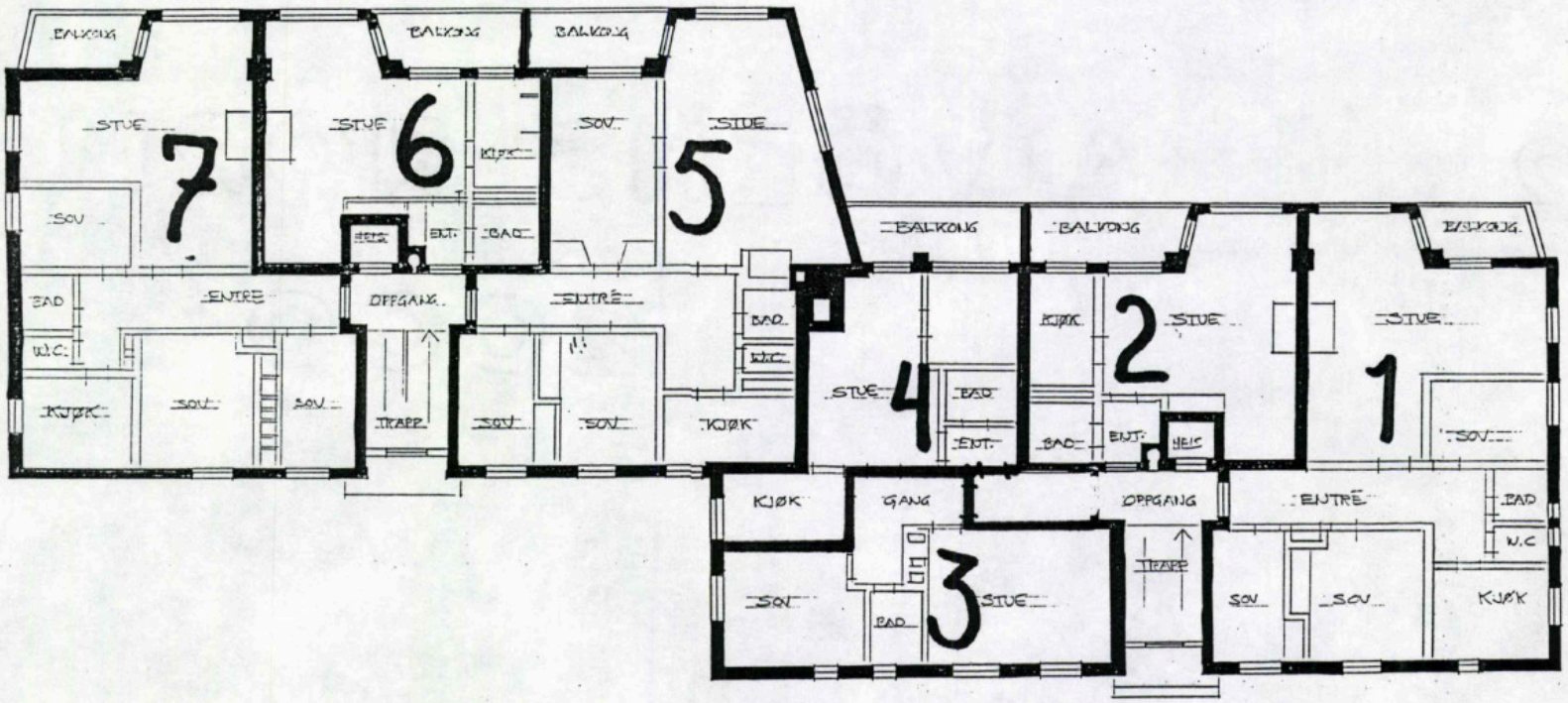
Plantegning av kjelleretasjen.

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02



Side 3 av

vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 1. etasje,

med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Side 4 av

vedlegg til begjæring om oppdeling
i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

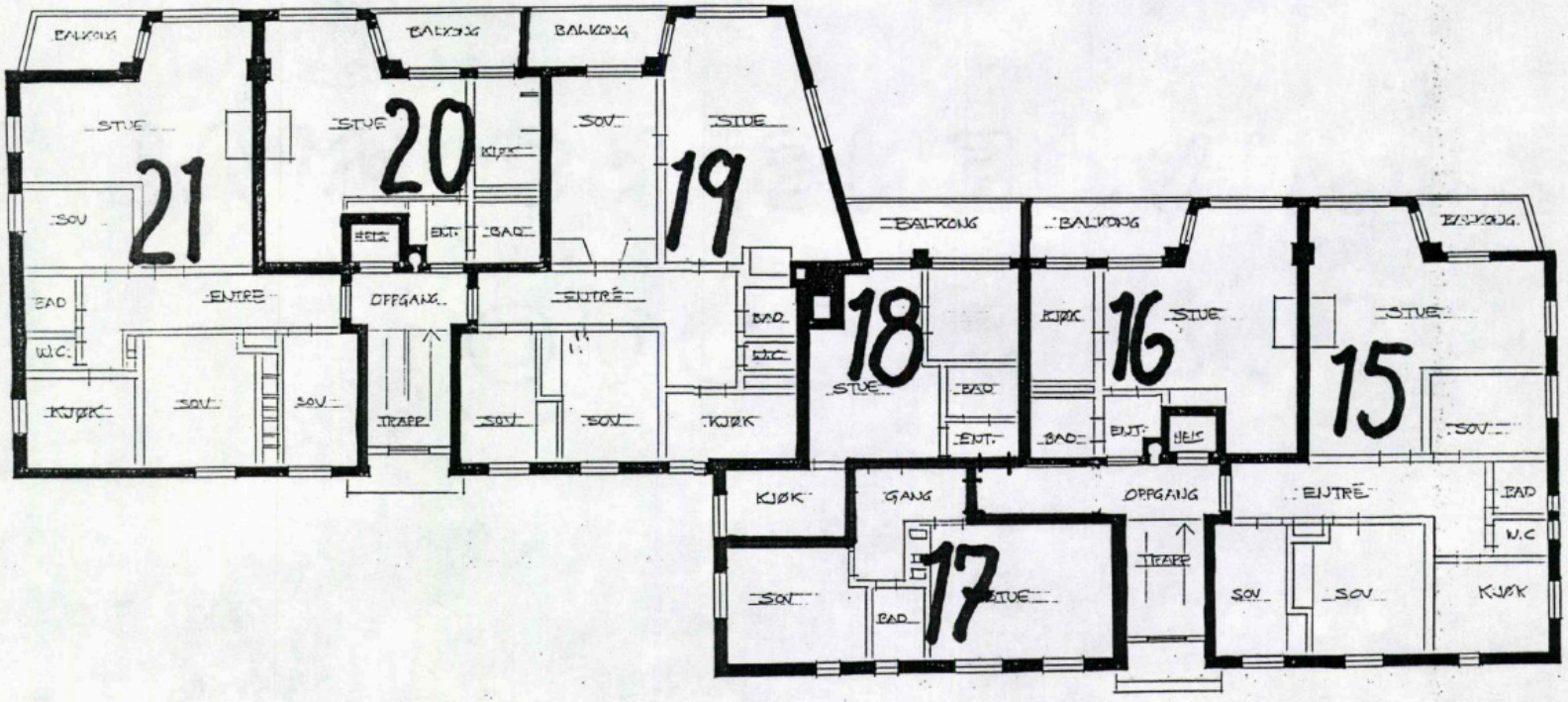
Plantegning av 2. etasje,

med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness



Side 5 av

vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 3. etasje,

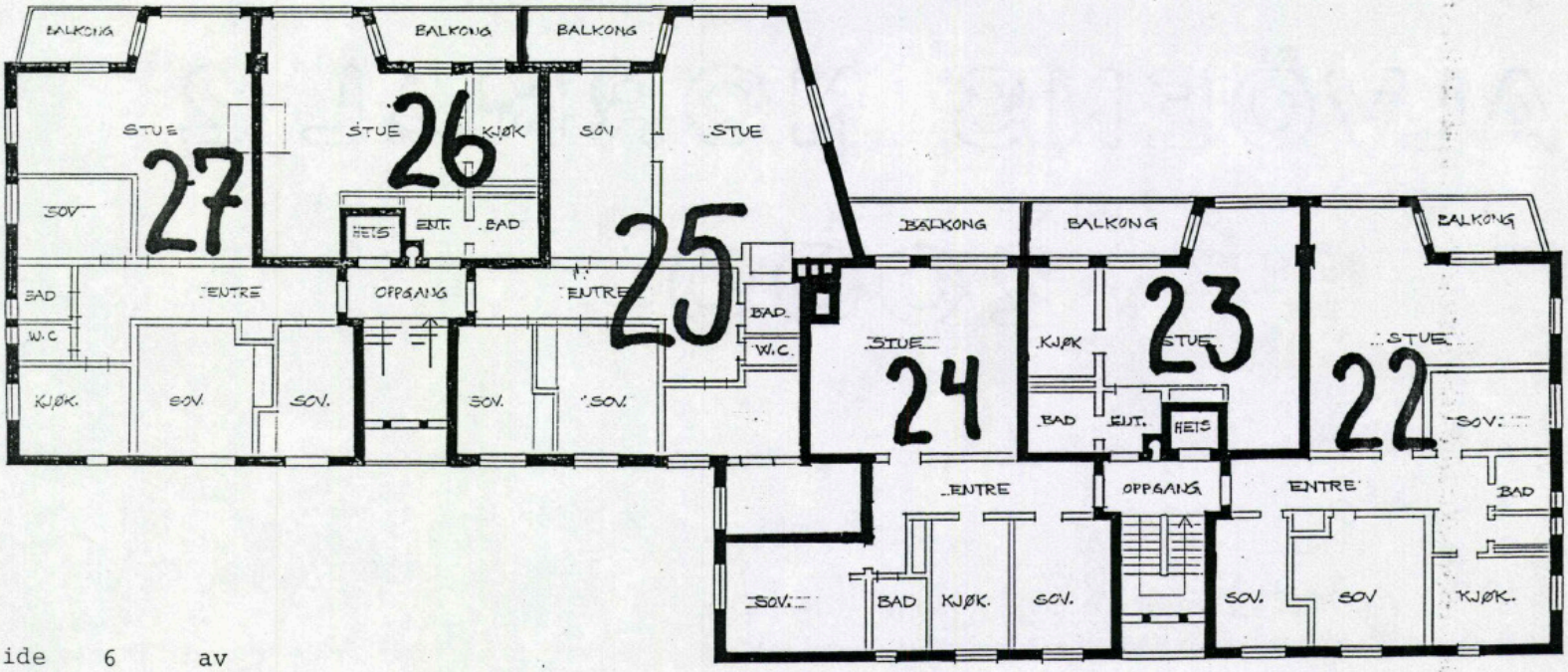
med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02



Side 6 av

vedlegg til begjæring om oppdeling
i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 4. etasje,

med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

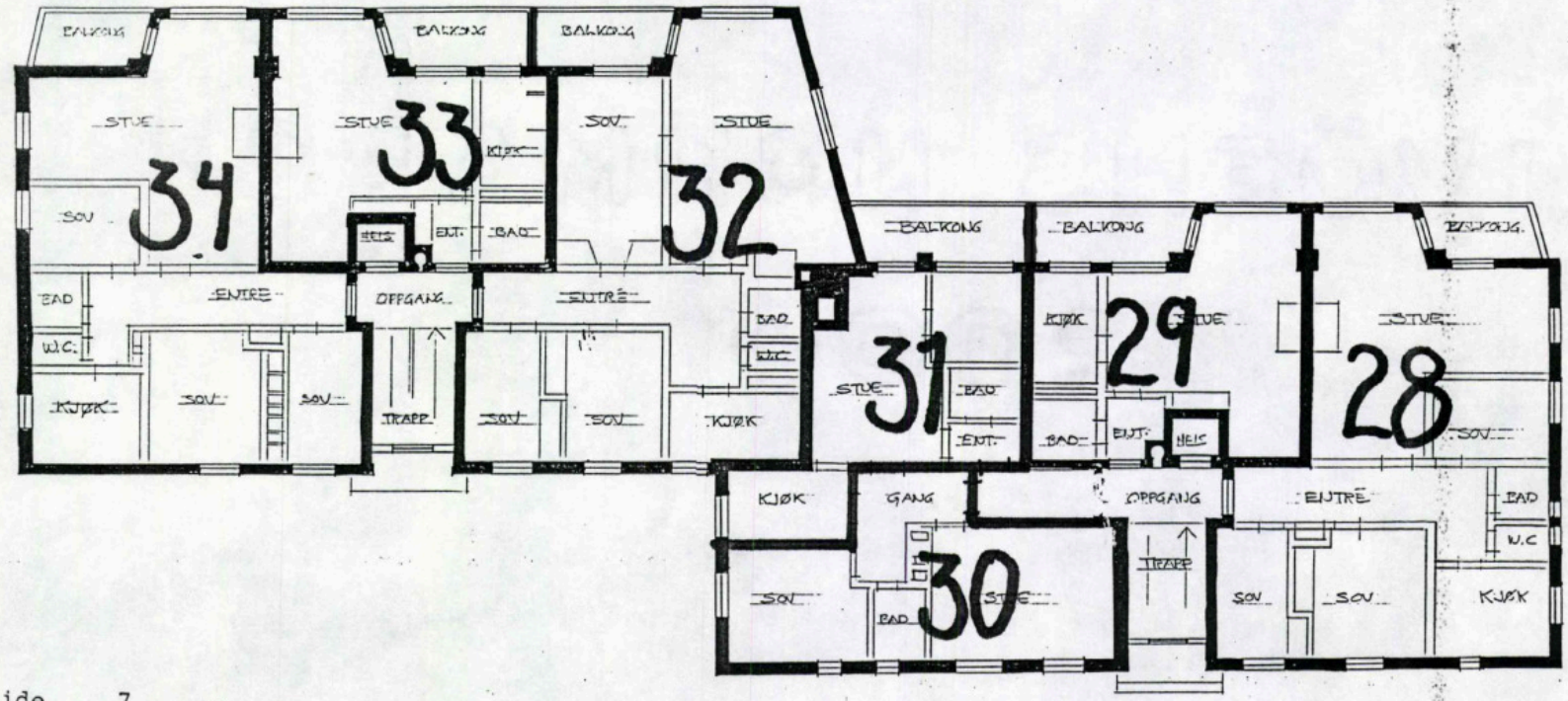
Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02



Side 7 av

vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 5. etasje,

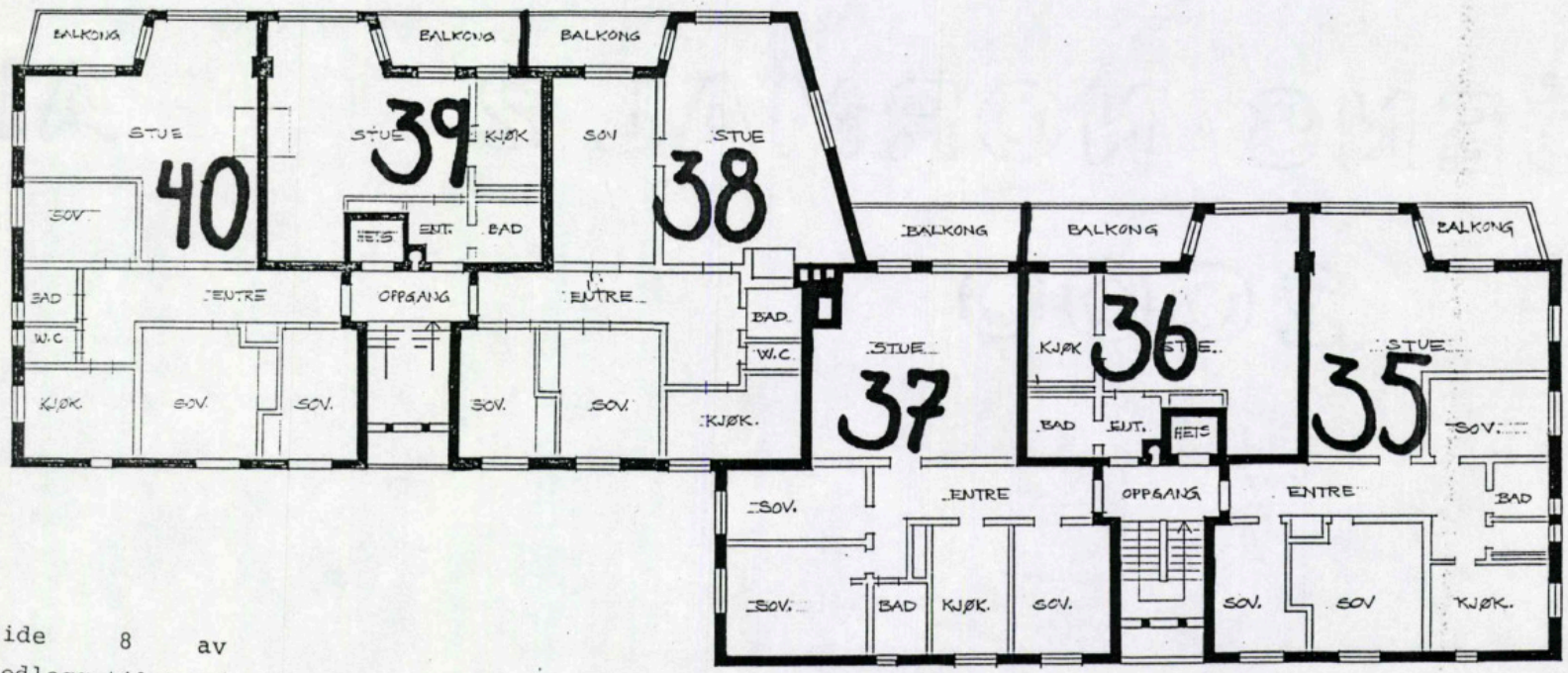
med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Side 9 av 14



Side 8 av

vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 6. etasje,

med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

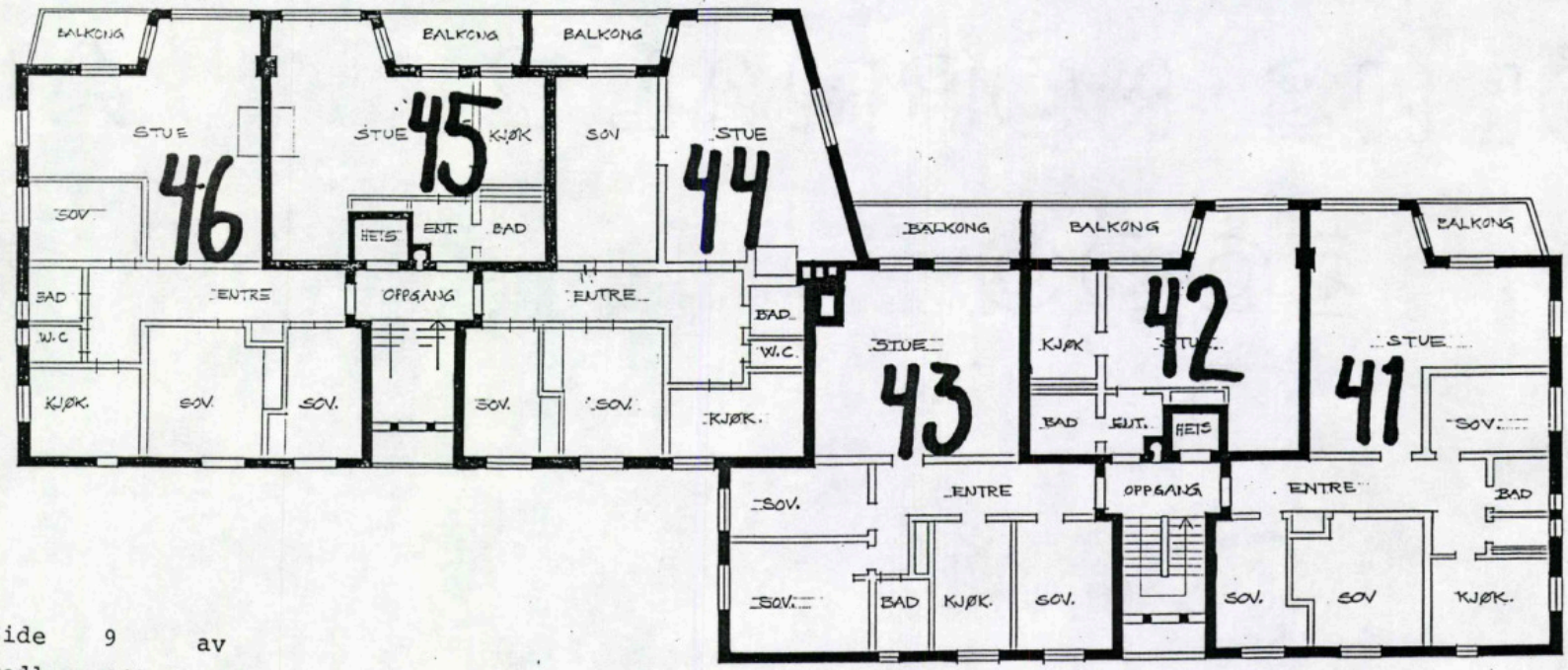
Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02



Side 9 av

vedlegg til begjæring om oppdeling
i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 7. etasje

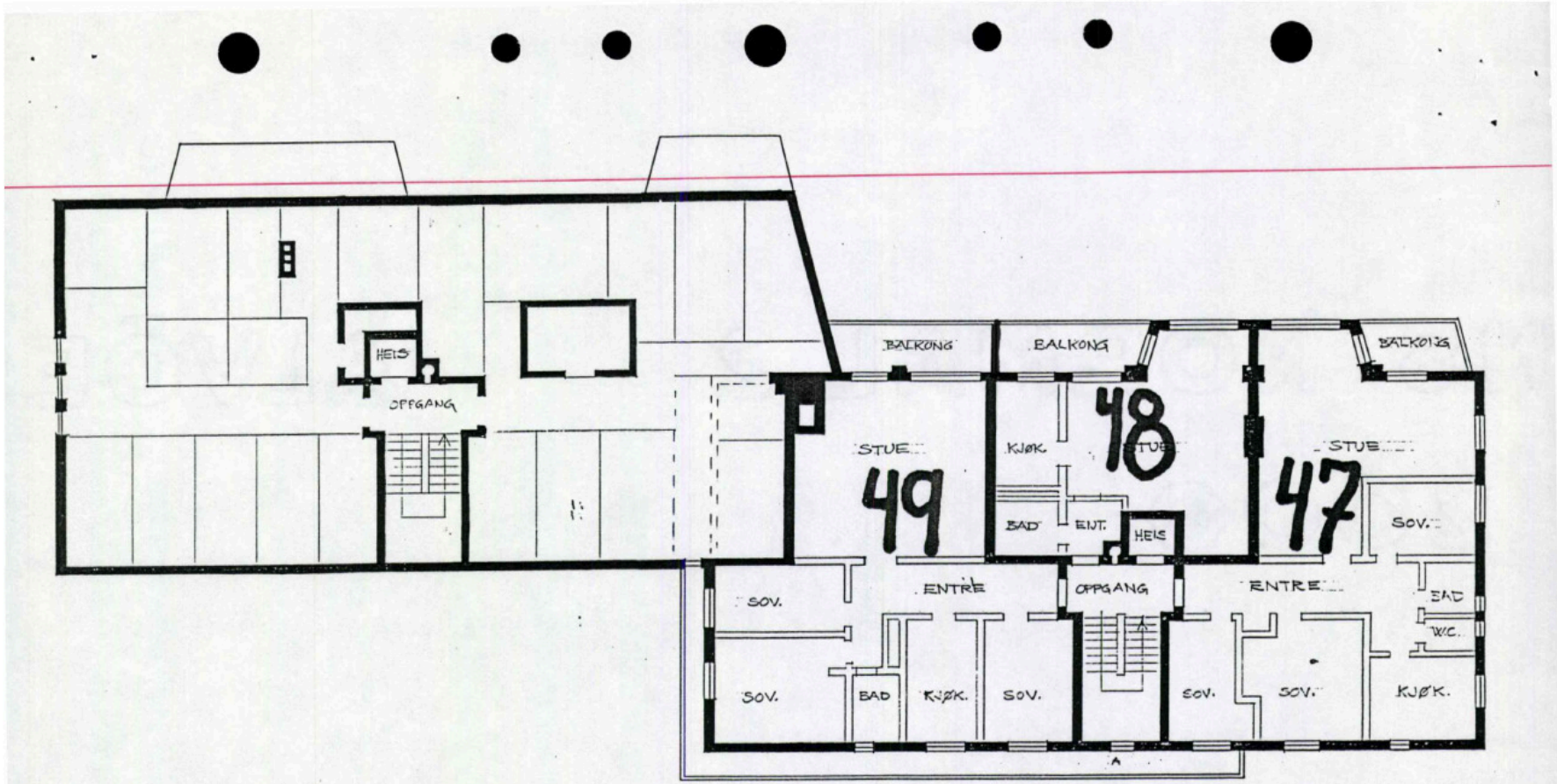
med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Side 11 av 14



Side 10 av

vedlegg til begjæring om oppdeling
i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av 8. etasje (BA 125 A) og loft på samme plan (BA 125B),

med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering

Oslo, 5. desember 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/66221/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-18 16:02

Side 11 av
vedlegg til begjæring om oppdeling
i eierseksjoner.

Gnr 212 Bnr 93 i Oslo, Bygdøy Allé 125

Plantegning av loftet over oppgang A (9. etasjeplan)

Riktig fotokopi bekreftes:

Oslo, 5. desember 1984

Jørgen Klaveness

DAGBOKFØRT

20.DEC.84 066221

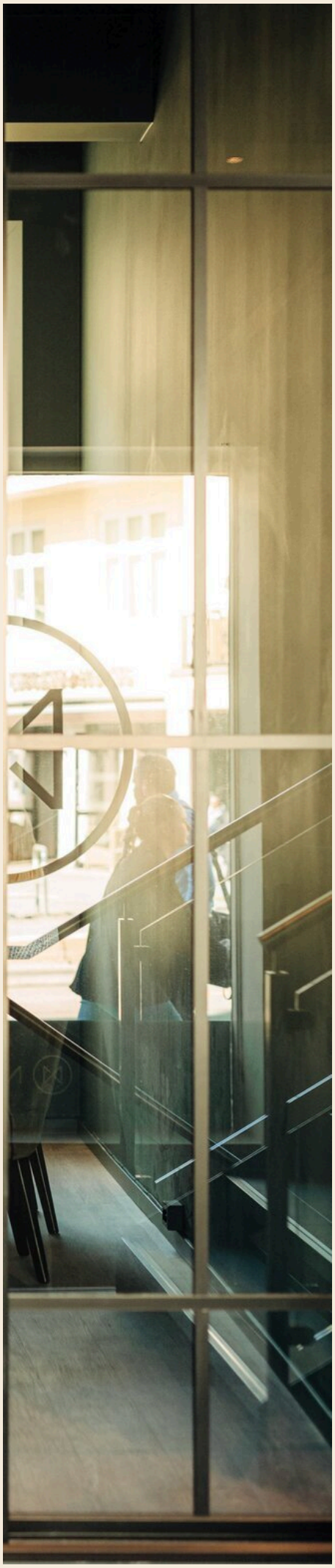
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0290/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 125B 0273 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 93, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Bjørn Johan Grini
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533



Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
v.vergara@nordvikbolig.no
948 69 903

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: