NORDVIK

Bygdøy allé 123B

0 soverom | 44 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 123B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
60	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og pen 1(2)-roms frontleilighet i 6.etg - Sjøutsikt - Solrik balkong - Heis - Peis - Parkering*- Ingen dok. avgift

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**4 963 487,-**
Fellesgjeld	**99 649,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 923,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lys og pen 1(2)-roms toppleilighet med en fantastisk fjordutsikt beliggende i et populært og sentralt boligområde på Skøyen/Sjølyst. "Alle" servicetilbud i Karenslyst allé i umiddelbar nærhet. Kort vei til buss, trikk og tog på Skøyen.

*Aksjelaget har 17 parkeringsplasser og det tilbys 1 stk parkeringsbevis til hver leilighet. Det betales et årlig beløp pt. kr 5000,-. Det er ladeplasser tilgjengelig.

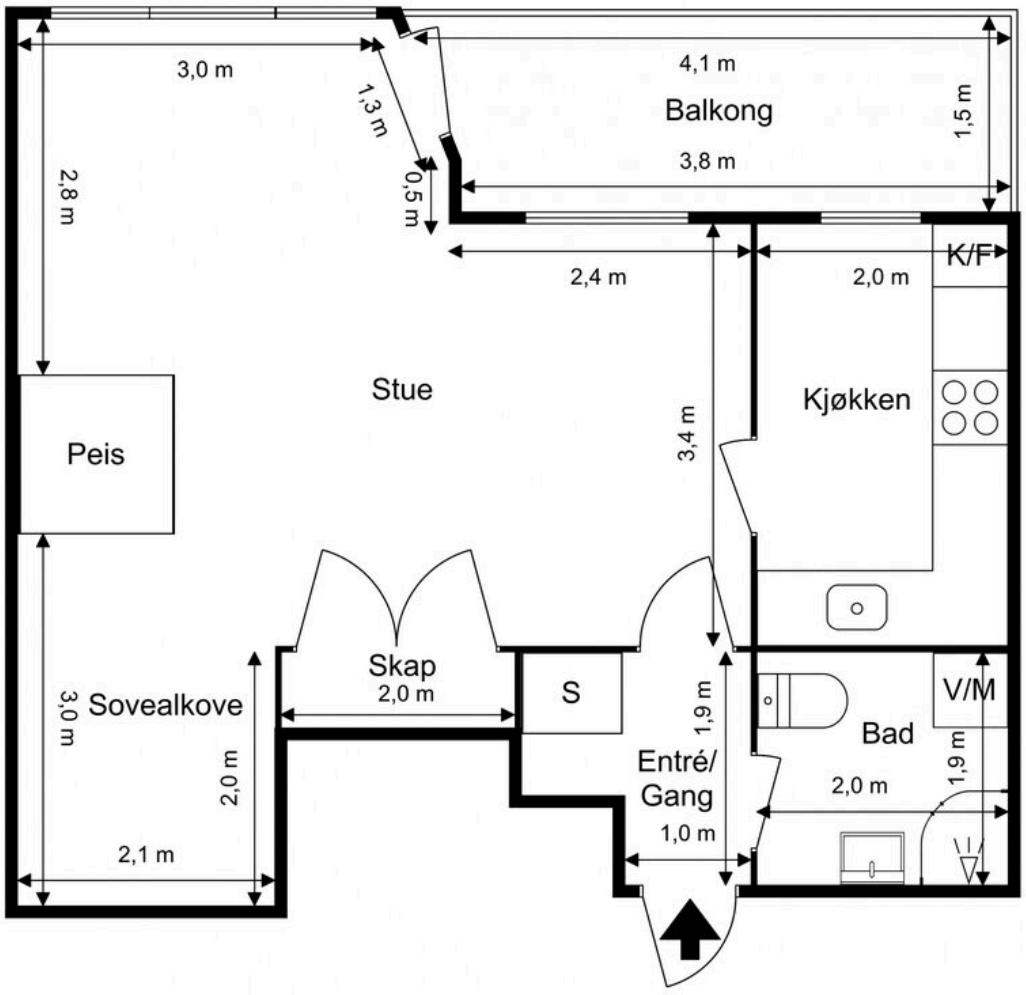
Høydepunkter:

- Topp og frontleilighet
- Nydelig fjordutsikt
- Solrik balkong
- Heis
- Peis
- Parkering etter førstemann til mølla prinsippet
- God og arealeffektiv planløsning
- Tilhørende 3 boder
- Ingen dok.avgift
- Kort vei til "alt"

Planløsning

BRA-I
44 kvm

Bygdøy allé 123B
6. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


FASHION
FASHION
SAMSUNG




Color Line








Color Line






THE GREEN MARKET
BOSCH



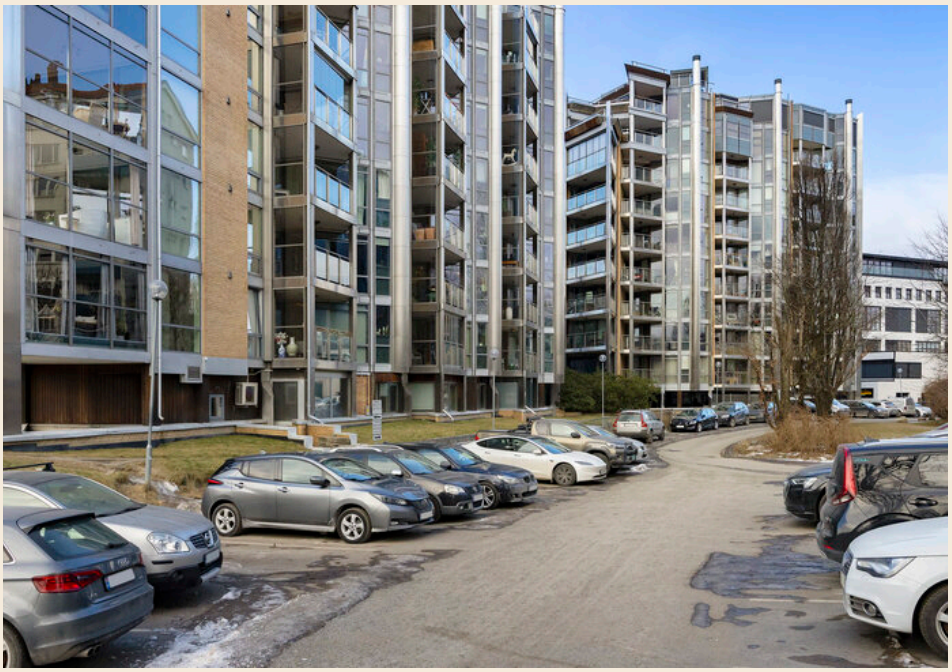
Felles vaskeri kjelleren.





Felles sykkelparkering.

Aksjelaget har 17 parkeringsplasser og det tilbys 1 stk parkeringsbevis til hver leilighet.



Fasade











Innen kort avstand ligger populære Aker Brygge og Tjuvholmen.

Kort vei til Bygdøy - et sommerparadis med flotte joggeløyper og idylliske badestrender.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0584/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Ronja Vivenius
Grzegorz Przezdziecki

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 863 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 873 138,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
6

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. To stk kjellerboder på totalt 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 6m². Det er skråtak. Gitterløsning. Merket H0602.
Kjellerbod 1 på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket H0602.
Kjellerbod 2 på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket H0602.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023

Bad: 2,18m
Stue: 2,51m
Sovealkove: 2,51m

Innhold
Entré
Velkommen inn! Man ankommer boligen i en hyggelig entré med plass til garderobeskap og knaggrekke.

Stue
Fra entréen åpner boligen seg opp i et stort, sosialt og luftig oppholdsrom. Stuen har god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og en romslig spiseplass - perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. En stemningsfull peis setter preg på rommet og bidrar til en lun og behagelig atmosfære året rundt.
Et av boligens fremste kvaliteter er de store vindusflatene som slipper rikelig med naturlig lys inn, kombinert med

en fantastisk utsikt mot Frognerkilen. Her kan du nyte flotte solforhold og vidstrakt utsyn mot fjorden og båthavnen, helt uten innsyn.

Stuen har i tillegg en smart og arealeffektiv nisje som i dag benyttes som sovealkove, med god plass til dobbeltseng. En praktisk løsning som gir boligen fleksibel bruk av arealet.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm med plass til utemøbler og grill. Her kan du nyte svært gode solforhold og hyggelige stunder med utsikt mot vannet.

Kjøkken
oligen har et separat kjøkken med tidløs og lys kjøkkeninnredning. Her er det rikelig med benke- og skapplass, og innredningen har glatte fronter som gir et stilrent uttrykk. Laminat benkeplate med tykkelse på 38 mm, nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps armatur fra Damixa. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Stoppekran er plassert i benkeskap..

Bad
Baderommet er lyst og flislagt med downlights i himling og behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med servantskap på 80 cm med glatte skuffefronter og benkeplate i stein/kompositt, underlimt servant og ettgreps armatur fra Damixa. Videre finnes dusjhjørne med dusjdører på skinne, mekanisk avtrekk (el-vifte), opplegg for vaskemaskin, gulvstående WC og stoppekran. Reflektorovn er installert (ikke funksjonstestet)

Bod
Boligen disponerer hele tre boder, bestående av en loftsbod på ca. 3 kvm samt to boder i kjeller på totalt ca. 3 kvm, som gir gode lagringsmuligheter.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong: TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører: TG2 gis grunnet overflater, delaminering av vindusglass.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG2 gis grunnet eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Kjøkken: TG2 gis grunnet overflater på innredningen samt fronter.
Avløpsrør: TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger: TG2 gis grunnet alder.
Vannbåren varme: TG2 gis grunnet alder.
Varmesentral: Varmepumpe TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon på service.
Ventilasjon: TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad - Overflater: TG2 gis grunnet feil fall på gulvet, overflate dør/bad, silikonfuge.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, løse dusjdører

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad
TG3 gis grunnet utettheter rundt sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral: Radiator Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Parkering
*Aksjelaget har 17 parkeringsplasser og det tilbys 1 stk parkeringsbevis til hver leilighet. Det betales et årlig beløp pt. kr 5000,-. Det er ladeplasser tilgjengelig.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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
Vedlikehold i aksjelaget:

2024:
· Vedlikehold av trær
· Modernisering av heisen i oppgang A
· Reparert takrenne
· Nytt porttelefonsystem
· Skiftet røykvarslere og batterier etter behov
· Tilsyn av el-anlegget (Eltilsyn) og rettet avvik
· Repareret tak i B-oppgangen
· Utskift av styreskap og service heis
· Utbedret uteområdet/hagen
· Spyling av bunnledning fra vaskerommet
· Reparert takrenner/nedløpsrør
· Avviklet avtale med ISTA
· Håndtert og bestilt en betydelig reparasjon av heisen i

A-oppgangen til 700 000, -. (Arbeidet i 2024)

2023:
· Gjennomført spyling av avløpsrør ut til offentlig kloakk
· Håndtert og utbedret strømbrudd i oppgangene
· Byttet ut peisvifte på taket
· Utbedret vaskemaskin i vaskekjeller
· Håndtert overgang til nye elbil-lade leverandør - Elaway
· Inspisert og reparert takrenner

2020:
· Infrastruktur ladestasjon
· Ladebokser

2018:
· ISTA målere med avregning av varmeforbruk i den enkelte leilighet ble innført i 2018/2019

I boligen:
Alle vegger er nylig malt, og peis er profesjonelt rengjort.

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

Ingen bemerkninger fra selger.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.
Balkongdør fra 2021.
Vinduer med stempel 08.01.
Innerdører med ukjent alder.
Eldre teglsteinspipe.

Kjøkken:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Damixa. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stoppekran i benkeskap.

Bad:
Flis på gulv 30x30, 2x2 og flis på vegger 10x10. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme og reflektorovn (ikke funksjonstestet).
Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Benkeplate av type stein/kompositt på ca 40mm. Underlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Utstyrt med dusjhjørne, dusjdører på skinne, mekanisk avtrekk (el-vifte), opplegg for vaskemaskin, gulvstående wc og stoppekran.

Avløp:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vannledning:
Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc og i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende hvitevarer medfølger: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og aircondition.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilkoblet vannbåren varme
- Elektriske varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 500,- inkl nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 923,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming, kommunale avgifter, forretningsfører, drift og vedlikehold.
Felleskostnader for fjernvarme utgjør kr 724,- per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 486 597,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 946 388,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Bygdø Alle 123 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.
AS Bygdø Alle 123 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930876097

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
- Vedlikehold av trær
- Modernisering av heisen i oppgang A
- Reparert takrenne
- Nytt porttelefonsystem
- Skiftet røykvarslere og batterier etter behov
- Gjennomført brannrunde
- Ryddet fellesarealer
- Tilsyn av el-anlegget (Eltilsyn) og rettet avvik
- Repareret tak i B-oppgangen

For 2025 har fokusområdene vært og vil bli;
- Fortsette utbedring av forsikringssaker
- Innhente tilbud alterntiv forsikring
- Etablere vedlikeholdsplan basert på faglige råd
- Sikre etterlevelse av utleiereglementet
- Forsvarlig økonomistyring

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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 99 649,-pr. 25.09.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11459716, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 25.09.2025: 1 101 342
Andel av saldo: 20 270
Første termin/første avdrag: 01.09.2018 (siste termin 01.03.2028)
Flytende rente, halvårlige terminer
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366540400, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 25.09.2025: 2 549 191
Andel av saldo: 46 917
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2034)
Flytende rente, kvartalvise terminer
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366540419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 25.09.2025: 328 498
Andel av saldo: 6 046
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2029)
Flytende rente, kvartalvise terminer
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367893404, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 25.09.2025: 1 435 371
Andel av saldo: 26 417

Fellesformue
Kr 22 012,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -100 623. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 725 442.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt. Dog begrenset til et husdyr pr leilighet. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse eller er aggressive overfor beboere. For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89524642

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 471 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt på Frogner i Oslo. Området er meget populært, urbant og sentralt, og bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet.

Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger innenfor mote, interiør og mat. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Sabi Sushi, Vineria Ventidue, Brasserie Ouest, Eckers Café, Enoteca og Feinschmecker, samt Frogner Special og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjelberg.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Bygdøy og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.
Det er gangavstand til Aker brygge og Tjuvholmen med utallige restauranter, barer, uteliv, butikker, kunst og bademuligheter. Flotte turmuligheter ned til Frognerkilen og ut til Bygdøy.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker, Coop Prix og Kiwi Frognerveien og Extra Gimle. Flere av disse holder også søndagsåpent. For større utvalg har man Coop Mega Sjølyst eller Meny i Frogner Atrium med ferskvaredisk.

For de som er avhengige av offentlig transport, er kollektivtilbudet i området svært bra. Karenslyst allé ligger kun 1 minutts gange unna og tilbyr busslinje 30. Thune holdeplass, som betjenes av trikkelinje 13, ligger 8 minutters gange fra eiendommen. Skøyen stasjon, med tilgang til linjene L1, RE10, R12 og R13, er også bare 8

minutters gange unna. Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, kan nås på 8 minutter med bil.
Nærmeste bussholdeplass er stoppet Olav Kyrres plass og nærmeste trikkeholdeplass er Nobels gate. Det er også buss og trikk ved Frogner plass.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Ruseløkka skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klasse, ligger kun 6 minutters gange unna. For de yngre barna finnes Frognerkilen barnehage, Vigelandsparken barnehage og Askeveien barnehage, alle innen 1 km avstand.

For de som er glad i sport og trening, er det flere fasiliteter i nærheten. Ferd stadion ligger 8 minutters gange unna, mens treningssentre som EVO Sjølyst og SATS Sjølyst kan nås på bare 3 minutters gange.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1961.

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.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Blanding av bolig/kontor/forretning

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255), som regulerer området til en blanding av bolig, kontor og forretning.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, ikrafttredelse 23.09.2015.

Pågående plansaker:

Pågående byggesaker:

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

301/212/92:
08.07.1955 - Dokumentnr: 305859 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

09.11.1955 - Dokumentnr: 309369 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Bygdøy Alle 119

06.12.1955 - Dokumentnr: 310517 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Bygdø alle 125 og 127

11.01.1957 - Dokumentnr: 300344 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
ang friareal
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1997 - Dokumentnr: 9649 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

18.06.2003 - Dokumentnr: 36621 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om oppføring av støyskjerm
og bruk av nødvendig areal
Rettighetshaver Statens vegvesen Oslo
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

18.08.1954 - Dokumentnr: 307150 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:170

27.11.1997 - Dokumentnr: 74475 - Grensejustering
284 m2 tillegges fra ureg. grunn

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

21.08.1998 - Dokumentnr: 48474 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:49
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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 2500 per stk.*3 kr. 7 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 914,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 111 624,- 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 9. februar 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 123B

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	24 min 1.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km
Solleruds tranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 3.2 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km

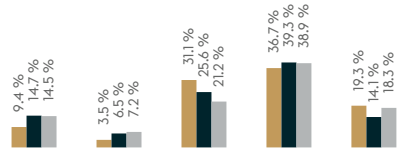
Offentlig transport

Karenslyst allé Linje 30	1 min 0.1 km
Thune Linje 13	8 min 0.6 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 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

Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	11 min 1 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	13 min 1 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 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	8 min
Casinetto balløkke	13 min
EVO Sjølyst	3 min
SATS Sjølyst	3 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 2025

Bygdøy allé 123B
0273 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Aksjeleilighet
Byggeår:	1954
BRA:	50 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	11	1	3

Supertakst

GNR: 212 BNR: 92

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Bygdøy allé 123B
0273 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39590

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Oppdatering av kursoversikt anbefales.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG3 gis grunnet utettheter rundt sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, delaminering av vindusglass.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på innredningen samt fronter.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Varmesentral: Varmepumpe	TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon på service.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall på gulvet, overflate dør/bad, silikonfuge.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, løse dusjdører.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral: Radiator	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.2.2026	**5.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bygdø Alle 123 As**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Przezdziecki, Grzegorz Piotr, Vivenius, Ronja Viktoria.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bygdøy allé 123B, 0273 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**92**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0602**		
Byggeår:	**1954** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Aksjeleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 6. etasje + kjeller/loft. Heis adkomst. Bad og kjøkken med ukjent alder. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,51m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,18m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Entre/gang, bad, kjøkken, stue, sovealkove.	**0**	**0**	**6**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod (1+2)	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**44**	**6**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 6m². Det er skråtak. Gitterløsning. Merket H0602.
Kjellerbod 1 på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket H0602.
Kjellerbod 2 på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket H0602.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 6m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha malt/pusset håndløper.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på balkongdekket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør fra 2021. Vinduer med stempel 08.01. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Avflassing av maling på enkelte karmer.
Delaminering av samtlige vindusglass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med delaminert glass må forventes i tiden som kommer.
Overflatebehandlinger anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

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

Merknad: Det registreres bruksslitasje hvor det vil med tiden kreve utbedringer.

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2:
Eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Løst belegg på fronter.
Løse fronter.
Kosmetiske skader i innredningen ved oppvaskmaskin.
Front til kjøl/fryseskap er ikke montert.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Damixa. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stoppekran i benkeskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Feste fronter tilstrekkelig anbefales.
Montering av front til kjøl/fryseskap anbefales.
Innredningen/ fronter med løst belegg fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.
Rens av fliser anbefales jevnlig for optimal avtrekk fra ventilator.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger godkjente byggetegninger, men tegningene er vanskelig å lese grunnet dårlig kopi.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til ca: Bad: 2,18m Stue: 2,51m Sovealkove: 2,51m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2022.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Beskrivelse: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Deler av vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc og i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja

Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Oppdatering av kursoversikt anbefales.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.11 Varmesentral: Radiator

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.12 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	TG-2
TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service. Merknad: Det er ikke kjent om en slik type løsning er godkjent fra styret. Det kan i ytterste konsekvens medføre at varmepumpe må demonteres.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.15 Våtrom: Bad



Hjelpesluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 30x30, 2x2 og flis på vegger 10x10. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme og reflektorovn (ikke funksjonstestet).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Bad med ukjent alder.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.



Hovedsluk i bad.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

TG3:
Det registers utettheter rundt sluk ved at membran ikke er trukket under klemering samt at klemering ikke er festet til sluk. Det vil medføre over tid at fukt/vann vil komme i tilstøtende konstruksjoner.

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Prisestimatet gjelder for utbedring av utettheter rundt sluk.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Endrer ikke tilstandsgrad.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk **20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Benkeplate av type stein/kompositt på ca 40mm. Underlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Utstyrt med dusjhjørne, dusjdører på skinne, mekanisk avtrekk (el-vifte), opplegg for vaskemaskin, gulvstående wc og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen. Dusjdører har sklidd av gulvskinne slik at de er løse i bunn.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Feste dusjdører til gulvskinne anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er utført hulltaking ved entre mot bad. Ved inspeksjon av hullet ble det konstatert at vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Przezdziecki, Grzegorz Piotr	9578-5994-4-4882976	2026-02-02 14:22:25
Vivenius, Ronja Viktoria	9578-5997-4-4800461	2026-02-02 14:11:43

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
2. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0584/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 123B, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Grzegorz Przezdziecki , Ronja Vivenius

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 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: 94138078
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?
Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

---

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

---

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: 14-0584/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vivenius, Ronja Viktoria	**2026-02-02**	**Przezdziecki, Grzegorz Piotr**	**2026-02-02**

Identifikasjon

bankID Vivenius, Ronja Viktoria

Identifikasjon

bankID Przezdziecki, Grzegorz Piotr

Signicat

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

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

VEDTEKTER

FOR

AS BYGDØY ALLÉ 123 org. nr: 930 876 097

vedtatt på generalforsamling i 2009

med endring av 02. mars 2022 på ekstraordinær generalforsamling

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapet firma og formål

Selskapets navn er AS Bygdøy Allé 123. Selskapets forretningskontor er i Oslo Kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorer for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 100.800, fordelt på 42 aksjer á kr 2.400, full innbetalt og pålydende navn.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) jan være aksjonærer.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest sju dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes som gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Hver aksje gir borett til, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjeeier kan ikke benytte boligen til annet formål.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Aksjeeier har informasjonsplikt til styret når man benytter muligheten til korttidsutleie i henhold til Borettslagsloven § 5-4

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeier selv, ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eler dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- Aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven paragraf 68 eller husstandsfellesskapsloven paragraf 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknaden om godkjenning av bruken innen en måned etter søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi melding om hvor man er å få tak i. Aksjeeier er økonomisk ansvarlig for evt bygningsmessige skader på fellesarealer forårsaket av bruker, og plikter å underrette bruker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeier skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på rimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter ordensregler.

4.2 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-s og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kanner, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren.

Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke et til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret,

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer,

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeiene ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår, Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen, Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6,1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen, Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst to uker. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen- Styret vil sette en frist for innsendelse av forslag som skal behandles på generalforsmalingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver Aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr. 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller

disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsmalingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede, Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Bare aksjeeiere kan være medlemmer i styret. Styremedlemmer må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styret konstituerer seg selv.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet, styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten, styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte, årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som skal behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

Boligopplysninger:

AS Bygdø Alle 123		**Vår ref.:**	1649/5	**Fødselsdato eier:**	11.03.1994
Bygdøy allé 123 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	04.11.1993
0273 OSLO		**Eiere:**	Ronja Viktoria Vivenius, Grzegorz Piotr Przezdziecki		
Organisasjonsnr:	930 876 097	**Aksje:**	5	**Aksjeboenhetsnr:**	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 923**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 199
	Á konto brensel	724

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	99 649	Gjeld siste årsoppg.:	110 063
Klient ajourf. lån:	5 414 401,96	Klient gj. s. årsoppg.:	5 980 240

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11459716, Den Norske Stats Husbank
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 25.09.2025: 4.47% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 5
- Saldo per 25.09.2025: 1 101 342
- Andel av saldo: 20 270
- Første termin/første avdrag: 01.09.2018 (siste termin 01.03.2028)
- Flytende rente, halvårlige terminer
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366540400, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 25.09.2025: 5.5% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 37
- Saldo per 25.09.2025: 2 549 191
- Andel av saldo: 46 917
- Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2034)
- Flytende rente, kvartalvise terminer
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366540419, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 25.09.2025: 5.5% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 17
- Saldo per 25.09.2025: 328 498
- Andel av saldo: 6 046
- Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2029)
- Flytende rente, kvartalvise terminer
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367893404, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 25.09.2025: 5.25% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 74
- Saldo per 25.09.2025: 1 435 371
- Andel av saldo: 26 417

Boligopplysninger:

AS Bygdø Alle 123	**Vår ref.:**	1649/5	**Fødselsdato eier:**	11.03.1994
Bygdøy allé 123 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	04.11.1993
0273 OSLO	**Eiere:**	Ronja Viktoria Vivenius, Grzegorz Piotr Przezdziecki		

Organisasjonsnr: 930 876 097

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Flytende rente, kvartalvise terminer

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Utstumo

Adresse: Bygdøy Allé 123

Postnr/-sted: 0273 OSLO

Telefon: Mob.: 95268810

E-post: stein.utstumo@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.09.2025

Utestående saldo:	**4 923**		
Felleskostnader:	4 923	Restanse:	4 923
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	110 063	Andre inntekter:	1 230
Annen formue:	22 012	Utgifter:	6 436		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	2 400	Opprinnelig innskudd:	16 150		
Aksjenr:	5	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/92

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 89524642

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0602

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligaksjeselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.
Aksjeboenhetene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.
Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet.
Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret iboligaksjeselskapet.

Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 42 aksjer pålydende kr 2400,-.

Ta kontakt med Usbl avd. eierskifte for informasjon om Usbl besitter adkomstdokument.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Kontakt Usbl for informasjon om partialobligasjon.

Boligopplysninger:

AS Bygdø Alle 123	**Vår ref.:**	1649/5	**Fødselsdato eier:**	11.03.1994
Bygdøy allé 123 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	04.11.1993
0273 OSLO	**Eiere:**	Ronja Viktoria Vivenius, Grzegorz Piotr Przezdziecki		

Organisasjonsnr: 930 876 097

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensregler for AS Bygdøy allé 123

Revidert: februar 25

1. Generelt

Husordensreglene omhandler endel av av den enkelte eiers retter og plikter i gården. De tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av eiers forpliktelser, jfr. Husleieloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 og til kl. 07.00. Støyende aktiviteter kan bare foregå mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, og er ikke tillatt lørdager, søndager eller helligdager.

3. Fremleie

- Ved korttidsutleie i henhold til borettsloven § 5-4 skal aksjeeier ifølge vedtektene informere styret om lengde på utleieperioden.
- Langtidsutleie eller annen disponering av hele leiligheten til andre enn eier skal legges fram skriftlig for styret til godkjenning. Eier sender deretter skriftlig melding til styret med opplysning om navn, mailadresse, tlf. og leietid.
- Både ved korttids- og langtidsutleie er eier ansvarlig for at leier er informert om husordensreglene.

4. Låsing av dører

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

5. Fellesområdene inne

- Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i oppgang, kjeller eller loft. Lys i oppgangene slukkes på dagtid.
- Trappe, kjeller og loftsarealer er rømningsveier og skal holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, hyller, sko, sykler og annet.
- Lagring av eiendeler eller avfall er ikke tillatt i oppganger, kjeller eller loft.
- Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel for eiers regning.
- Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og eier.
- 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

- Balkongkant og 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 grilling er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noe slag.
- Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.
- Det er ikke tillatt å henge opp utsmykninger på synlige vegger eller balkong-kanter.
- Det tillates diskré lys-pynt til jul, dog ikke blinkende eller farge-lys.

- Eier sørger for at balkongen holdes i god stand for å unngå skader.
- Beboer plikter å holde avløp åpne.
- Ved innglasserte balkonger gjelder følgende: eier er ansvarlig for vedlikehold.

7. Vaskeri

- Vaskeriet kan brukes i tidsrommet kl 08.00 til kl 22.00 alle dager. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt bruk utenom disse tidspunktene.
- Vasketiden er to timer, og det henstilles til å sette seg opp på kun én tid per dag per leilighet.
- For å bruke vaskeriet må bruker skrive seg på listen.
- Etter vask tørker hver bruker av maskinene og gulvet. Tørketrommel må renses for lo.
- Skader meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Dog begrenset til et husdyr per leilighet. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse eller er aggressive overfor beboere.

For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Eiere har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysing av vann og avløpsledninger. Alle peisløpene har montert avtrekksvifte, husk at spjelet må være åpent ved bruk av peisen.

10. Fellesområdene ute

- Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, og spesielt rundt søppelkasser.
- Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting og lignende er begrenset til en uke, og kun etter tillatelse fra styret.

- Sykler må settes i sykkelstativ.
- Bilvask tillates ikke da det må ha avrenningsmulighet.

11. Avfall

Søppel og avfall skal kastes (evt.sorteres) etter gjeldende regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo. Se Renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander ved siden av søppel/papircontainere.

12. Parkeringsbestemmelse

- Det tilbys ett parkeringsbevis til hver aksjonær/leilighet for hvilke det betales et årlig beløp bestemt av styret.
- Ved tap av parkeringsbevis betales beløp bestemt av styret
- Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsbevis.
- Parkeringsbevis kan kun unntaksvis lånes ut til andre beboere for kortere perioder.
- Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser.
- Feilparkering kan innebære bot/borttauing for eiers regning.
- Det er ikke tillatt å hensette biler uten skilt eller som ikke er i kjørbar tilstand.
- Midlertidig parkeringsbevis for håndverkere eller lignende kan fås hos parkeringansvarlig i styret.
- Styret kan inndra parkeringsbevis ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering og annet. Kortet vil da bli inndratt for 12 måneder.
- Tilgang til våre ladestasjoner fås hos styret. Se oversikt ansvarsområder styret.

13. Andre viktige forhold

- Alle beboere må kjenne til hvordan stoppekraner stenges. Dette for å kunne begrense eventuelle vannskader.
- Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen.

- Alle beboere er forpliktet til enhver tid å holde røykvarslere og brannslukkere i sin leilighet i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
- Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer 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 PBE.
- Ved oppussing se eget skriv.

14. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret må gis skriftlig. Meldinger fra styret til beboere skal gjelde og respekteres på samme måte som husordensreglens bestemmelser.

Oslo, 4. februar 2025

Styret, AS Bygdø allé 123

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123 torsdag 09.01.2025 kl. 19:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget USBL v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget USBL v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Utstumo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av nytt styremedlem

Styret ønsker å utvide fra to til tre styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Vedtak:
Karoline Ullnaess er valgt som styremedlem for to år.

Protokoll ekstraordinært møte for AS Bygdø Alle 123

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	10.01.2025
Protokollvitne	Stein Utstumo (sign.)	10.01.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123 tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Rodeløkken kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Linda Kim Gresseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:8
Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 94700,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker kommet inn

Vedtak:

Ingen saker kommet inn - ingenting å vedta.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss trekker seg fra sitt styreverv. På valg for 2 år.
Linda Kim Gresseth ønsker å tre ut av styret da hun etter sommeren skal flytte. På valg for 2 år.

Vedtak:

Gunn Saugstad velges som styremedlem for 2 år.
Fredrik Bratseth velges som styremedlem for 2 år

Styret konstituerer seg selv.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Linda Kim Gresseth /s/



INNKALLING 2024

AS Bygdø Alle 123

Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00
Rohdeløkken Kafe

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Tid og sted: Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Rohdeløkken Kafe

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bytte av revisor
- 5.2 Avvikling av ISTA
- 5.3 Valgkomité og dugnadskomité

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Det har vært ekstraordinært mye arbeid i perioden med flere vedlikeholdsprosjekter etc. Styret mener det er viktig for motivasjonen til styret og for potensielt nye styrmedlemmer med et honorar på det foreslåtte nivået.

Det er helt vanlig med styrehonorar og styrene i Bygdøy Allé 125 og 127 overstiger nivået som foreslått her.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Usbl har rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Bytte av revisor innebærer omtrent en halvering av kostnadene ned til 6 300,- kr pr. år. Styret innstiller på at KPMG tar revisjon av sameiets/borettslagets regnskap fra og med årsregnskap 2024.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar KPMG som revisor.

5.2 Avvikling av ISTA

ISTA målere med avregning av varmeforbruk i den enkelte leilighet ble innført i 2018/2019. Den enkelte eier betalte for målere på radiatorene og boligselskapet for infrastrukturen for øvrig. Forbruk av varmtvann (30%) og varmetap (10%) fordeles fremdeles etter eierbrøk/areal mens varme i radiatorene (60%) belastes etter målt forbruk på radiatorene. Kostnadene for måling, avregning og fakturering er på ca 30 000,- pr år samt at de som flytter inn betaler kr 500,- og de som flytter ut betaler 500,-.

Vi har fått følgende informasjon fra ISTA

Om 2 år er det 10 år siden vi installerte målerne våres hos dere og startet med

individuell måling. Tusen takk for 8 år som kunde hos oss! Vi håper dere er fornøyde med tjenesten og resultatet av måling.

I forbindelse med dette vil jeg gjøre dere oppmerksomme på at vi etterhvert må bytte ut målere og innsamlingsenhetene hos dere, da batteriene kun har 10 års levetid.

Telia har også besluttet å avslutte 2G nettet, så vi er nødt til å skifte innsamlingsenhetene i løpet av 2025 da deres innsamlingsenheter går på 2G nett.

Tilbudet på å gjøre dette i 2025/2026 er på 142 500,- kr inkl. MVA. eller ca 3 400,- pr. leilighet.

Styret foreslår å avvikle avtalen med ISTA. Begrunnelsen er for å unngå oppgradering av systemet og spare de kostnadene på 142 500 og de årlige kostnadene på ca 30 000. Videre har vi ved flere anledninger hørt beboere som klager på avregningen og mener at den ikke riktig. Vi har også problemer med målere som ikke fungerer etc. og styret en del oppfølgingsarbeid med ordnignen.

Det kan også nevnes at Bygdøy Allé 125 og 127 ikke har innført tilsvarende målinger og fordeler fjernvarme etter eierbrøk.

Konskvensen av forslaget er som nevnt at vi unngår ovennevnte kostander og at all fjernvarme kostander fordeles etter eierbrøk. For de leilighetene som vanligvis må betale inn ekstra ved avregning, vil betale mindre og de som vanligvis får igjen penger etter avregning, må betale mer. Kostnadene for den enkelte vil bli det beregnede akontobeløpet.

Hvis ikke forslaget vedtas, foreslår styret subsidiært at kostnadene for oppgradering belastes de enkelte eierne likt.

Forslag til vedtak: Avtalen med ISTA avvikles.

Subsidiært forslag til vedtak: Kostnadene for oppgradering belastes likt på alle enhetene.

5.3 Valgkomité og dugnadskomité

Det har vært vanskelig å rekruttere medlemmer til styret de senere årene og 2 av nåværende medlemmene har signalisert ønske om avløsning uten at vi har fått noen til å stille til styret. Det trengs tydeligsvis noe mer langsiktig arbeid for å få noen til å stille. Derfor foreslår styret at styret får fullmakt til å oppnevne en valkomité på 2 personer som får i oppgave å motivere og fremme kandidater til styret. Subsidiært foreslår styret at valgkomité oppnevnes på generalforsamlingen.

Styret har registrert høyst varierende oppslutning om dugnad. Det er de samme som går igjen hver gang og noen bidrar ikke det hele tatt. Videre er det en del arbeid for styret å organisere dugnadene. Derfor foreslår styret at styret får fullmakt til å oppnevne en dugnadskomité som får i oppgave å organisere og lede dugnader.

Forslag til vedtak: Styret oppnevner valgkomité. Subsidiært utnevner generalforsamlingen en valgkomité.

Styret oppnevner en dugnadskomité på 2-3 personer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein Utstumo
Styremedlem, Kari Dogger
Styremedlem, Linda Kim Gresseth

6.1 Valg av leder

Stein Utstumo har sittet som styreleder siden 2022.
På valg - Tar gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kari Dogger har sittet som styremedlem siden 2022.
På valg - Tar gjenvalg

Linda Kim Gresseth har sittet som styremedlem siden 2022.
På valg - Tar gjenvalg

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**323 851**	**386 130**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	621 546	465 166
Tilbakeføring av avskrivning	24 609	24 609
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-653 964	-552 054
B. Årets endring disponible midler	**-7 809**	**-62 279**
C. Disponible midler	**316 042**	**323 851**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 766 243	651 585
Kortsiktig gjeld	-1 450 201	-327 733
C. Disponible midler	**316 042**	**323 851**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 AS Bygdø Alle 123

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 347 309	2 043 333	2 235 708	2 721 987
Sum driftsinntekt		**2 347 309**	**2 043 333**	**2 235 708**	**2 721 987**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	500	15 000	0
Sum driftsinntekt		**0**	**500**	**15 000**	**0**
Sum inntekt		**2 347 309**	**2 043 833**	**2 250 708**	**2 721 987**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Styrehonorar		0	0	1	42 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	24 609	24 609	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		50 383	82 387	75 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	259 314	251 438	258 000	269 270
Kommunale avgifter/renovasjon		365 785	310 453	346 000	416 994
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 913	21 755	6 001	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	255 057	246 841	144 001	285 000
Revisjonshonorar		11 938	11 156	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		51 356	49 909	51 000	53 754
Andre honorar		0	7 119	0	0
Kontorkostnad		0	419	0	0
TV/bredbånd		228 098	201 348	235 637	240 478
Kontingent og gave		4 135	1 890	2 000	2 000
Forsikring		184 971	169 261	184 000	202 845
Eiendomsskatt		77 708	53 836	65 000	78 000
Andre kostnader	8	8 946	4 010	3 000	8 000
Sum kostnad		**1 538 148**	**1 436 431**	**1 379 640**	**1 666 341**
DRIFTSRESULTAT		**809 161**	**607 403**	**871 068**	**1 055 646**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 189	22 154	0	0
Rentekostnad		217 803	164 390	185 390	222 918
Netto finansposter		**187 615**	**142 236**	**185 390**	**222 918**
Årsresultat		**621 546**	**465 166**	**685 678**	**832 728**
Overført til/fra annen egenkapital		621 546	465 166	0	0
Sum overføringer		**621 546**	**465 166**	**0**	**0**

Balanse 2023 AS Bygdø Alle 123

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	280 757	280 757
Bygninger	3	8 274 725	8 274 725
Påkostninger	3	148 237	148 237
Andre driftsmidler	3	149 703	174 312
Sum anleggsmidler		**8 853 422**	**8 878 031**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 556	21 158
Kostnader til avregning		1 093 056	0
Andre kortsiktige fordringer		18 916	12 943
Forskuddsbetalte kostnader		186 440	127 513
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		463 276	489 971
Sum omløpsmidler		**1 766 243**	**651 585**
SUM EIENDELER		**10 619 665**	**9 529 615**

Balanse 2023 AS Bygdø Alle 123

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		1 204 131	1 204 131
Sum innskutt egenkapital		**1 304 931**	**1 304 931**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 690 133	2 068 587
Sum opptjent egenkapital		**2 690 133**	**2 068 587**
Sum egenkapital	**9**	**3 995 064**	**3 373 518**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 174 400	5 828 364
Sum langsiktig gjeld		**5 174 400**	**5 828 364**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	20 832
Leverandørgjeld		122 628	265 331
Påløpne renter		24 446	15 693
A konto til avregning		1 218 133	19 398
Annen kortsiktig gjeld		84 994	6 479
Sum kortsiktig gjeld		**1 450 201**	**327 733**
Sum gjeld		**6 624 602**	**6 156 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 619 665**	**9 529 615**
Pantstillelser	11	5 174 400	5 828 364

Sted:_____ Dato:_____

Stein Utstumo	Linda Kim Gresseth	Kari Dogger
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner brensel, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	2 243 452	1 950 057
3609 Leie parkering	86 525	76 270
3618 Leietillegg strøm	17 332	17 006
Sum	**2 347 309**	**2 043 333**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	0	500
Sum	**0**	**500**

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Infrastruktur ladestasjon	Ladebokser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 274 725	280 757	148 237	246 088
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 274 725	280 757	148 237	246 088
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	96 384
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 274 725	280 757	148 237	149 704
Årets avskrivninger :	0	0	0	24 609
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :				10

Boligselskapet består av 42 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 92 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 470 kvm.
Bolligselskapet eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89524642.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	231 312	212 058
6340 Heisalarm	0	2 999
6362 Skadedyrutryddelse	14 694	17 560
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	8 851
6392 Containerleie/tømming	2 500	750
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 808	9 220
Sum	**259 314**	**251 438**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
Sum	**5 938**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	648	0
6540 Inventar	0	4 568
6543 Vaskerianlegg	0	7 330
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 927	1 455
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 002
6552 Driftsmateriell	338	1 400
Sum	**9 913**	**21 755**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	46 801
6603 Vedlikehold elektro	84 399	101 640
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 942	888
6610 Andre vaktmestertjenester	21 978	4 085
6611 Vedlikehold heiser	74 156	69 424
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 619	6 025
6616 Vedlikehold vaskeri	10 559	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	4 771
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	23 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	31 529	3 206
Sum	**255 057**	**246 841**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7718 Fellesarrangement	1 899	1 808
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 500	0
7770 Betalingskostnader	1 064	1 165
7772 Omkostninger inkasso	149	0
7773 Omkostninger innkreving	666	619
7790 Andre kostnader	669	411
7792 Øredifferanse	0	7
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**8 946**	**4 010**

Konto 7790: Tinglysningsgebyr.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
Annen innskutt egenkapital	1 204 131	0	1 204 131
Sum innskutt egenkapital	**1 304 931**	**0**	**1 304 931**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2 068 587	621 546	2 690 133
Sum opptjent egenkapital	**2 068 587**	**621 546**	**2 690 133**
Sum egenkapital	**3 373 518**	**621 546**	**3 995 064**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**98207919020**	**98207853763**	**11459716**	**16366540400**	**16366540419**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2018	2022	2022
Rentesats:	4.95 %	4.95 %	3.873 %	5.24 %	5.24 %
Betingelser:			flytende		
Beregnet innfridd:	22.12.2022	22.12.2022	01.03.2028	30.09.2034	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	3 386 313	649 059	4 042 539	3 050 000	490 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	2 288 364	3 050 000	490 000
Avdrag i perioden:	0	0	390 811	199 869	63 284
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**1 897 553**	**2 850 131**	**426 716**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	1 738 855	63 915

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11459716	1	59 149	59 149
	1	54 599	54 599
	20	54 585	1 091 700
	1	49 256	49 256
	12	34 951	419 412
	1	34 924	34 924
	1	33 325	33 325
	2	33 202	66 404
	3	29 595	88 785
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366540400	1	88 842	88 842
	1	82 008	82 008
	20	81 987	1 639 740
	1	73 983	73 983
	12	52 496	629 952
	1	52 455	52 455
	1	50 054	50 054
	2	49 869	99 738
	3	44 452	133 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366540419	1	13 301	13 301
	1	12 278	12 278
	20	12 275	245 500
	1	11 077	11 077
	12	7 860	94 320
	1	7 854	7 854
	1	7 494	7 494
	2	7 466	14 932
	3	6 655	19 965

Langsiktig gjeld

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	5 174 400	5 828 364
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 174 400**	**5 828 364**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 703 719**	**8 703 719**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Bygdø Alle 123.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Bygdø Alle 123

Styreleder	Stein Utstumo (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Linda Kim Gresseth (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Kari Dogger (sign.)	22.03.2024

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i AS Bygdø Allé 123

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Bygdø Allé 123 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 borettslagets 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.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2024

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2024



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	05/27/2024 13:52:19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsmelding 2023 - AS Bygdø Alle 123

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stein Utstumo
Styremedlem, Kari Dogger
Styremedlem, Linda Kim Gresseth
Styremedlem, Juni Alette T. Torjussen - satt til slutten av november 2023.

Styret i AS Bygdø Alle 123 består nå av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AS Bygdø Alle 123 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Bygdø Alle 123 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930876097
AS Bygdø Alle 123 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er Alpha Revisjon AS.

Forsikring

AS Bygdø Alle 123 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89524642. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

I perioden etter forrige årsberetning har følgende blitt gjennomført i AS Bygdøy Allé 123:

- Refinansiert lån fra OBOS-Banken til DNB med lavere rente
- Innskjerpet praksis med utleie av leiligheter
- Fulgt opp innbrudd i blokken
- Gjennomført spyling av avløpsrør ut til offentlig kloakk
- Håndtert og utbedret strømbrudd i oppgangene
- Byttet ut peisvifte på taket
- Utbedret vaskemaskin i vaskekjeller
- Gjennomført dugnader
- Bistått hagefryd-gruppen med det de ønsket
- Håndtert overgang til nye elbil-lade leverandør – Elaway
- Utarbeidet budsjett for 2024
- Gjennomført avregning fjernvarme
- Etablert en langsiktig vedlikeholdsplan og hentet inn tilbud på ulike arbeider for gjennomføring i 2024, bl.a.
    - Takrenner
    - Beskjæring av trær
    - Fasadevask
    - Oppgradering av porttelefoner og nøkkelsystemer
    - Heiser
    - Innbygging av søppelkasser
- Inspisert og reparert takrenner
- Administrert og fakturert ordningen med parkeringskort.
- Håndtert og bestilt en betydelig reparasjon av heisen i A-oppgangen til 700 000,-. (Arbeidet i 2024)

- Tatt opp lån på 1,5 Mill for reparasjon av heis og gjennomføring av vedlikeholdsplanen – utbetaling 1.1.2024
- Felleskostnadene økte med 10% fra august 2023 og ytterligere 10% fra januar 2024. Akontobeløpet for fjernvarme ble redusert med 25% fra januar 2024.
- Arrangert beboertreff i forbindelse med dugnad.
- Ellers har vi gjennomført vanlig drift og vedlikehold.

Det er avholdt 11 styremøter og 1 Generalforsamling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AS Bygdø Alle 123 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Rohdeløkken Kafe

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

AS Bygdø Alle 123

Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00
Rodeløkken kafe

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Tid og sted: Tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Rodeløkken kafe

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 94700,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Stein Utstumo
Styremedlem, Kari Dogger
Styremedlem, Linda Kim Gresseth

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss har valgt å trekke seg fra styret.

6.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss trekker seg fra sitt styreverv. På valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Gunn Saugstad velges som styremedlem for 2 år.
Fredrik Bratseth velges som styremedlem for 2 år

Styret konstituerer seg selv.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**316 042**	**323 851**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-100 623	621 546
Tilbakeføring av avskrivning	29 792	24 609
Kjøp / salg anleggsmidler	-466 500	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	805 840	-653 964
B. Årets endring disponible midler	**268 510**	**-7 809**
C. Disponible midler	**584 552**	**316 042**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 052 788	1 766 243
Kortsiktig gjeld	-468 236	-1 450 201
C. Disponible midler	**584 552**	**316 042**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AS Bygdø Alle 123

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 732 866	2 347 309	2 721 987	2 867 850
Sum driftsinntekt		**2 732 866**	**2 347 309**	**2 721 987**	**2 867 850**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	81 087	0	0	0
Sum driftsinntekt		**81 087**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 813 952**	**2 347 309**	**2 721 987**	**2 867 850**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	0	0	13 350
Styrehonorar	3	90 000	0	42 000	94 700
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 792	24 609	0	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		54 305	50 383	50 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	5	334 888	259 314	269 270	285 050
Kommunale avgifter/renovasjon		433 739	365 785	416 994	493 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	5 938	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 013	9 913	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 038 759	255 057	285 000	231 200
Revisjonshonorar		20 220	11 938	12 000	6 800
Forretningsførerhonorar		54 129	51 356	53 754	56 300
Andre honorar	9	33 704	0	0	10 000
Kontorkostnad		316	0	0	0
TV/bredbånd		238 760	228 098	240 478	245 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		461	0	0	0
Kontingent og gave		3 620	4 135	2 000	4 130
Forsikring		202 842	184 971	202 845	240 943
Eiendomsskatt		65 691	77 708	78 000	65 000
Andre kostnader		8 820	8 946	8 000	14 000
Sum kostnad		**2 631 749**	**1 538 148**	**1 666 341**	**1 837 473**
DRIFTSRESULTAT		**182 203**	**809 161**	**1 055 646**	**1 030 377**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		66 871	30 189	0	0
Rentekostnad		349 696	217 803	222 918	304 935
Netto finansposter		**282 826**	**187 615**	**222 918**	**304 935**
Årsresultat		**-100 623**	**621 546**	**832 728**	**725 442**
Overført til/fra annen egenkapital		-100 623	621 546	0	0
Sum overføringer		**-100 623**	**621 546**	**0**	**0**

Balanse 2024 AS Bygdø Alle 123

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	280 757	280 757
Bygninger	4	8 274 725	8 274 725
Påkostninger	4	148 237	148 237
Andre driftsmidler	4	586 411	149 703
Sum anleggsmidler		**9 290 130**	**8 853 422**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 338	4 556
Kostnader til avregning		206 568	1 093 056
Andre kortsiktige fordringer		21 257	18 916
Forskuddsbetalte kostnader		201 244	186 440
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		604 381	463 276
Sum omløpsmidler		**1 052 788**	**1 766 243**
SUM EIENDELER		**10 342 918**	**10 619 665**

Balanse 2024 AS Bygdø Alle 123

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		1 204 131	1 204 131
Sum innskutt egenkapital		**1 304 931**	**1 304 931**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 589 510	2 690 133
Sum opptjent egenkapital		**2 589 510**	**2 690 133**
Sum egenkapital	**10**	**3 894 441**	**3 995 064**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 980 241	5 174 400
Sum langsiktig gjeld		**5 980 241**	**5 174 400**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 986	122 628
Påløpne renter		25 056	24 446
A konto til avregning		224 682	1 218 133
Annen kortsiktig gjeld		79 512	84 994
Sum kortsiktig gjeld		**468 236**	**1 450 201**
Sum gjeld		**6 448 477**	**6 624 602**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 342 918**	**10 619 665**
Pantstillelser	12	5 980 241	5 174 400

Sted:_____ Dato:_____

Stein Utstumo
Styreleder

Linda Kim Gresseth
Styremedlem

Karoline Pareli Hermansen Ullnæss
Styremedlem

Kari Dogger
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner brensel, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres av ISTA på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 606 004	2 243 452
3609 Leie parkering	90 000	86 525
3618 Leietillegg strøm	36 862	17 332
Sum	**2 732 866**	**2 347 309**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	81 087	0
Sum	**81 087**	**0**

Konto 3990 gjelder inntektsføring av differanse etter avregning målere og viderefakturering av kostnader til nøkkelbrikker.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	0
Sum	**102 690**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Infrastruktur ladestasjon	Ladebokser	Porttelefonsystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 274 725	280 757	148 237	246 088	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	466 500
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 274 725	280 757	148 237	246 088	466 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	120 993	5 183
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 274 725	280 757	148 237	125 095	461 317
Årets avskrivninger :	0	0	0	24 609	5 183
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020	2024
Antatt levetid i år :				10	15

Boligselskapet består av 42 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 212, b.nr 92 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 470 kvm.
Bolligselskapet eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89524642.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	4 160	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	240 693	231 312
6360 Annet renhold	19	0
6362 Skadedyrutryddelse	15 410	14 694
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 775	0
6392 Containerleie/tømming	0	2 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	69 831	10 808
Sum	**334 888**	**259 314**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	0	5 938
Sum	**0**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 386	648
6540 Inventar	2 409	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	8 927
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 109	0
6552 Driftsmateriell	109	338
Sum	**9 013**	**9 913**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	35 430	0
6603 Vedlikehold elektro	74 985	84 399
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 942
6610 Andre vaktmestertjenester	0	21 978
6611 Vedlikehold heiser	746 634	74 156
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 619
6616 Vedlikehold vaskeri	0	10 559
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 194	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	170 516	23 875
6648 Vedlikehold dører og porter	0	31 529
Sum	**1 038 759**	**255 057**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.
Konto 6611 gjelder i hovedsak utskift av styreskap og service heis.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 133	0
6720 Juridisk honorar	22 570	0
Sum	**33 704**	**0**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder kostnader ifbm låneopptak, målere, lønnsavtale og viderefaktureringer.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand for mislighold utleier.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 800	0	100 800
Annen innskutt egenkapital	1 204 131	0	1 204 131
Sum innskutt egenkapital	**1 304 931**	**0**	**1 304 931**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2 690 133	-100 623	2 589 510
Sum opptjent egenkapital	**2 690 133**	**-100 623**	**2 589 510**
Sum egenkapital	**3 995 064**	**-100 623**	**3 894 441**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16366540419**	**16366540400**	**11459716**	**16367893404**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2018	2024
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.705 %	5.50 %
Betingelser:			flytende	
Beregnet innfridd:	30.09.2029	30.09.2034	01.03.2028	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	490 000	3 050 000	4 042 539	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	426 716	2 850 131	1 897 553	0
Avdrag i perioden:	64 517	197 588	389 674	42 381
Opptak i perioden:	0	0	0	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	**362 199**	**2 652 543**	**1 507 879**	**1 457 619**
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 475 959	0	1 206 532

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11459716	1	47 002	47 002
	1	43 387	43 387
	20	43 376	867 520
	1	39 141	39 141
	12	27 773	333 276
	1	27 752	27 752
	1	26 481	26 481
	2	26 384	52 768
	3	23 517	70 551
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366540400	1	82 682	82 682
	1	76 322	76 322
	20	76 303	1 526 060
	1	68 854	68 854
	12	48 857	586 284
	1	48 819	48 819
	1	46 584	46 584
	2	46 412	92 824
	3	41 370	124 110
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366540419	1	11 290	11 290
	1	10 422	10 422
	20	10 419	208 380
	1	9 402	9 402
	12	6 671	80 052
	1	6 666	6 666
	1	6 361	6 361
	2	6 337	12 674
	3	5 649	16 947
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367893404	1	45 435	45 435

Langsiktig gjeld

1	41 940	41 940
20	41 930	838 600
1	37 837	37 837
12	26 848	322 176
1	26 827	26 827
1	25 599	25 599
2	25 504	51 008
3	22 733	68 199

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	5 980 241	5 174 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 980 241**	**5 174 400**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 703 719**	**8 703 719**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Bygdø Alle 123.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Bygdø Alle 123

Styreleder	Stein Utstumo (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Karoline Pareli Hermansen Ullnæss (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Linda Kim Gresseth (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kari Dogger (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Bygdø Alle 123

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bygdø Alle 123 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: 6FUGV-4D74W-NV9CV-X5LOJ-P8LKW-3T548

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6FUGV-4D74W-NV9CV-X5LOJ-P8LKW-3T548

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6FUGV-4D74W-NV9CV-X5LOJ-P8LKW-3T548

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Årsmelding 2024 - AS Bygdø Alle 123

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stein Utstumo
Styremedlem, Kari Dogger
Styremedlem, Linda Kim Gresseth

Styremedlem Karoline Pareli Hermansen Ullnæss valgte tidligere i år å trekke seg fra styret.

Styret i AS Bygdø Alle 123 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AS Bygdø Alle 123 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Bygdø Alle 123 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930876097

AS Bygdø Alle 123 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Bygdø Alle 123 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89524642. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AS Bygdø Alle 123 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Vedlikehold av trær
- Modernisering av heisen i oppgang A
- Reparert takrenne
- Nytt porttelefonsystem
- SKiftet røykvarslere og batterier etter behov
- Gjennomført brannrunde
- Ryddet fellesarealer
- Tilsyn av el-anlegget (Eltilsyn) og rettet avvik
- Repareret tak i B-oppgangen

Styrets arbeid

Styret har har hatt 8 styremøter beskjeftiget seg med følgende i 2024

- Dugnader
- Sommerfest med naboer
- Utbedret uteområdet/hagen
- Jobbet med ny vaktmesteravtale sammen med BA125 og BA127
- Nytt porttelefonsystem
- Administeret skadesaker mot forsikringsselskap
- Anskaffet nytt porttelefonsysttem
- Modernisert heis i oppgang A
- Håndtert utfordringer med Elaway for lading av el-biler
- Spyling av bunnledning fra vaskerommet
- Etablert styringsdokument for utleie
- Bekjært trærne
- Reparert takrenner/nedløpsrør
- Avviklet avtale med ISTA
- Administrert parkeringskort
- Innhentet tilbud fra alternativ strømleverandør
- Etablert dugnads- og valgkomite

For 2025 har fokusområdene vært og vil bli;

- Fortsette utbedring av forsikringssaker
- Innhente tilbud alterntiv forsikring
- Etablere vedlikeholdsplan basert på faglige råd
- Sikre etterlevelse av utleiereglementet
- Forsvarlig økonomistyring

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 03.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AS Bygdø Alle 123

Tidspunkt: Torsdag 09.01.2025 kl. 10.00 til fredag 10.01.2025 kl. 12.00.

Sted: Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no

Høringsperiode: Onsdag 08.01.2025 til torsdag 09.01.2025 kl. 07.55.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av nytt styremedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 09.01.2025 kl. 19:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av nytt styremedlem

Styret ønsker å utvide fra to til tre styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Forslag til vedtak: Karoline Ullnaess velges som styremedlem for to år.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Dato: 08.12.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201611786-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 123B	Eiendom:	212/92/0/0
Tiltakshaver:	Karoline Johnsen og Stian Sortevik	Adresse:	Bygdøy Allé 123 B, 0273 OSLO
Søker:	SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS	Adresse:	Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bygdøy allé 123 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidet åpning i bærevegg, mottatt 02.12.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611786			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	B-02	08.08.2016	1/9

Klagefristen er tre uker

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

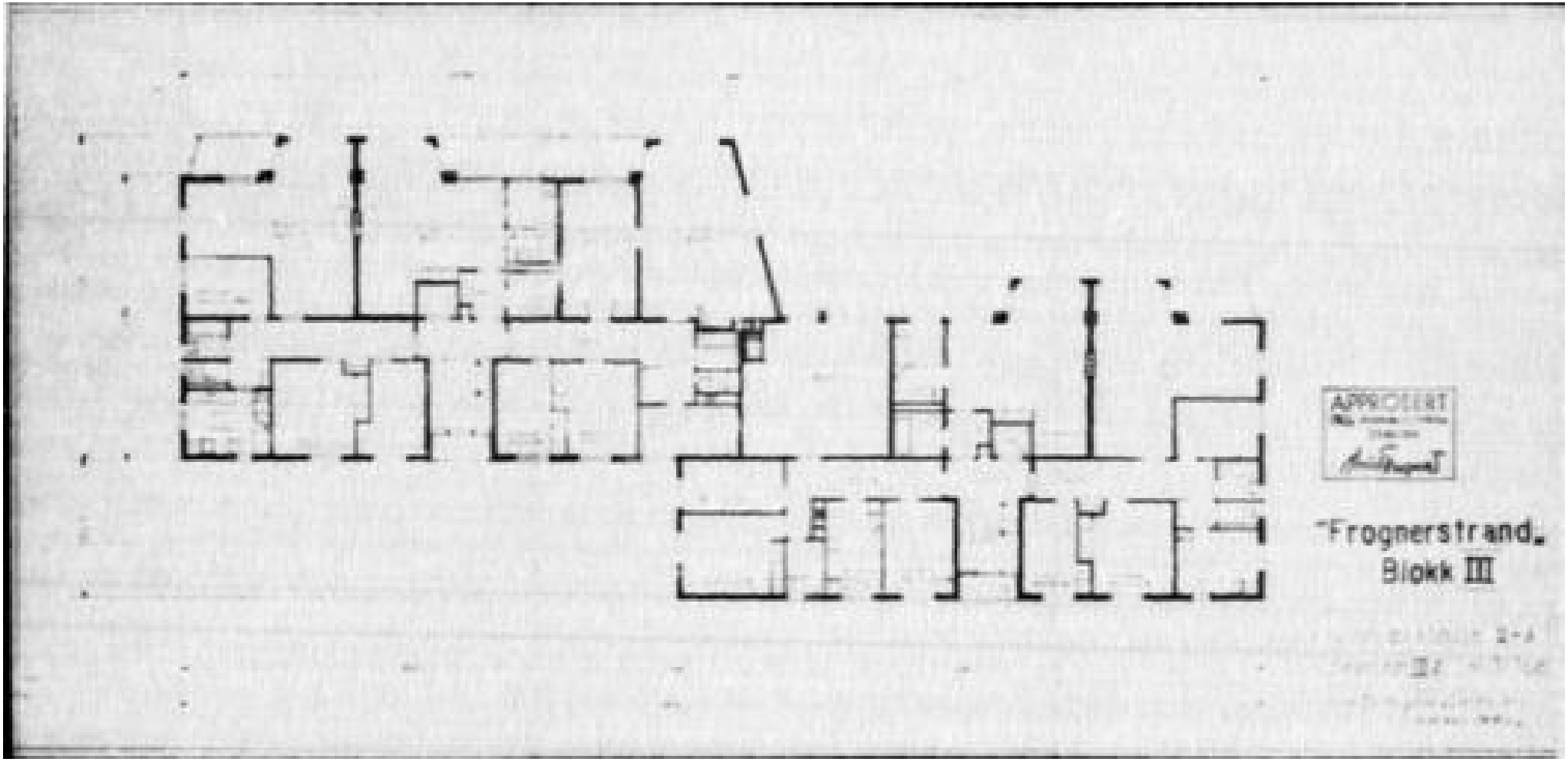
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

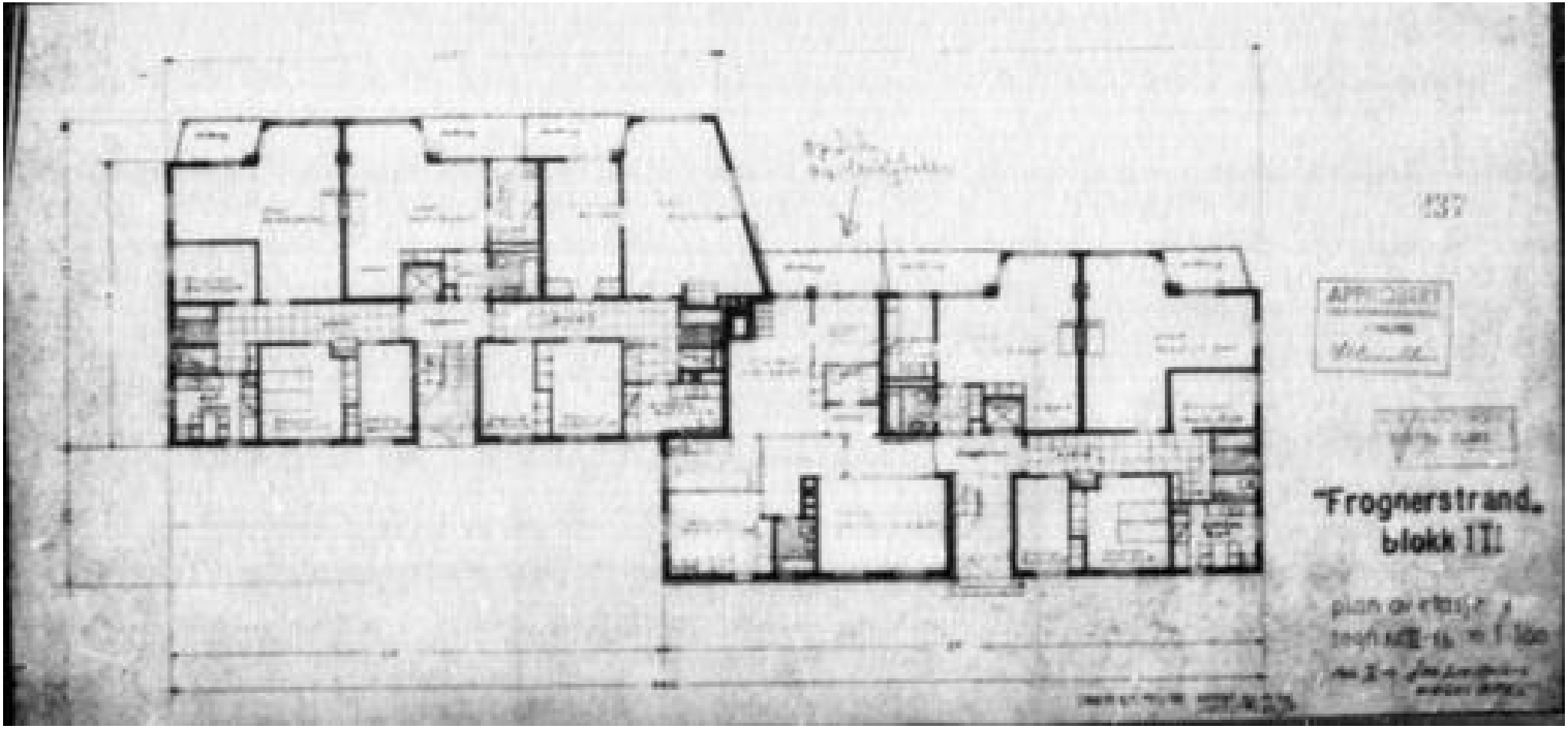
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2016 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Karoline Johnsen og Stian Sortevik, Bygdøy Allé 123 B, 0273 OSLO,
karoline_johnsen@hotmail.no


APPROVED
"Frognerstrand"
Blokk III


Frognerstrand.
blokk III.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den

17. august 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bygdøy allé 123, blokk III

Journalnr.
53/4060 BF.

Arbeidets art
Bygningens art
Boligblokk

Avsluttende synsforretning
26/6-58

Byggherre
Vaningshus
v/ advokat Arvid Fossum, Stortingsgt. 28, Oslo.

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

Ansvarshavende
Ingeniør Knaare Gilboe, c/o Johan Olsen & Sönner, Kongens gt. 17, Oslo.
For peling : ing. Trygve Berntsen, Universitetsgt. 12,
" betongarb. tömrerm. E.A.Finseth, Karl Johans gt. 5-7,
" mur, puss og innredn: murm. R.Kjellerød, Karl Johans gt. 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Hvis peisene er til ulempe på grunn av at rök trenger ut i leilighetene forbeholder vi oss rett til å forlange peisene satt ut av bruk.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199000969 - 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Bygdøy allé 123 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

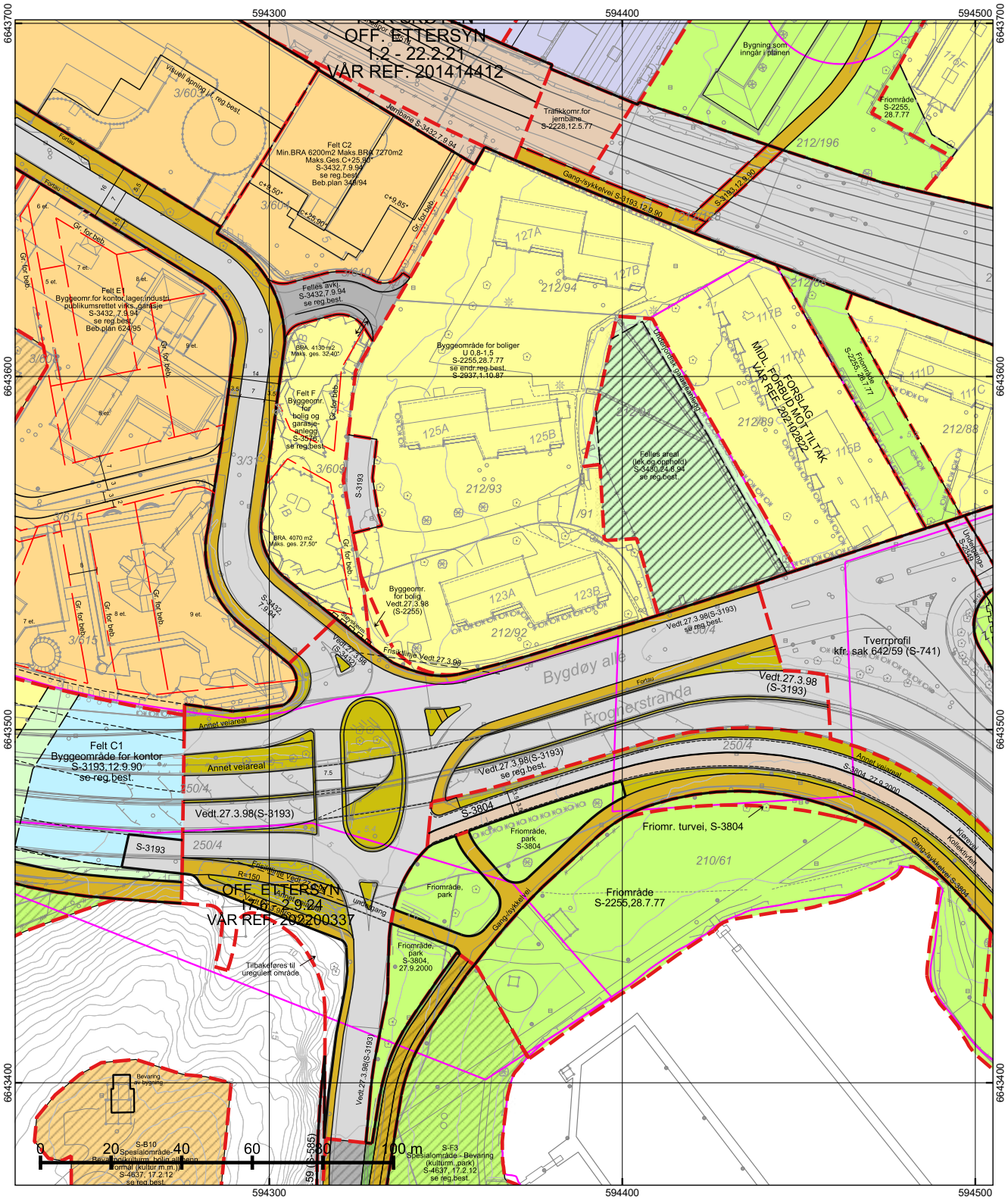
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

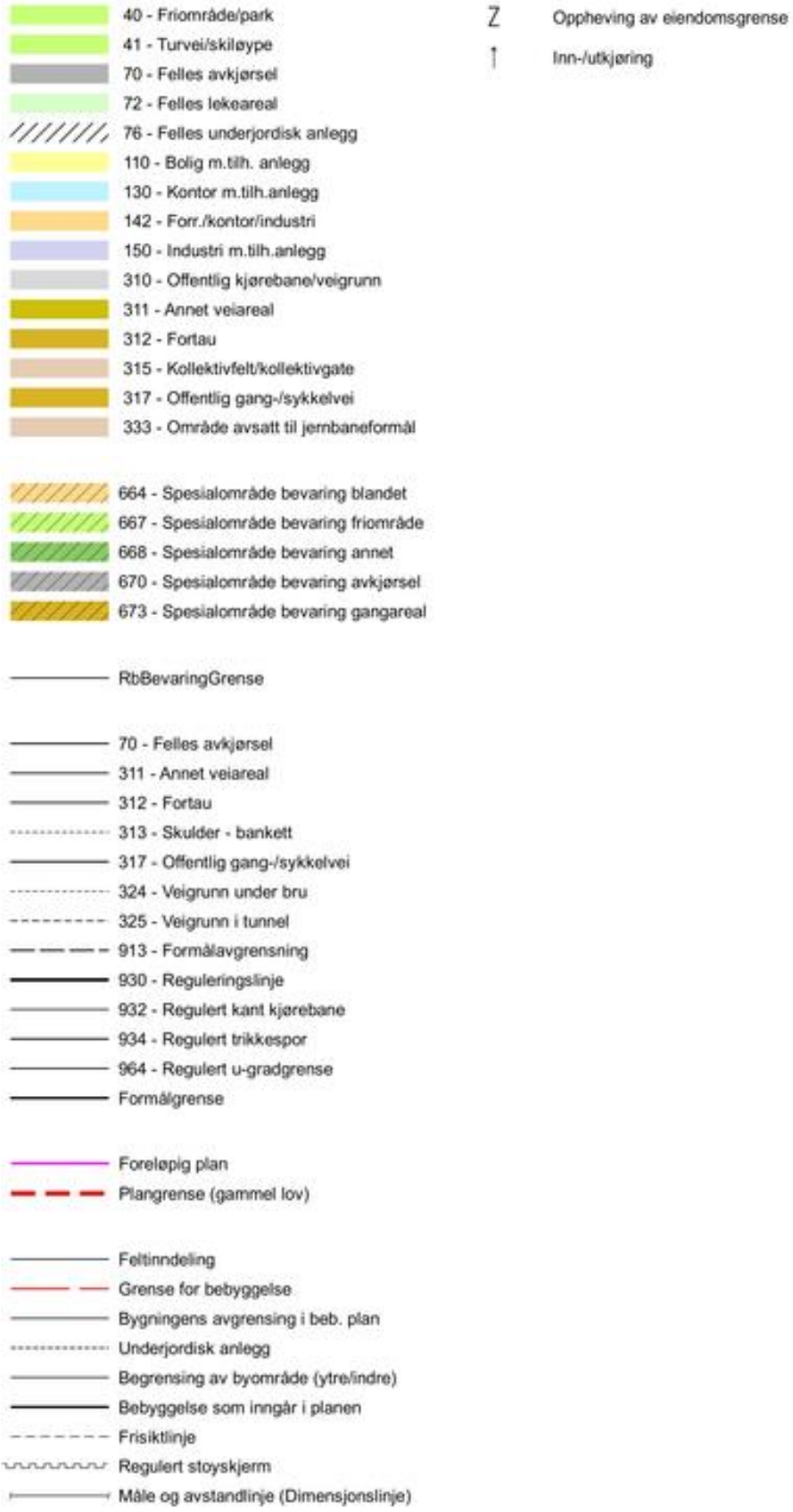
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

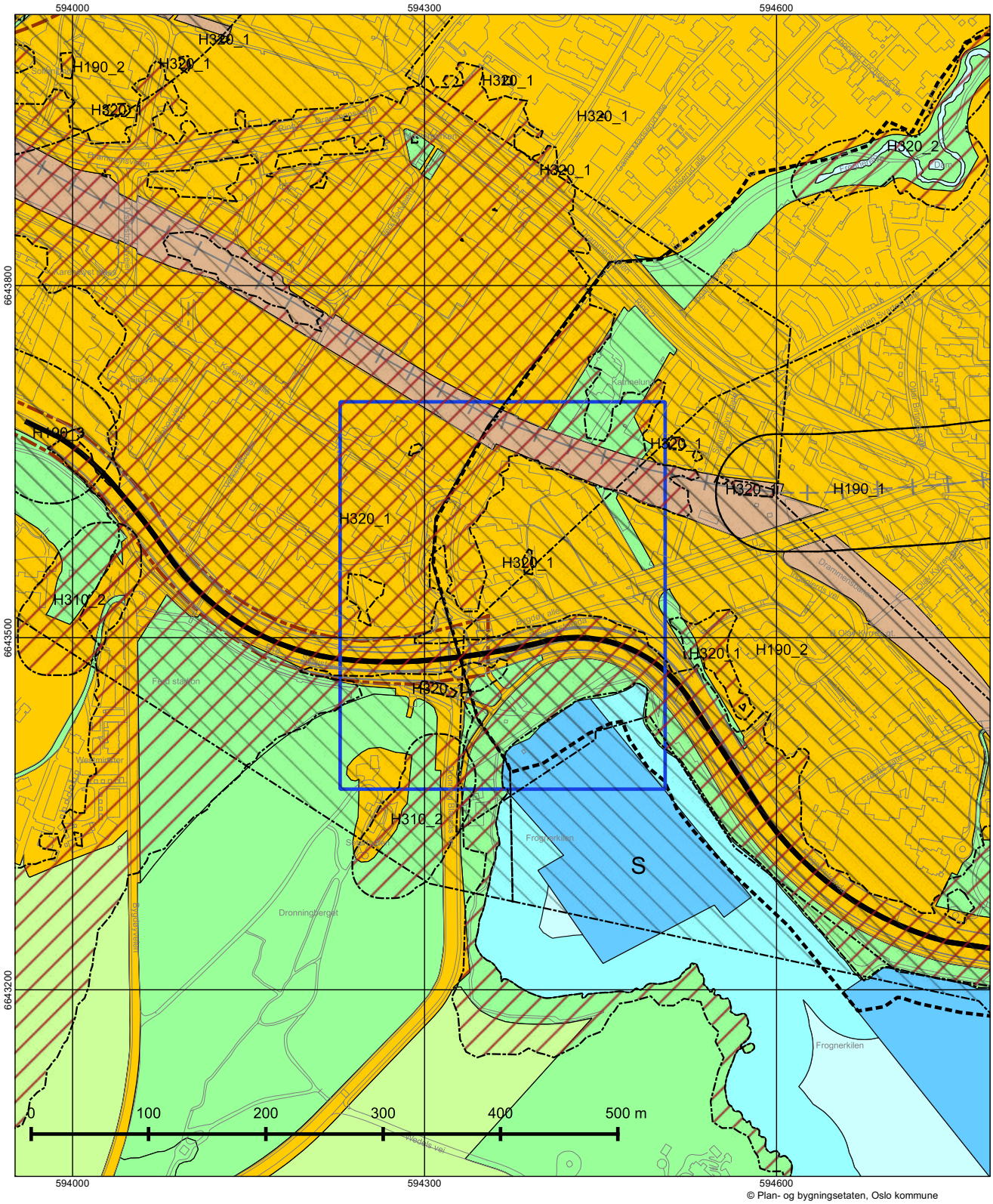
PlottID/Best.nr: 147629/ 86519581
Deres ref.:
Adresse: Bygdøy allé 123
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/92

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147629/86519581
Deres ref.:

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.

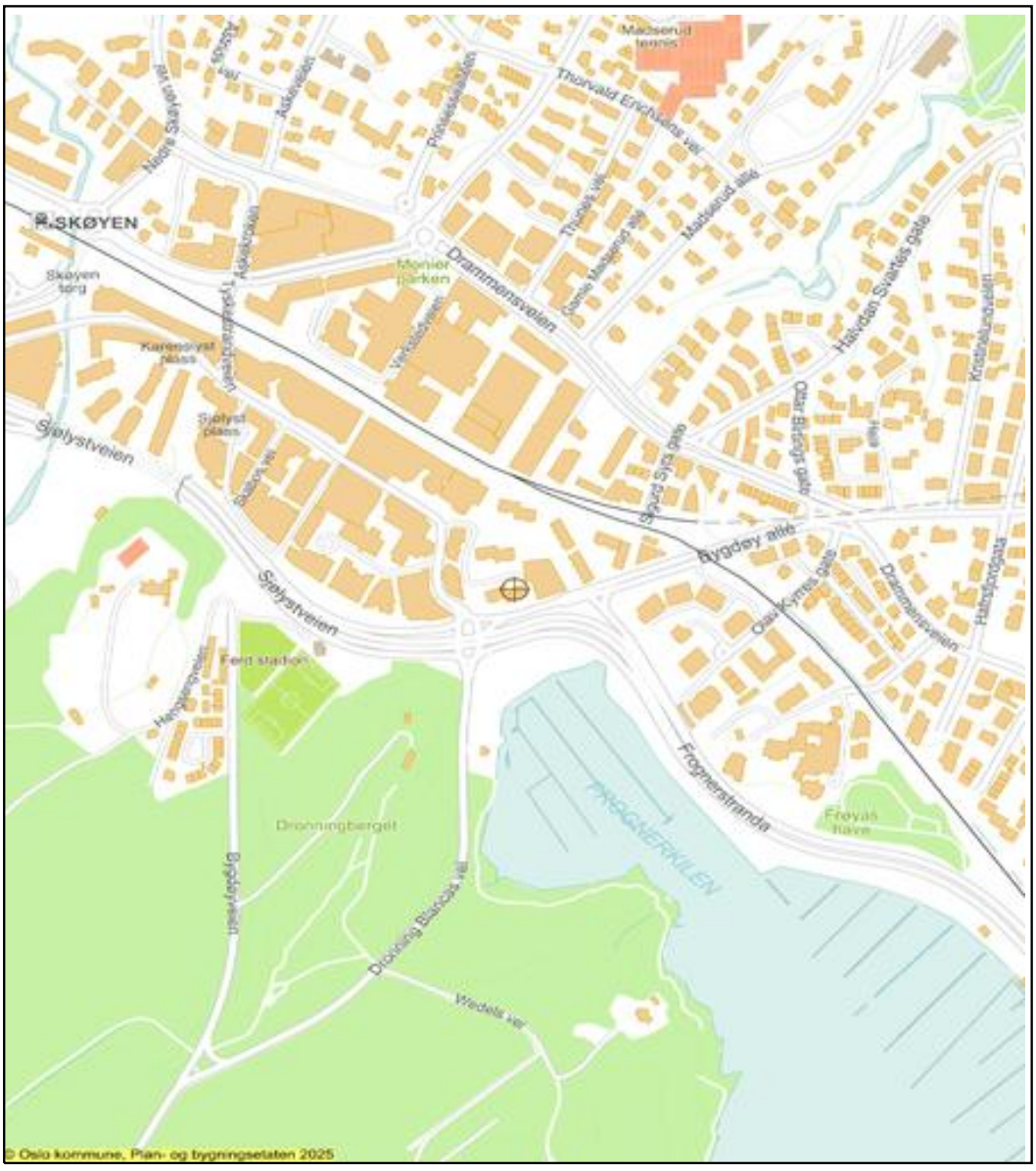
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Bygdøy allé 123 B	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 92	**Skolekrets (2020/2021):**	Skøyen



Dato: 22.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Bygdøy allé 123 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.09.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
BYGDØY ALLÉ 123B

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519581
8767414

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20250922 for BYGDØY ALLÉ 123B.

GNR. 212 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1954.

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

2471 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

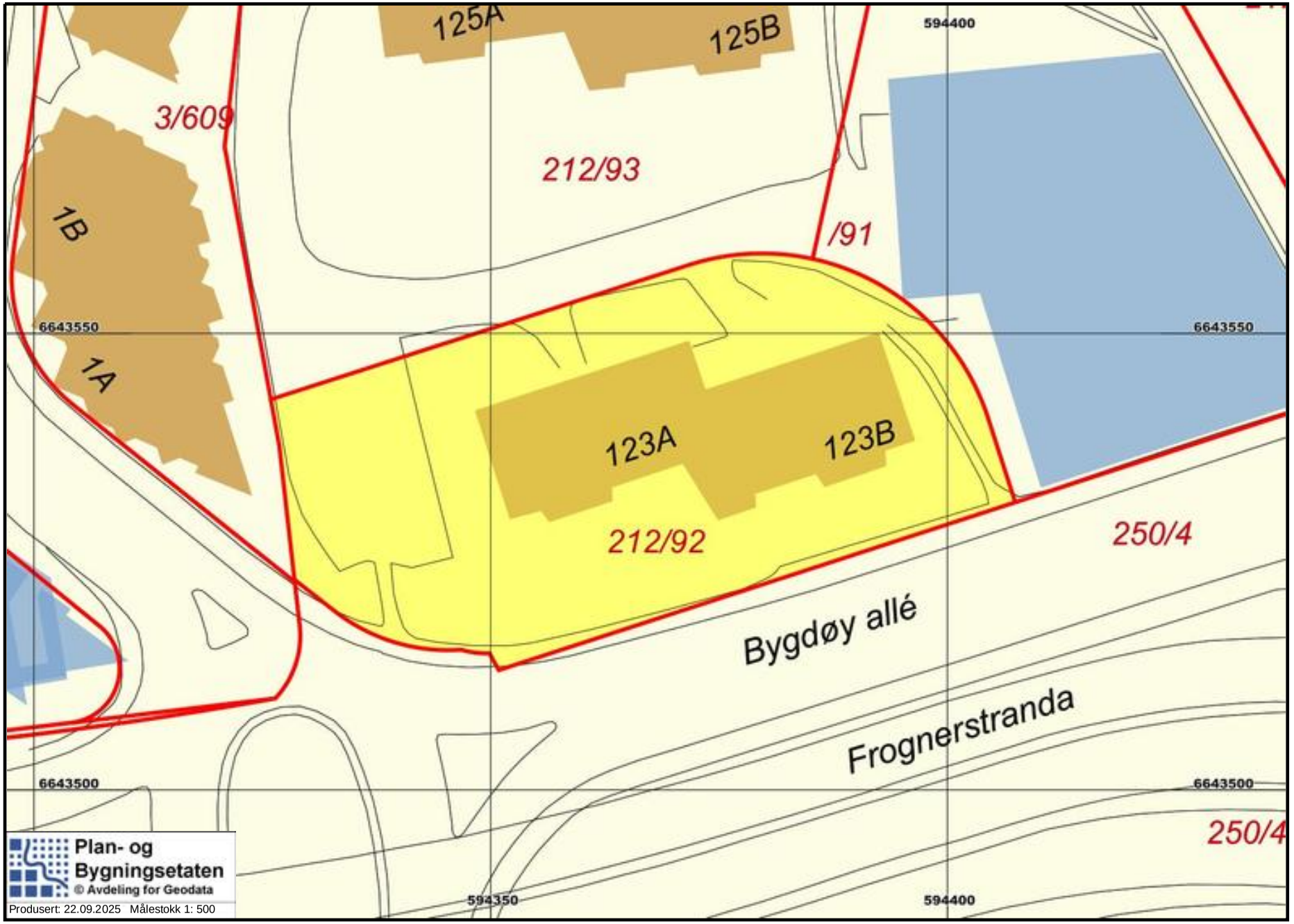
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


125A
125B
594400
3/609
212/93
/91
1B
1A
6643550
6643550
123A
123B
212/92
250/4
Bygdøy allé
Frognerstranda
6643500
6643500
250/4
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.09.2025 Målestokk 1: 500
594350
594400

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

Oslo

V270398

Mindre vesentlig reguleringsendring.Bygdøykrysser - E18 Sjølyst Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.03.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707420
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-3193, S-3432

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E18 SJØLYSTVEIEN - BYGDØYKRYSSET

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

§ 2. Området reguleres til: Offentlig trafikkområde; vei, fortau, gang- og sykkelvei og annet veiareal.
Friområde; turvei
Byggeområde: bolig

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79 eller senere forskrift / retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Det skal utføres innendørs støymålinger i Bygdøy allè 123 og 125 og det skal skiftes ut til støydempende vinduer og lyddempende ventiler/ventilasjonsanlegg i de leilighetene hvor gjeldende støykrav ikke oppfylles og hvor eierne ønsker det.

Det skal settes opp støygjerde/-mur langs eiendommen med gnr./bnr. 212/92, Bygdøy allè 123, dersom beboerne ønsker det. Støygjerdet/-muren skal utformes på en slik måte at det tilpasses bymessig bebyggelse.

Tiltakene skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Konstruksjoner, beplantning samt behandling av sidearealene skal utformes i tråd med Detaljplan, planhefte 2 datert 25.06.97.
Beplantning skal ferdigstilles samtidig med veianlegget.
Eksisterende piletrær øst for Dronning Blancas vei skal beholdes.

§ 5. Gangfeltene i Bygdøy allè skal være opphøyde.

§ 6. Dersom det oppdages forurensede masser i grunnen, er grunneier / problemeier ansvarlig for både varsling til Miljø- og næringsmiddeletaten og for forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.
Det skal redegjøres for om utbyggingen vil medføre masseoverskudd.

§ 7. Reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for "Bygdøy allè 135" (S - 3193, 12.09.90), reguleringsplan for "Bygdøy allè 135 - Skøyen Næringspark" (S - 3432, 07.09.94) samt reguleringsplan for "Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune" (S - 2255, 28.07.77 med endrede reguleringsbestemmelser i S - 2937, 01.10.87) gjelder ikke innenfor planområdet til planen for E18 Sjølystveien - Bygdøykrysset.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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 kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr. : 970008357
Målebrevsnr.: 1997/595

MÅLEBREV

Grensejustering

TINGLYST
27 NOV 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 74475

Vedrørende gnr. 212 bnr. 92 og uregistrert grunn.

Den 18. september 1997 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over grensen mellom ovennevnte eiendommer. Dette medfører at:

1. 284,0 m2 av uregistrert grunn skal tillegges gnr.212 bnr. 92.

Forretningen er rekvirert av: Etat for eiendom og utbygging

Bestyrer ved forretningen var Thomas Grønn.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr. 212 bnr. 92 : Per Gråbø.

For uregistrert grunn : Oslo kommune.

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

Oslo koordinatsystem.

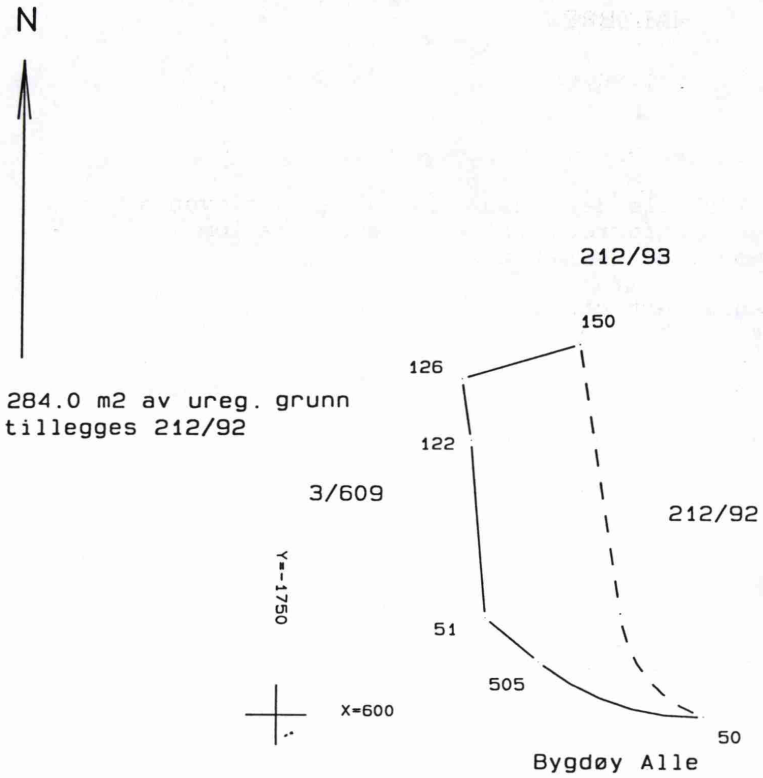
Avdeling indre by, måle- og deleseksjonen 20. november 1997.

Tor Valstad
Seksjonsleder

Thomas Grønn
Saksbehandler

Doknr: 74475 Tinglyst: 27.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVS KART
over
grensen mellom
ureg. grunn og 212/92
etter grensejustering



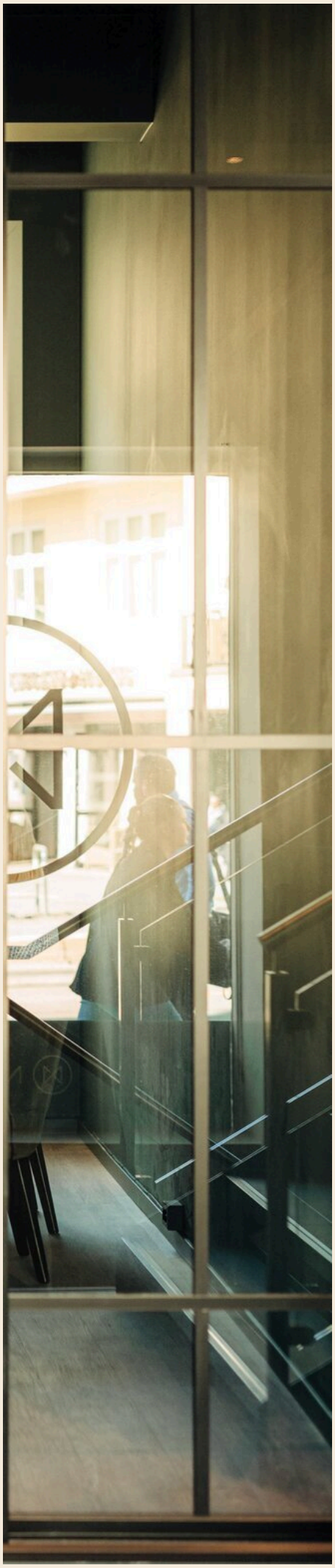
PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
50		599.98	-1714.75		
505		604.51	-1728.38	14.69	20.09
51		608.13	-1732.78	5.70	
122		622.85	-1734.06	14.77	
126		627.94	-1734.85	5.15	
150		630.77	-1725.18	10.08	

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0584/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 123B 0273 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 92 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312