

Bygdøy allé 127A



Velkommen til

Bygdøy allé 127A



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

Frogner

Pen og luftig 2-roms med god planløsning. Bad fra 2016. Heis. Parkering. V.vann og fyring inkl. Ingen dok.avg.

Prisantydning	4 650 000,-
Fellesgjeld	37 173,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 701 366,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 329,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1955

Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no


Thune's mekaniske Verksted.





Kort fortalt

- Pen og luftig 2-roms hjørneleilighet som ligger høyt og usjenert til i 3. etg med heis. Leiligheten har god standard og oppleves meget lys med store vindusflater med fritt utsyn over nærområdet. Boligen har god planløsning og flere plassbygde og gjennomførte løsninger. Inneholder entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad og soverom.

- Aksjelaget har 37 p-plasser på egen tomt som er gratis for beboere, hvorav noen med el-lader. "Førstemann til mølla"-prinsippet.

- Legg merke til:
- Heis
- Bad fra 2016
- God planløsning
- Ingen direkte innsyn
- Godt med parkering
- To disponible boder
- V.vann/fyring inkl.
- Ingen dok.avg

- Kort vei til kollektivtransport, butikker og kaféer. Her bor du med umiddelbar nærhet til det meste. Frognerkilen, Skøyen, Bygdøy og Frognerparken er kun en spasertur unna.

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	44 kvm

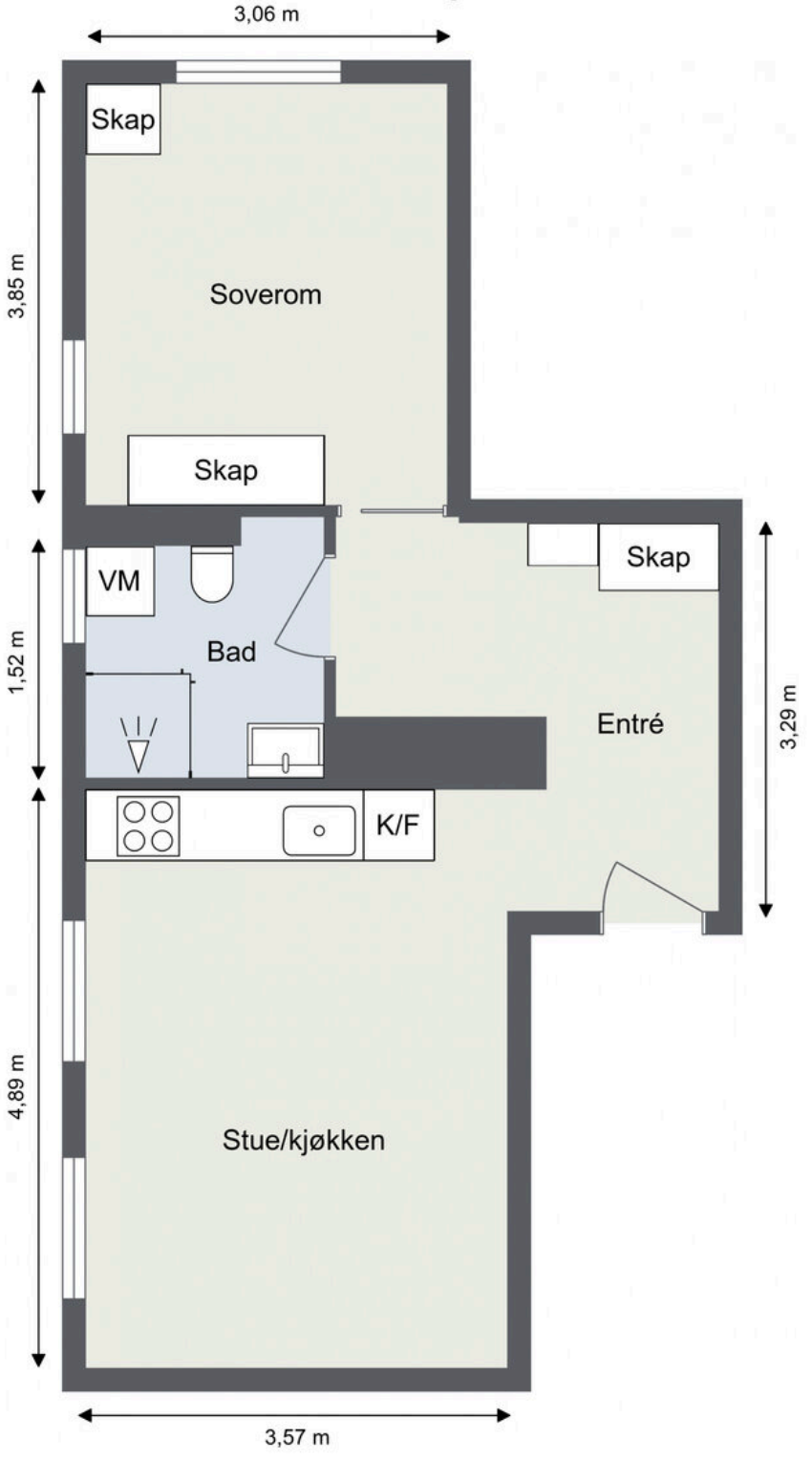
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré. bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 43 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Disponibel kjellerbod. I tillegg loftsbod med ca. 3 kvm gulvareal
Total BRA: 1 kvm.

Tyder

Bygdøy allé 127 A
3. Etasje


















objects
that inspire
embracing the
art of living






objects
that inspire –
embracing the
art of living










Miele





Informasjon

Bygdøy allé 127A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0279/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 127A, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 94 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 41 i AS Bygdø Alle 127 , org.nr. 921729677
Part.obl. nr. 41 med pålydende verdi Kr 13 400,-

Selgere
Peder Bergskaug Godvik
Helga Julie Rivrud

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
37 173,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 687 173,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 701 366,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 710 666,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Entré. bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 43 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Disponibel kjellerbod. I tillegg loftsbod med ca. 3 kvm gulvareal
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 1 m^2, samt en loftsbod. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca.
3 m^2.

Innhold

Entré. bad, stue/kjøkken og soverom.

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 1 kvm, samt en loftsbod med ca 3 kvm gulvareal. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand. TG 1.

Innvendige dører:
Glatt innvendig dør til badet. Skyvedør i glass til soverommet. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp bak luke ved siden av klosettet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG 1.

Kjøkken: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom. Mekanisk avtrekk med ventil i badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med badet er gjort i 2016. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det finnes kursfortegnelse, men sikringer er ikke nummerert.
Samsvarserklæring signert og datert 23.12.2016 er fremvist for følgende arbeider:
Varmekabler bad.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på
utførte arbeider. TG: 2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter og hyller i soverommet. Garderobeskap med glatte fronter i entré. Speil i entré. TG: 1.

Bad:
Dokumentasjon – Bad:
Badet er i følge eier rahbilitert i 2016. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Vegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsone. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dør og skillevegger i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. TG: 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøpen.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad:
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
TG: 2

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

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

Parkering

Selskapet besitter 37 plasser hvor de leier ut 12 plasser. Det er altså 56 leiligheter som deler 37 parkeringsplasser. Det følger et beboerparkeringskort for hver leilighet og et gjesteparkeringskort så lenge dette er mulig. Det er førstemann til mølla blant beboerne i aksjelaget.

Gjesteparkeringen gjelder kun etter kl. 16. 00 frem til kl. 08.00 på hverdagene. Gjesteparkering kan benyttes hele døgnet lørdag og søndag, samt helligdager på beboerplassene.

Det er 3 av plassene som har ladeboks for el-bil. Betaling håndteres gjennom Charge365 med app. Det betales pr. kWt brukt og pris settes av aksjelaget.

Beboerparkering:
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

2025: Utbedring av varmekabler.
2017/2018: Overflateoppussing.
2016: Rehabilitert badet.

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabelreparatøren har gjort lokal utbedring av feil på varmekabel i mai 2025. Det ble et enkelt inngrep uten å berøre tettesjikt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble ikke påvirket.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvikk Installasjon AS monerte varmekabel i 2016.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe i vår leilighet.

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

Beskriv: Det var en jordfeil frem til det ble utbedret ved. reparasjon av varmekabel i mai 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport i forbindelse med feil på varmekabel foreligger. Som nevnt ble det utbedret i mai 2025

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

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 3 etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin medfølger.

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

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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 - grønn
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

Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Elektriske varmekabler på bad

Styret er av generalforsamlingen 12.4.11 gitt fullmakt til å kunne dekke inn ekstraordinære energikostnader ved å ha en ekstra innbetaling fra aksjeeierne. Denne innbetalingen er begrenset til å gjelde en gang pr år, og er begrenset oppad til en måneds leie. I følge skriv fra forretningsfører.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 500 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 329,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, Telenor grunnabonnement (50 Mbps), felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, drift av vaskeri, vaktmester- og renholdstjeneste, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er i følge styret per 16.06.25 ingen vedtatt plan om å justere felleskostnader p.t.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 329 ,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Dersom det påløper eiendomsskatt ilegges dette de eiendommene som særskilt

berøres av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 069 255,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 277 020,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnabonnement (50 Mbps) fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Bygdø Alle 127 består av 61 leiligheter knyttet til aksjer.
Selskapets aksjekapital er på kroner 116 000,- og er fordelt på 58 aksjer á kr. 2000,-
.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets revisor er BDO AS.

Aksjelaget har gode inntekter for utleie av parkeringsplasser og holder på denne måten felleskostnadene lave.

Det er to vaskemaskiner og en tørketrommel i vaskekjelleren.

Vedtak årsmøte 2025: Installasjon av kameraovervåkning ute på baksiden og på endevegger av huset. Prosjektet her en ramme på 60.000,-.

Styrets arbeid i 2024:
- 2024 ble et år med høyt fokus på beboere som bor her, beboere som flyttet inn og beboere som flyttet ut. Låssystemer ble gjennomgått og justert. Utelys oppgradert. Alt for at Bygdøy Allé 127 skal være et trygt sted å bo.
- Håndtert en nabokonflikt knyttet til en leietaker. Prosessen endte med leiekontrakt oppsagt og leilighet til slutt solgt.
- Gjort tiltak for å unngå uvedkommende.
- For å avdekke tilstanden til det elektriske anlegget i huset ble det gjennomført en el kontroll. Det er en grundig og systematisk gjennomgang av husets elanlegg. Feil og mangler ble funnet og utbedret. Dette resulterte i godkjent kontroll av vårt elanlegg.
- I forbindelse med brannsikring ble det byttet til fire nye branndører i kjeller.
- Overgang til Vibbo som digitalplattform for beboerne og Styrerommet. I tillegg introdusert digital parkering og digital booking av vaskeri.
- Ny vaktmesteravtale.
- Selskapet har sammen med BA123 og BA125, kommet til enighet om en ny felles avtale med Gårdreform om vaktmestertjenester.
- Parkering: Ny oppmerking av parkeringsplasser på husets vestside. Represjoner

av asfaltdekke rundt bygget. Tre defekte elbilladere ble byttet(garantisak).
- Nye led-lamper med bevegelsesensor i mellomgang kjeller og vaskeri. Ute rundt huset ble det installert kraftig utendørs led flombelysning.
- Ny 4G heisalarm for nødkommunikasjon i begge heiser.
- Periodisk kontroll, rensing og spyling av kloakk-pumpe/kum.
- Bytte av nivå sonde og installasjon av 4G nivåalarm i kloakk-kum
- Generelt: Utover dette har styret utført alminnelig vedlikehold. Fulgt opp aktuelle saker knyttet til beboere. Og generell daglig drift.

Styrets arbeid 2023:
- Det har blitt byttet til ny porttelefon i A-oppgangen. Med det er begge oppganger oppdatert.
- Heis: Det ble byttet sikkerhetswire på begge heiser.
- Gjerde: Det har blitt bygget på eksiterende gjerde mot jernbanen. Dette i samarbeid med Bane Nor.
- Kjellergulv: 2023 største prosjekt omhandlet fylling av hulrom samt heving av kjellergulv i A-oppgang. Floorlift ble valgt som leverandør. Arbeidet ble løst innenfor budsjett på en skånsom og tilfredsstillende måte.
- Inngangsparti: Det ble oppjustert med stoler og blomster i inngangsparti.
- Avløp: Periodisk kontroll, rensing og spyling av vår kloakkpumpe.

I følge vedlagte årsberetning 2025.

Styreleder informerer:
BA127 er et bygg fra 1955 som naturlig krever sitt vedlikehold. Våre soilrør og vannrør er hovedsaklig fra bygget var nytt og har nå en alder på 70 år. Vi ser at det jevnlig oppstår skader, så på et tidspunkt må vi oppgradere dette. Når det gjelder taket vårt så er det også fra huset var nytt, altså gammelt og snart modent for renovering. Konklusjonen er at vi nærmer oss store investeringer på bygget. Når det er sagt har ikke disse prosessene fått en dato. Men at datoen på et tidspunkt kommer er sikkert og noe vi i styret fortløpende vurderer. På det tidspunkt vil dette påvirke fellesgjelden i stor grad. Dette vil også kunne påvirke fellesutgifter. Ellers justeres disse jevnlig i takt med utgifter og prisvekst generelt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Etter salget skal ny(e) eier(e) signere på at de har lest og forstått Vedtektene og Beboerboken, signaturer innhentes av megler.

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 37 173,-pr. 21.05.2025

Selskapet har lån i Svenska Handelsbanken AB.
Lånenummer: 94927030408

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo kr. 3 028 297,-
Innfrielsesdato: 10.07.2031
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 37 173,-. Kapitalkostnader kr. 629,-. pr. 21.05.25.

Fellesformue

Kr 5 531,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 462 531,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 399 883,-.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagtes vedtekter og beboerbok er vedlagt.

Etter salget skal ny(e) eier(e) signere på at de har lest og forstått Vedtektene og Beboerboken.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Se husordensregler og vedtekter pkt 4 for vedlikeholdsplikter. Husordenregler inneholder retningslinjer for blant annet oppussing og bruk av fellesareal.

Dyrehold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold i BA127, dog kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder en hund dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82862378

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 736 kvm (Eiertomt)
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.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen er attraktivt og sentralt beliggende på Skøyen i umiddelbar nærhet til

Frognerkilen, Karenslyst Allé, og Bygdøylandet. Fra balkongen kan man se bl.a. ut mot Frognerkilen og utover hyggelige grøntarealer

Den moderne handlegaten Karenslyst Allé ligger rett utenfor leiligheten og tilbyr et rikt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud som blant annet vinmonopol, treningssentre, frisør/velvære, interiørbutikker, kles- og sportsbutikker, hyggelige kaféer, spisesteder og dagligvareforretninger. I handlegaten finner du også velkjente Maschmanns med betjente avdelinger for kjøtt, fisk, ost og andre delikatesser. Ferskvaremarkedet har også eget brasserie, bakeri, grill og pizzeria.

Nærområdet byr på flotte tur og rekreasjonsområder med umiddelbar nærhet til Frognerkilen og Frognerstranda med fine gang- og sykkelveier som strekker seg fra Sandvika til Aker Brygge og sentrum. Rusleavstand til Bygdøy med sine fine badestrender, hyggelige turstier og kjente muséer. Ferd idrettsbane ligger rett over veien for leiligheten.

Kort vei til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon. Buss 30 fra Karenslyst allé. Ellers buss, trikk og flytog/tog fra Skøyen stasjon, kun noen minutter fra eiendommen, og som tar deg til alle byens og verdens knutepunkter.

Skøyen er et av de områdene i Oslo som har opplevd størst utvikling det siste tiåret og området er fortsatt i vekst. Ambisjonen for nye Skøyen er å utvikle området til en flerfunksjonell, tett 24-timers by som møter fjorden. Skøyen er lett tilgjengelig for alle reisende, med bil, offentlig kommunikasjon og sykkel. Området oppleves som et svært trygt sted å bo med god kvalitet på barnehager, skoler, varer og tjenester.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av variert blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for utskiftning stigeledning, datert 21.04.2014.

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 arkivkort for boligblokk i Bygdøy Allé 127 A-B, datert 1957. Arkivkortet er gammelt og det er vanskelig å tyde. Det fremgår av arkivkortet at ferdigattest ble sendt 21.05.1957.

Bygningstegninger:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Følgende avvik er registrert:
- Kjøkken er flyttet til stue.
- Soverom er der kjøkken før var.
- Brannbalkong er trolig aldri bygget slik som vist i tegning.

Det er ikke funnet byggemeldte tegninger for utførte endringer i ettertid. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelse: Bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om Kommuneplanen 2015. Eiendommens grenser går ut i et område som er regulert til offentlig gang-sykkelvei med gjeldende reguleringsplan S-3193 samt et område avsatt til jernbaneformål med gjeldende reguleringsplan S-3514.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H810_2, hensynssonen H320_1, kulturminnevern samt deler av eiendommen innenfor støysonene bane rød sone, bane gul sone, veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanene:
- KDP-17 for torg og møteplasser, benytt følgende link til å finne bestemmelsene:
ht
tps://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
- KDP-1 for Skøyen Strukturert bybilde i Skøyenområde- klarere gateløp og fasader, mer næringsareal og tilrettelegging for kollektivtrafikk, benytt følgende link til å finne bestemmelsene: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4888276
- KDP-9 som omfatter revisjon for de sentrale deler av Skøyen og gir nye prinsipper for utvikling av offentlig infrastruktur og nærings- utvilking.Kollektivterminalen ved Skøyen gir mulighet for koordinert kollektivtilbud -tog,buss og trikk, benytt følgende link til å finne bestemmelsene:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksi
nnsyn/showregbest.asp?planid=4888273

Skøyen områderegulering
- Saksnr. 201414412 (saken fortsetter i 202315804 - del 2)
- Mottatt sak: 24.04.2017
- Status: Planforslag
Skøyen er under stor utvikling. Planen for Skøyen skal sikre en helhetlig og framtidsrettet utvikling som kollektivknutepunkt og byområde med fokus på klimasmart byutvikling. Privatbiltrafikken skal reduseres, med færre parkeringsplasser og bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykling og gange. Området skal utvikles med nye parker, turveier og allmenninger som gir bedre tilgang til fjorden og rekreasjonsområder. Fornebubanen og andre kollektivtilbud

skal styrkes, og det legges til rette for 9 900 nye innbyggere og 3 400 arbeidsplasser.

Områdereguleringen for Skøyen, vedtatt 27.09.2023, legger til rette for å utvikle området som et klimasmart byområde med fokus på kollektivtransport. Planen inkluderer Fornebubanen, nye turveier langs Hoffselva og Frognerelva, samt flere parkområder og allmenninger som styrker forbindelsen til fjorden. Bebyggelsen blir tettere og høyere rundt kollektivknutepunktet, med nedtrapping mot fjorden og Bygdøy. Totalt planlegges 5000 nye boliger, 3 400 arbeidsplasser og større grøntarealer, med mål om å skape en levende bydel med mindre biltrafikk og bedre kollektivtilbud.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Plansaker i nærheten:
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Drammensveien 118/Katrinelund. Eiendommen består av to bygninger som begge står på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg. Det er snakk om å gjøre om til bolig/kontor/forretning/bevertning (Løkkehuset), samt kontor/industri/energianlegg, friområde og barnehage. Siste status i saken var i 2018. Saksnummer 201005792.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201005792

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Bygdøylokket. Saken gjelder undergang for fotgjengere og syklister. Traséene på hver side av undergangene vil bli utformet som sykkelvei med fortau. Saken er til offentlig ettersyn. Saksnr 202200337.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200337

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 111 A og B. Saken gjelder utskifting av vinduer, fjerning av fasadeplater, ny utgangsdør og terrengarrondering. Igangsettingstillatelse gitt 2017. Saksnummer 201611398.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201611398

Det foreligger pågående byggesak i Karenslyst allé 7. Saken gjelder innvendige endringer i butikklokale i 1. etasje. Saksnummer 202550571. Saken er til behandling.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550571

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/94:
11.01.1957 - Dokumentnr: 300344 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
ang friareal
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1996 - Dokumentnr: 64745 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

18.02.1954 - Dokumentnr: 301582 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GNR 212 BNR 170 M FL

20.02.1997 - Dokumentnr: 11279 - Grensejustering
Grensejustering med uregistrert veigrunn

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
(...) til og med:
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

Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til 2G på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Jf vedtekter pkt 6-2.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registret på Gul liste eller som verneverdig.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Adkomstdokumentene består av:
Aksjenummer 41, pålydende 2 500.
Andelsobligasjon 41, pålydende 540, 702 og 13 400.

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

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer en den som gi borett til en bestemte bolig.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

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.

Etter salget skal ny(e) eier(e) signere på at de har lest og forstått Vedtektene og Beboerboken, signaturer innhentes av megler.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 950,-

Samlet skal selger betale kr. 126 740,- 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. 3 625,-.

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 17. juni 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bygdøy allé 127A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØY ALLÉ 127 A, 0273 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 94 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	06/06/2025
Utskriftsdato:	08/06/2025
Oppdragsnummer:	97719
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 3 etasje.

Standard
Leilighet med normal/god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Utbedring av varmekabler.
2017/2018: Overflateoppussing.
2016: Rehabilitert badet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 3. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Peder Bergskaug Godvik
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 94
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2733.9 m²
Adresse:	Bygdøy allé 127 A, 0273 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Bygdøy Alle 127 AS
Organisasjonsnr:	921729677
Eier:	Peder Bergskaug Godvik og Elga Julie Rivrud
Aksjenummer:	41

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/06/2025		Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	06/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1955

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	43	43	0
Sum bolig:	43	43	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	1	0	0
3. etasje	43	0	0	0
Sum bolig:	43	1	0	0
Sum BRA:	44			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 1 m², samt en loftsbod. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør til badet.
Skyvedør i glass til soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp bak luke ved siden av klosettet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjøkken: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
Mekanisk avtrekk med ventil i badet.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med badet er gjort i 2016. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det finnes kursfortegnelse, men sikringer er ikke nummerert.

Samsvarserklæring signert og datert 23.12.2016 er fremvist for følgende arbeider: Varmekabler bad.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter og hyller i soverommet.
Garderobeskap med glatte fronter i entré.
Speil i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rahbilitert i 2016. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsone. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dør og skillevegger i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Godvik, Peder Bergskaug	9578-5995-4-49860	2025-06-01 10:57:15
Rivrud, Helga Julie	9578-5998-4-965760	2025-06-07 08:56:11

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
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0279/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 127A, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Peder Bergskaug Godvik, Helga Julie Rivrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. april 2024

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: felles i aksjelaget
Forsikret i: felles i aksjelaget

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabelreparatøren har gjort lokal utbedring av feil på varmekabel i mai 2025. Det ble et enkelt inngrep uten å berøre tettesjikt.

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

Eventuell kommentar: Det ble ikke påvirket.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvikk Installasjon AS monerte varmekabel i 2016.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe i vår leilighet.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

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?
Ja

Beskriv: Det var en jordfeil frem til det ble utbedret ved. reparasjon av varmekabel i mai 2025.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport i forbindelse med feil på varmekabel foreligger. Som nevnt ble det utbedret i mai 2025.

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: 13-0279/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rivrud, Helga Julie	**2025-06-07**	**Godvik, Peder Bergskaug**	**2025-06-01**

Identifikasjon

bankID Rivrud, Helga Julie

Identifikasjon

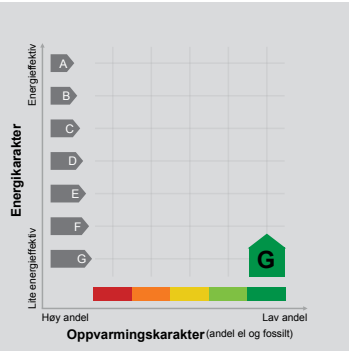
bankID Godvik, Peder Bergskaug

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 127A
Postnummer	0273
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80496125
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	55467689-02d4-4428-8fa1-ab88432983b5
Dato	18.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 127A
Postnummer: 0273
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 18.02.2024 19:20:19
Energimerkenummer: 55467689-02d4-4428-8fa1-ab88432983b5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 94
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80496125

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

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

Deres ref.: 13-0279/25 . Vår ref.: 5783-12-41 Dato: 21.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bygdø Alle 127
Organisasjonsnr:	921729677
Aksjonær:	Godvik, Peder Bergskaug
Medaksjonær:	Rivrud, Helga Julie
Leilighetsnummer:	41
Aksjeboenhetsnumer:	41
Adresse:	Bygdøy Allé 127 A, 0253 OSLO
Aksjenummer:	41
Gnr.	212
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82862378.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret er av generalforsamlingen 12.4.11 gitt fullmakt til å kunne dekke inn ekstraordinære energikostnader ved å ha en ekstra innbetaling fra aksjeeierne. Denne innbetalingen er begrenset til å gjelde en gang pr år, og er begrenset oppad til en måneds leie. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene. Etter salget skal ny(e) eier(e) signere på at de har lest og forstått Vedtektene og Beboerboken, signaturer innhentes av megler. Vedtekter og beboerbok medfølger meglerpakken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927030408
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo:	3 028 297,00
Innfrielsesdato:	10.07.2031
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 329,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 329,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 965,-
Annen formue:	5 531,-
Gjeld:	39 580,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927030408
Restsaldo:	37 173,34
Kapitalkostnader:	629,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37 173,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Preben Frostad, e-post: BA127@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5783
AS BYGDØ ALLE 127

Velkommen til årsmøte i AS BYGDØ ALLE 127

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, på Teams. Ikke-digitale eiere er velkommen til styremedlem Henrik Dahl i 7 etg. A oppgang. Eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon mottar innkalling med saksliste per post. Øvrige mottar digitalt.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåkning
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BYGDØ ALLE 127

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Elin Folgerø og Anna Generalova foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Elin Folgerø og Anna Generalova er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5783 Årsrapport med regnskap og revisorberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123.000,-.

Godtgjørelsen er med hjemmel i generalforsamlingsvedtak av 11.06.24 KPI justert. Dette for å justere i takt med generell prisvekst.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 123.000,-

Sak 7

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter en rekke hendelser hentet styret alt i 2022 inn tilbud på kameraovervåkning. Det dreide seg da om innbrudd i sykkelskur, tyveri av sykler og hærværk. Vi konkluderte da med å se situasjonen litt an da tiltak må stå i forhold til problemstilling.

Også før generalforsamling i 2024 vurderte vi denne situasjonen og valgte fortsatt å avvente. I år sett i lys av fjorårets erfaringer også med en voldshendelse i vår bakgård velger vi nå å fremme forslaget.

Kameraovervåkning kan virke både proaktivt (forhindre en hendelse) og reaktivt (oppklare en hendelse).

Opptakene slettes etter en uke fortløpende - med mindre man har oppdaget en hendelse. Da kan man hente ut opptaket som viser den aktuelle hendelsen og ta vare på det så lenge som det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav. De fleste relevante hendelser vil ha blitt oppdaget innen 7 dager.

Det er kun snakk om kameraovervåkning ute på baksiden og på endevegger av huset.

Kameraovervåking må være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Er dette noe styret skal gå videre med? Det er ikke satt noe dato på dette prosjekter. Styret vil ha på plass det formelle slik at tiltaket kan iverksettes hurtig ved behov. Med bakgrunn i dette legger styret nå frem saken i generalforsamling med krav om to tredjedels flertall.

Styrets innstilling

Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne.

Prosjektet her en ramme på 60.000,-

Forslag til vedtak

Anbefales godkjent.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Odd Doknæs

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
AS Bygdø Allé 127

Tillitsvalgte
Styresammensetning ble på ordinær generalforsamling 11.06.2024 vedtatt til styreleder og fire styremedlemmer. Preben Frostad ble gjenvalgt til styrets leder for en toårs periode. Hugo Sveholm og Henrik Dahl fikk også fornyet tillit frem til 2026. Rie Nygaard og Lina Hauck hadde et år igjen av sine perioder, som utløper i 2025. Lina valgte pga. familiære hensyn og fratre styret 10.09.24.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt ni styremøter. Utover det har det vært jevnlige møter og løpende kontakt rundt oppfølging av saker og aktuelle problemstillinger. Det har også blitt avholdt en rekke møter med BA123 og BA125. En slik tett dialog har styrket vårt nabolag.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson var Knut Eggen Thorseth. Atle Gulpiar (22 86 54 63) har nå tatt over denne rollen.
Styreleder og styremedlemmer har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO AS.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Bygdøy Allé 127 A og B i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 94. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82862378.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte. Det er et godt arbeidsmiljø i styret.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Juridiske aksje/andelseiere
Oslo Kommune v/Boligbygg Oslo KF har pr dags dato 1 aksje/andel i aksjeselskapet.

Nye aksjonærer
Det har vært 5 overdragelser i 2025. Styret ønsker de nye aksjonærene velkommen!

Styrets arbeid i 2024

2024 ble et år med høyt fokus på beboere som bor her, beboere som flyttet inn og beboere som flyttet ut. Som enten mistet retten til å bo her eller ikke hadde retten i utgangspunktet. Tidkrevende prosesser som tok mye fokus. Vi opplevde blålys i nabolaget. Styret var i dialog både med politi og vaktselskaper. Styret gikk vaktrunder både sent og tidlig. Låssystemer ble gjennomgått og justert. Utelys oppgradert. Alt for at Bygdøy Allé 127 skal være et trygt sted å bo. Dette ble styrets desidert viktigste oppgave i 2024.

Utkastelse leieboer
Styret jobbet over flere måneder med en alvorlig og vedvarende nabokonflikt knyttet til en leietaker. Bråk, truende oppførsel og uro i bygget førte til en prosess der eier ble involvert, leiekontrakt oppsagt og leilighet til slutt solgt.

Uteligger
På sensommeren og utover høsten håndterte styret en situasjon der en uteligger gjentatte ganger tok seg inn i A-oppgang for å overnatte i øverste etasje. Styret var i dialog med både politi og vaktselskaper. Etter flere tiltak, inkludert internt vakthold, justering av dørautomatikk og reparasjon av defekte låser, fikk man kontroll på situasjonen.

HMS
For å avdekke tilstanden til det elektriske anlegget i huset ble det gjennomført en el kontroll. Det er en grundig og systematisk gjennomgang av husets elanlegg. Feil og mangler ble funnet og utbedret. Elektro Nettverk Service stod for arbeidet. Dette resulterte i godkjent kontroll av vårt elanlegg.
I forbindelse med brannsikring ble det byttet til fire nye branndører i kjeller.

Digitalisering
Det er styrets oppgave at selskapet henger med i tiden, og nå var tiden inne for digitalisering. Vibbo ble lansert som digitalplattform for beboerne og Styrerommet lansert som plattform for styret. Ytterligere introduserte vi digital parkering og digital booking av vaskeri. Dette utgjør i sum store forandringer. Det er viktig at beboere som ikke er digitale også blir ivaretatt. Styrer har tilrettelagt for det.

Vaktmester ny avtale.
Etter en lang prosess med møter, anbudsrunder og forhandlinger har vi sammen med BA123 og BA125, kommet til enighet om en ny felles avtale med Gårdreform om vaktmestertjenester.

Parkering
Ny oppmerking av parkeringsplasser på husets vestside. Represjoner av asfaltdekke rundt bygget. Tre defekte elbilladere ble byttet, dette som en garantisak.

Lys
Det ble installert nye led-lamper med bevegelsesensor i mellomgang kjeller og vaskeri. Ute rundt huset ble det installert kraftig utendørs led flombelysning.

Heis
Det ble installert ny 4G heisalarm for nødkommunikasjon i begge heiser.

Avløp
Periodisk kontroll, rensing og spyling av kloakk-pumpe/kum.
Bytte av nivå sonde og installasjon av 4G nivåalarm i kloakk-kum.

Dugnad
Det ble avholdt vårdugnad over flere dager, det var godt oppmøte som resulterte i at vi fikk gjort mye forefallende arbeid.

Sommerfest
Etter en dans med værgudene ble det på sensommeren arrangert sommerfest. Nytt av året var at BA123 og BA125 var med på festen. Dette ble godt mottatt og oppmøte var bra.

Grøntarealer
Vi er så heldig å ha en kunnskapsrik og flink beboer som pleier våre grøntarealer. Med Olga Ebne i spissen har det blitt fjernet gammel vegetasjon og plantet ny. Beskåret trær og generell fortynning av busker og kratt. Vi setter stor pris på hennes innsats.

Generelt
Utover dette har styret utført alminnelig vedlikehold. Fulgt opp aktuelle saker knyttet til beboere. Og generell daglig drift.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et resultat på kr 462.531,-

Vi nedbetalte 372.090,- på vår gjeld i 2024. Kapital til dette hentes fra årsresultatet, når dette introduseres i regnestykket sitter man igjen med 90.441,- i tilgjengelig kapital.

Styret foreslår at overskuddet på kr 462.543,- føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i den sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Etter litt svingede parkeringsinntekter de senere årene ble 2024 et veldig godt år, med en inntekt på kr 604.525,- Dette på tross av at fordelingsbrøk med BA125 ble nedjustert. Dette som et resultat av at BA125 introduserte 5 nye utleieplasser i brøken. Så langt kan det virke som om dette totalt sett har slått positivt ut for våre inntekter. Det gleder vi oss over, disse inntektene gjør at vi kan holde våre fellesutgifter på dagens nivå. Det er derfor viktig å oppfordre beboere til å unngå i størst mulig grad å benytte utleieplasser hverdager mellom 0800 og 1600.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

AS BYGDØ ALLE 127
ORG.NR. 921 729 677, KUNDENR. 5783

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 986 640	3 850 707	3 940 000	3 970 115
Vaskeri	10	1 800	0	0	12 000
Ladeinntekter EL-bil		41 972	53 384	30 000	35 000
Andre inntekter	3	1 000	402	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 031 412**	**3 904 493**	**3 970 000**	**4 017 115**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-123 000
Avskrivninger	16	-84 917	-15 468	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-12 734	-25 358	-17 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 941	-91 952	-96 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-6 508	-22 102	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-560 418	-660 304	-441 000	-438 000
Forsikringer		-277 616	-257 818	-309 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-677 067	-633 449	-722 000	-776 132
Vaskeri	10	-9 761	-8 637	-8 000	-2 000
Ladekostnader EL-bil		-20 594	-26 842	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-748 717	-854 416	-1 000 000	-940 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 345	-273 896	-280 000	-305 000
Andre driftskostnader	12	-393 675	-399 444	-302 000	-319 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 332 212**	**-3 383 784**	**-3 351 000**	**-3 439 232**
DRIFTSRESULTAT		**699 200**	**520 708**	**619 000**	**577 883**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 882	34 228	40 000	37 000
Finanskostnader	14	-241 551	-226 809	-245 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-236 669**	**-192 581**	**-205 000**	**-178 000**
ÅRSRESULTAT		**462 531**	**328 127**	**414 000**	**399 883**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		462 531	328 127		

AS BYGDØ ALLE 127
ORG.NR. 921 729 677, KUNDENR. 5783

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	6 875 553	7 385 003
Tomt		440 000	0
Bygningsmessige anlegg		113 427	128 894
SUM ANLEGGSMIDLER	**16**	**7 428 980**	**7 513 897**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		80 661	10 133
Forskuddsbetalte kostnader		79 852	76 838
Andre kortsiktige fordringer	17	115 214	25 953
Driftskonto OBOS-banken		403 902	374 966
Sparekonto OBOS-banken		39 924	0
SUM OMLØPSMIDLER		**719 553**	**487 890**
SUM EIENDELER		**8 148 533**	**8 001 787**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	116 000	116 000
Opptjent egenkapital		3 096 343	2 633 812
SUM EGENKAPITAL		**3 212 343**	**2 749 812**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	3 224 370	3 596 460
Borettsinnskudd	20	1 429 106	1 429 106
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 653 476**	**5 025 566**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 952	45 528
Leverandørgjeld		224 002	166 032
Påløpte renter		13 761	14 849
SUM KORTSIKTIG GJELD		**282 715**	**226 409**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 148 533**	**8 001 787**
Pantstillelse	21	9 729 106	9 729 106
Garantiansvar		0	0

Oslo,07.04.2025
Styret i AS Bygdø Alle 127

Preben Frostad/s/ Hugo Sveholm/s/ Rie Nygaard/s/

Henrik Kåre Dahl/s/ Lina Christine Wessel Hauck/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 253 752
Aker P Drift AS, Parkering	604 525
Antenneleie	43 031
Eiendomsskatt	85 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 986 640**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 734.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 508
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 508**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 314
Drift/vedlikehold VVS	-111 654
Drift/vedlikehold elektro	-140 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 468
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 161
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 619
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-81
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-560 418**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-85 332
Vann- og avløpsavgift	-381 212
Feieavgift	-16 048
Renovasjonsavgift	-194 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-677 067**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	1 800
SUM INNTEKTER VASKERI	**1 800**

KOSTNADER VASKERI

Strøm og nettleie	-9 761
SUM KOSTNADER VASKERI	**-9 761**
SUM VASKERI	**-7 961**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 192
Fjernvarme	-693 524
SUM ENERGI / FYRING	**-748 717**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 009
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 774
Annen leiekostnad	-15 283
Annet driftsmateriale	-555
Vaktmestertjenester	-168 210
Vakthold	-1 515
Renhold ved firmaer	-142 114
Snørydding	-12 942
Gressklipping	-8 032
Andre driftskostnader	-9 097
Andre kontorkostnader	-870
Telefon u/mva	-1 368
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 221
Øreavrunding	21
Velferdskostnader	-3 605
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-393 675**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter driftskto. OBOS-Banken	3089
Renter sparekto. OBOS-Banken	445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 348
SUM FINANSINNTEKTER	**4 882**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-241 551
SUM FINANSKOSTNADER	**-241 551**

NOTE: 15

Bygninger	6 875 553
SUM BYGNINGER	**6 875 553**

Gnr.212/bnr.94 M. flere
Bygninger avskrives med 1% årlig, saldometoden. Nytt fra 2024, ref. note 1 og 16
Tomt kr 440 000 har blitt skilt ut på egen balansekonto. Ref. note 16

NOTE: 16
ANLEGGSMIDLER

Sykkelskur		
Tilgang 2017	159 693	
Avskrevet tidligere	-70 982	
Avskrevet i år	-10 645	
		78 065
Søppelskur		
Tilgang 2017	72 320	
Avskrevet tidligere	-32 136	
Avskrevet i år	-4 822	
		35 362
Bygninger		
Tilgang 2024	6 945 003	
Avskrevet i år	-69 450	
		6 875 553
Tomt		
Tilgang 2024	440 000	
Tomt avskrives ikke.		440 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 428 980**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-84 917**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Aker P Drift AS	115 214
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**115 214**

Parkering november/desember 2024, fakturert i januar 2025.

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	116 000
Fordelt på 58 aksjer à kr 2000.	**116 000**

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018	-5 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 003 540	
Nedbetalt i år	372 090	
		-3 224 370
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 224 370**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 429 106
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 429 106**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 429 106
Pantelån	3 224 370
TOTALT	**4 653 476**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 875 553
Tomt	440 000
TOTALT	**7 315 553**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS BYGDØ ALLE 127

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BYGDØ ALLE 127.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6EYG7-1A3BW-46HOA-WHNØ-Q87BX-5PSDT

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 20:27:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6EVG7-1A38W-46HOA-WHNB-Q878X-5P5DT

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS BYGDØ ALLE 127

Organisasjonsnummer: 921729677
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, på Teams. Ikke-digitale eiere er velkommen til styremedlem Henrik Dahl i 7 etg. A oppgang. Eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon mottar innkalling med saksliste per post. Øvrige mottar digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Elin Folgerø og Jostein Sætre Løfsgaard foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Elin Folgerø og Jostein Sætre Løfsgaard er valgt.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123.000,-.

Godtgjørelsen er med hjemmel i generalforsamlingsvedtak av 11.06.24 KPI justert. Dette for å justere i takt med generell prisvekst.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 123.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Kameraovervåkning

Etter en rekke hendelser hentet styret alt i 2022 inn tilbud på kameraovervåkning. Det dreide seg da om innbrudd i sykkelskur, tyveri av sykler og hærværk. Vi konkluderte da med å se situasjonen litt an da tiltak må stå i forhold til problemstilling.

Også før generalforsamling i 2024 vurderte vi denne situasjonen og valgte fortsatt å avvente. I år sett i lys av fjorårets erfaringer også med en voldshendelse i vår bakgård velger vi nå å fremme forslaget.

Kameraovervåkning kan virke både proaktivt (forhindre en hendelse) og reaktivt (oppklare en hendelse).

Opptakene slettes etter en uke fortløpende - med mindre man har oppdaget en hendelse. Da kan man hente ut opptaket som viser den aktuelle hendelsen og ta vare på det så lenge som det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav. De fleste relevante hendelser vil ha blitt oppdaget innen 7 dager.

Det er kun snakk om kameraovervåkning ute på baksiden og på endevegger av huset.

Kameraovervåking må være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Er dette noe styret skal gå videre med? Det er ikke satt noe dato på dette prosjekter. Styret vil ha på plass det formelle slik at tiltaket kan iverksettes hurtig ved behov. Med bakgrunn i dette legger styret nå frem saken i generalforsamling med krav om to tredjedels flertall.

Styrets innstilling
Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne.

Prosjektet her en ramme på 60.000,-

Forslag til vedtak:

Anbefales godkjent.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Odd Doknæs

Følgende stilte til valg:
Odd Doknæs

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546571090

Dokument

5783 AS Bygdø Alle 127 12.05.2025 protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-12 19:35:58 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2025-05-12 19:52:07 CEST (+0200)

Underskriverne

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369
Signert 2025-05-12 19:35:59 CEST (+0200)

Elin Folgerø (EF)

Signert 2025-05-12 19:40:58 CEST (+0200)

Jostein Sætre Løfsgaard (JSL)

Signert 2025-05-12 19:52:07 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Bygdø Alle 127

Organisasjonsnummer: 921729677
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Knut Eggen Thorseth fra OBOS

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Knut Thorseth foreslått. Som protokollvitner ble Hugo Sveholm foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets arbeid i 2023

Styremøter

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter. Utover det har det vært løpende kontakt rundt oppfølging av saker og aktuelle problemstillinger.

Obos

2023 var året hvor Hammersborg Eiendomsforvaltning funksjonerte med OBOS. Dette førte med seg at vi fikk tilgang til OBOS sine digitale tjenester. Vi tok i bruk Styrerommet som vår interne plattform i styret. Videre jobbet vi med å sette opp Vibbo som en plattform for beboere. Som en del av denne prosessen ble det også gjort forandringer i våre bankforbindelser. Vårt kunedeforhold hos Norea ble avsluttet og OBOS-banken ble valgt som leverandør av vår driftskonto. Betingelsene på lånet vårt hos Handelsbanken ble reforhandlet.

Porttelefon

Det har blitt byttet til ny porttelefon i A-oppgangen. Med det er begge oppganger oppdatert.

Heis

Det ble byttet sikkerhetswire på begge heiser.

Gjerde

Det har blitt bygget på eksiterende gjerde mot jernbanen. Dette i samarbeid med Bane Nor.

Kjellergulv

2023 største prosjekt omhandlet fylling av hulrom samt heving av kjellergulv i A-oppgang. Floorlift ble valgt som leverandør. Arbeidet ble løst innenfor budsjett på en skånsom og tilfredsstillende måte.

Inngangsparti

Det ble oppjustert med stoler og blomster i inngangsparti.

Avløp

Periodisk kontroll, rensing og spyling av vår kloakkpumpe.

Generelt

Utover dette har styret utført alminnelig vedlikehold. Fulgt opp aktuelle saker knyttet til beboere, forsikringssaker og generell daglig drift.

Dugnad

Det ble avholdt vårdugnad over flere dager, det var godt oppmøte som resulterte i at vi fikk gjort mye forefallendearbeid

Sommerfest

Det ble avholdt sommerfest. Det var bra oppmøte og det ble et hyggelig lag.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,- En økning på 20.000,- Siste økning var i 2018.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring - Fastsettelse av honorar.

Styret ønsker det at godtgjørelsen KPI justeres årlig. Dette for å justere i takt med generell prisvekst og at det føres inn i selskapets vedtekter.

Forslag til vedtak:
Anbefales godkjent.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Preben Forstad

Følgende stilte til valg:
Preben Forstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Kåre Dahl
Hugo Sveholm

Følgende stilte til valg:
Henrik Kåre Dahl
Hugo Sveholm

Transaksjon 09222115557820310129 Signert KT, HS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520318129

Dokument

5783 As Bygdø Alle 127 12.06.2024
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-06-18 23:38:48 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-06-19 06:59:39 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-06-18 23:38:49 CEST (+0200)

Hugo Sveholm (HS)
hugo.sveholm@gmail.com
+4790829004
Signert 2024-06-19 06:59:39 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

1. **Vedtekter**

for

AS BYGDØ ALLÉ 127

Boligaksjeselskap, org. nr. 921 729 677

vedtatt på generalforsamling den 14. juni 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Bygdø Alle 127 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 116 000,- fordelt på 58 aksjer á kr. 2000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn den som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Privat finansiering av utleieboliger aksepteres ikke.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

2-2 Sameie i aksje
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.

(2) Dersom flere eier aksjen sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Erververen blir ikke godkjent før all gjeld på leiligheten er oppgjort i sin helhet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å pusse opp eller bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder en hund dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Hva som er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen er fastlagt i husets Ordensregler for dyrehold.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes regelmessig slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.
De av aksjeeierne som har balkong skal også rense sluket på balkongen regelmessig hele året og kontrollere at avløpet fra balkongen funksjonerer normalt.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Herav følger at aksjonæren ikke kan bygge om boligen uten skriftlig tillatelse fra styret.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Dog slik at minst et styremedlem er på valg hvert år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt med adresse Bygdøy Alle 127 eller lagt i postkassen der senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis. Aksjonærer som har overgitt bruken til andre må selv sørge for at innkallinger, sirkulærer og annen informasjon blir videresendt til aksjonæren.

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted eller er den under utsending, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst fire uker igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen 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 eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på 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.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Bygdøy Allé 127 AS

Bygdøy Allé 127

Beboerbok



Styret
9/1/2016

Innhold

1 Hvorfor en beboerbok? 3
2 Generelt 3
2.1 Viktige kontaktadresser 3
2.1.1 Styret 3
2.1.2 Husets håndverkere 3
2.1.3 Vaktmesteren 3
3 Inne privat 4
3.1 Oppussing 4
3.2 Utleie 6
3.3 Våtrom 6
3.4 Sluk 6
3.5 Rør 6
3.6 Radiatorer 7
3.7 Balkong 7
3.8 Ut og reise 7
3.9 Hyggelig lag 8
4 Parkering 8
5 Uteareal 9
5.1 Sykler 9
5.2 Søppel 9
5.3 Fellesareal 9
5.4 Dugnader 9
6 Inne Felles 10
6.1 Nøkler 10
6.2 Postkasser 10
6.3 Ringeklokker 10
6.4 Vaskekjeller 10
6.5 Heis 11
6.6 Loft 11
6.7 Oppgang 11
6.8 Bodarealer 11
6.9 Oppslagstavler 11
6.10 Kloakkpumpe 11
7 Borettslagets vedtekter 12

Husk, vi bor i et flott bygg med mange hyggelige naboer!

1 Hvorfor en beboerbok?

Vi vil gi noen retningslinjer på hvordan vi ved enkle grep kan sikre et best mulig bomiljø, fornøyde beboere i et velfungerende godt hus av høy kvalitet med utgangspunkt i lavest mulige månedlige kostnader.

Dette skrivet gir deg som beboer noen retningslinjer og svar på mulige spørsmål du kanskje har rundt det å bo i Bygdøy Alle 127.

Vi bor sammen og det krever litt innsats fra oss alle, men så blir det også bedre enn å bo alene!

2 Generelt

2.1 Viktige kontaktadresser

2.1.1 Styret

Kontaktinformasjon med "hvem gjør hva" henger på oppslagsavtalen ved postkassene.

2.1.2 Husets håndverkere

Vi har noen håndverkere som vi har brukt en del i bygget. Disse er kjent med rør, elektrisk og generelle bestemmelser som gjelder. Se på oppslagstavlene vedrørende kontaktinfo til disse, evt. ta kontakt med styret.

2.1.3 Vaktmesteren

VI har en avtale med et vaktmesterselskap som ser til det daglige stellet med bygget. Det koster en del penger, men sørger for et nærmest knirkefritt hverdagsliv for oss beboere. Strøing, klipping av gress, måking og skifte av lyspærer. Vi har også en avtale med et rengjøringsbyrå som vasker i fellesområdene.

Er det noe en vil få ordnet, noe som ikke virket, ta kontakt med STYRET, - ikke ring direkte til service selskapene, da dette koster en god del hver gang de kommer hit. Det kan være at vi kan ordne det selv!

Vis hensyn til dine naboer. Snakk med hverandre og få til en løsning som ivaretar alles interesser!

3 Inne privat

Dette er det området du selv råder over, like fullt er det et par ting å tenke på her og – med tanke på fellesskapet…

3.1 Oppussing

Først og fremst, oppussing er bra! Det betyr at man bryr seg om leiligheten og vil ta vare på bygget. I et gammelt bygg er det mange rom som etter hvert trenger en liten oppgradering. Når det er sagt er det viktig å tenke på naboene i slike situasjoner.

BA 127 har følgende regler som gjelder ved oppusning:

- Heng opp nabovarsel. Nabovarselet skal forklare hvor lenge oppusningen vil pågå og kontaktinformasjon til deg som pusser opp. I tillegg må du kontakte dine nærmeste naboer personlig for å undersøke om naboen er i arbeid eller er hjemme på dagtid. Det er viktig at man forsøker å finne en løsning som ivaretar alles interesser.

- **Utarbeid en oppusningsplan til styret som du legger i styret sin postkasse**. Her skal kontaktinformasjon til håndverkere fremgå, samt en tidsplan og redegjørelse av hvilke arbeid som skal bli utført i leiligheten. Planen skal godkjennes av styret før du kan sette i gang.

- Støyende arbeid skal kun utføres mellom kl. 08.30 og kl. 16.00 på hverdager. Ekstremt støyete arbeid kan ikke vare mer enn 3 dager sammenhengende. Noe annet kreves tillatelse fra styret. Eksempler på ekstremt støyende arbeid er fjerning av vegger, peis, pigging av baderomsgulv osv. Det er viktig at du samkjører dine håndverkere slik at arbeidet blir forkortet til det minimale.

- Dersom vannet blir skrudd av må dette varsles i god tid. Ikke steng av vannet om morgenen, gjør det midt på dagen og i max 2 timer sammenhengende.

- Hvis man skal gjøre større arbeider, som å rive vegger eller flytte kjøkken/bad, endre det elektriske anlegget, skal styret alltid informeres på forhånd og det gis en aksept for dette arbeidet. Dette er bestemt i borettslagets vedtekter. Det vises til punkt 4-2 (3) (siste setning) at man ikke kan bygge om leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret. Kopi av borettslagets vedtekter er inntatt bakerst i beboerboken.

- Dersom man skal ta ned en vegg må man alltid undersøke om veggen er en bærevegg. Dersom det foreligger usikkerhet rundt dette må den enkelte beboer kontakte Oslo kommune Plan- og bygningsetaten for å dokumentere at den aktuelle veggen ikke er en bærevegg. Denne dokumentasjonen må fremlegges for styret.

- Pass på at sluket på balkongen ikke tettes av håndverkerne i oppusningsperioden. Ved regnvær vil dette kunne føre til vannskade i leilighetene under som du vil være ansvarlig for.

- Det er ikke lov til å gå utover fellesområdene ved oppussing. Dersom kabler/ledninger eller andre ting skal installeres i gangen må dette godkjennes av styret før arbeidet starter.

- Beboeren har ansvaret for å vaske fortløpende under oppusningsperioden i fellesarealene.

- Det er ikke lov å oppbevare materialer i fellesområder, inne eller ute, uten tillatelse fra styret.

- Beboer har ansvaret for å polstre heisen og har ansvaret for eventuelle skader som skulle oppstå i fellesområdene i forbindelse med oppussingen. Det er viktig at håndverkerne ikke laster heisen for tung ved oppusning, og at skruer osv. ikke blir liggende i dørskinnen. Eventuelle kostnader ved en heisstopp som følge av din oppusning vil bli viderefakturert til deg. Det samme gjelder all annen skade som styret mener oppstår som konsekvens av oppussingen. Det vil være begrenset med bevisbyrde fra styret sin side, da dette er praktisk veldig vanskelig å få til. Vi oppfordrer derfor den enkelte beboer til å se godt over fellesområder før du begynner å pusse opp.

- Aksjonæren er ansvarlig for å kontinuerlig se til at håndverkere o.a. følger alle punkter ifm oppussing. Styret kan til enhver tid avbryte oppussing der det er brudd på retningslinjene.

3.2 Utleie

Utgangspunktet er at dette ikke er en utleieblokk. Det vil si, det er ikke et sted en eier en leilighet i den hensikt å leie den ut.

Når det er sagt kan styret gi dispensasjon for folk som vil leie ut av forskjellige grunner. Henvend deg til styret om du ønsker å leie ut leiligheten din for en slik godkjenning. Det er strengt ulovlig å leie ut uten styrets godkjennelse.

3.3 Våtrom

Dette et viktig punkt. Våtrommet kan være rot til mange problemer hvis det ikke blir håndtert skikkelig. Pass på at klosett og vask fungerer, og at det hverken lekker/renner kontinuerlig, eller at det er sprekker/koblinger som lekker.

Skal du pusse opp rommet, bruk faglærte håndverkere som kan gi deg et papir på at arbeidet er gjort skikkelig, det sparer deg for mye bry om noe skulle skje senere.

3.4 Sluk

Slukene i bygget er gamle, det er helt avgjørende at man renser de jevnlig, flere ganger årlig alt etter bruk. Vi anbefaler at en renser mekanisk og ikke bruker sterke oppløsningsstoffer, med tanke på både gamle rør og miljø. Løft opp sluket (det skal gå an å løfte rett av), og fjern all materie som ligger i sluket til det er rent og fint igjen.

Meld fra om vannskade så fort som mulig!

3.5 Rør

I leilighetene går det flere rør, vann til kjøkken og bad, avløp, gråvann og soil, og varme rør for vannbåren varme til radiatorer.

Her er regelen som følger hva være seg byggets ansvar og hva som er ditt eget ansvar. Alle vertikale rør igjennom leiligheten er byggets ansvar. Resten er ditt.

dvs., skulle en radiator eller vask gå i stykker og forårsake vannskade hos deg og naboer, er det deg selv som står ansvarlig. Det er gamle rør og radiatorer i dette bygget, det er derfor viktig og følge med. Under punktet husets håndverkere, står kontaktdata til en flink rørlegger. Ring ham og be han ta en titt på rør og radiatorer om det trengs.

Vi har satt det slik ettersom boligaksjeselskapet ellers ville blitt tynget av store utbetalinger og beboere ville blitt mindre obs på å passe på disse installasjonene.
Typisk er at en setter opp vindu om vinteren og rør sprekker fordi vannet fryser.

3.6 Radiatorer

Radiatorene må luftes hver høst når varmen settes på. Det er masse luft som sirkulerer i rør. Det kan både gi mye støy, føre til kraftig slitasje på rør og radiatorer, samt gi kraftig nedsatt varmeeffekt for radiatoren.

Små luftenøkler skal ligge i hver leilighet. Skru opp og hold en mugge under. Når vannet renner jevnt kan en skru igjen. Dette bør gjøres to ganger med litt mellomrom i starten av varme sesongen.



3.7 Balkong

Grilling med elektrisk grill er ok, men tenk på naboen om det er mye røyk. Ikke kast sneiper eller lignende fra balkongene, dette er både brannfarlig og gir et lite pent uteareal i lengden. Risting av tepper fra verandaen er heller ingen god idé.

Pass på at sluket på balkongen renses regelmessig hele året. Tett sluk kan føre til vannskade hos naboen under deg. Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som oppstår som følge av tett sluk på balkongen i leilighetene under.

3.8 Ut og reise

Skal du ut på en lengre reise bør du gi nøkler til noen venner du stoler på her hjemme. Plutselig kan det være nødvendig at noen må inn i leiligheten og da er det greit å ha en nøkkel i nærheten.

Ellers lukker en vinduene og setter opp ventilene slik at det blir et visst gjennomtrekk i leiligheten. Ovnene settes på lunk om det er vinter.

Allier deg gjerne med en nabo om du skal ut å reise. Skal du ut å reise i mer enn 4 uker, anbefaler vi at du sier ifra til styret.

3.9 Hyggelig lag

Er det selvfølgelig lov å ha i ny og ne – men ta hensyn, og heng opp et varsel hvis det skulle være nødvendig.

4 Parkering

BA 127 besitter 37 plasser hvor vi leier ut 12 plasser. Det er altså 56 leiligheter som deler 37 parkeringsplasser.

Det følger et beboerparkeringskort for hver leilighet og et gjesteparkeringskort så lenge dette er mulig. Det vil si, ikke to faste biler per leilighet.

Gjesteparkeringen gjelder kun etter kl. 16. 00 frem til kl. 08.00 på hverdagene. Gjesteparkering kan benyttes hele døgnet lørdag og søndag, samt helligdager på beboerplassene. Det betyr at gjesteparkeringskortet ikke kan benyttes på utleieplasser .

Parkeringen fungerer godt så lenge alle bilene som står her brukes regelmessig og gir tidvis plass til andre biler. Biler som ikke brukes regelmessig skal ikke stå parkert her.

Utleieplassene gir svært gode og sårt trengte inntekter til bygget. Vi vil for all del fortsette å leie ut disse plassene så godt det lar seg gjøre. De bidrar til at vi slipper å heve faste kostnader og likefullt kan betale gjeld.

For deg som bruker bil til jobb kan du stå på utleieplasser om kvelden. Disse plassene brukes først og fremst i arbeidstiden, altså i motsatt fase av en beboer som bruker bilen på jobb. Helgene bør også disse plassene stå ledige for betalende biler.

Det er ikke lov å leie/låne bort gjeste- eller beboerkort til andre enn egne gjester. Blir det oppdaget vil parkeringsretten bli inndratt fra leiligheten.

Vi har en parkering-inntekts delebrøk med Bygdøy Alle 125 som også leier ut plasser sammen med oss. Brøken er basert på at begge stiller disse plassene til disposisjon for utleie.

Dersom du mister parkeringskortet ditt må du betale en avgift på kr 500 til borettslaget.

5 Uteareal

5.1 Sykler

Sykler som er ødelagte eller ikke i bruk bør ikke oppta plasser hos oss.

Det er sykkelstativ på begge endeveggene og ved B-oppgangen. Annen vinterlagring av sykler må enten gjøres i egen bod eller veranda.

5.2 Søppel

Søppel skal kildesorteres og legges i søppelkasser i hjørnet mot Dekkmann. De tidligere søppelsjaktene i oppgangene er ikke i bruk. Papir og papp skal brettes og legges i containere. Større avfall, innpakking fra nye møbler mv må den enkelte sørge for bortkjøring av selv. **Søppel som ikke legges i søppelkassene tas ikke med av renholdsetaten**!

Det leies inn stor container om våren i forbindelse med dugnaden – den kan også benyttes til privat avfall. Følg med på oppslag om tidspunkt.

5.3 Fellesareal

Hold fellesarealene hyggelige og ryddige. Se til at sneiper, søppel, hundebæsj og lignende blir liggende igjen på plenen eller rundt huset.

Bruk gjerne hagemøblene som står på plenen om sommeren!

5.4 Dugnader

Dugnad er en fin måte å bli kjent med dine gode naboer!

Arrangeres hver vår med etterfølgende lett bevertning på plenen. Vi utfører lette oppgaver som feiing, rydding, vasking og lignende. Bli med og treff hyggelige naboer! Se oppslag for tidspunkt.



6 Inne Felles

6.1 Nøkler

Alle leiligheter har fått utdelt tre elektroniske brikker til ytterdøren, og én nøkkel til kjeller/loft. Av sikkerhetsmessige hensyn prøver vi å ha færrest mulig nøkler i omløp, men hvis noen trenger en ekstra nøkkel til kjeller/loft kan dette kjøpes hos styreleder. Til ytterdør er det kun de elektroniske brikkene som fungerer, også av sikkerhetsmessige hensyn.

Dersom du mister nøkkelen til borettslaget må du betale en avgift på kr 500.

6.2 Postkasser

Nye beboere må sette på en pen navnelapp selv.

6.3 Ringeklokker

Vil du endre navnet på ringeklokken tar du kontakt med en i styret, så ordner vi det for deg.

6.4 Vaskekjeller

Det er to vaskemaskiner og en tørketrommel i vaskekjelleren. Det henger bruksanvisning til maskinene på veggen. Maskinene betjenes med 10-ere, én 10-er rekker til ett vaskeprogram. Maskinene er gode, men må ikke overbelastes – fyll de maks 2/3 fulle – og følg kilobegrensningen på maskinen. Ukentlig liste for vasketid henger på veggen.

Vis hensyn til at det bor allergikere i blokken og vask derfor ikke hundetepper osv. i vaskekjelleren. Dette er strengt ulovlig og en full rens av maskinen kan bli fakturert den enkelte beboer.

Dersom man tørker klær i vaskekjelleren er det viktig at minst et vindu står oppe. Grunnen til det er at luftfuktigheten i rommet må få et sted å gå ut når man tørker tøy. Utlufting i rommet gjør at luftfuktigheten holdes nede, og at det ikke dannes sopp i taket.

6.5 Heis

Heisene er nye og må behandles pent. Ikke last heisen for mye! Kjør heller to ganger.

6.6 Loft

Av brannsikkerhetshensyn MÅ gangene på loftet holdes fri for saker og ting! Oppbevar ting kun i egen bod. Tunge ting må oppbevares i kjelleren. Husk å slukke lyset når du forlater loftet.

6.7 Oppgang

Brannbalkongene og trappeavsatser må holdes frie av brannsikkerhetshensyn. Etasjeoppgangen: ta hensyn til naboen – unngå sure sko for eksempel. For øvrig oppfordrer vi naboene i etasjene om å snakke sammen om hva dere trives med å ha i etasjen – men tenk sikkerhet og rømningsvei. Dørene til brannbalkongene mellom hver etasje skal holdes lukket grunnet trekk og ventilasjon.

6.8 Bodarealer

Oppbevar ting i bodene, ikke på utsiden – det vil bli fjernet.

6.9 Oppslagstavler

Det henger oppslagstavle ved postkassene i begge oppganger. Følg med på disse for diverse informasjon og kontaktinformasjon til styret.

Rømningsveier er skiltet – vær også oppmerksom på at det er mulig å komme gjennom fra den ene oppgangen til den andre gjennom både kjeller og loft.

7. Kloakkpumpen

Kloakkpumpen tetter seg hvis det kastes ting i toalettet som ikke er oppløselig i vann. Hvis det for eksempel skjer på en søndag, så koster det oss ca. kr 50 000 på tømming, høytrykk og rens. Det spiser fort opp budsjettet vårt, og skjer det mange nok ganger må vi sette opp husleien for å dekke det inn.

Vi ber derfor innstendig om at dere er forsiktige med hva som sendes ned avløpet. Tommelfingerregel er at det kun er ting som løses opp i vann.

Serviceavtale er inngått om regelmessig rensing, men det hindrer ikke at den tetter seg på grunn av ting som ikke skal kastes i toalettet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
BYGDØY ALLÉ 127A

Dato: 17.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505739
8313214

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250217 for BYGDØY ALLÉ 127A.

GNR. 212 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.02.1954.

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

2736 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

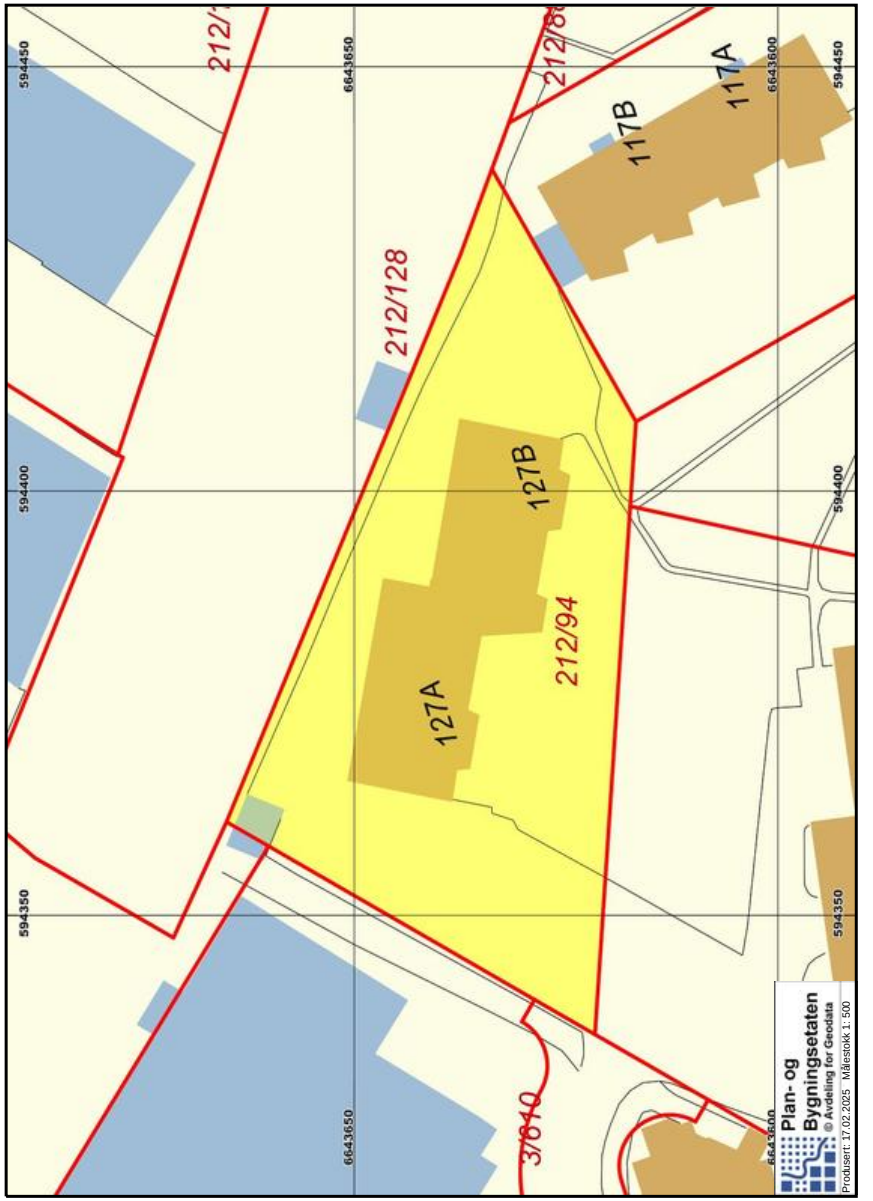
Kristin Tveit
Enhetsleder

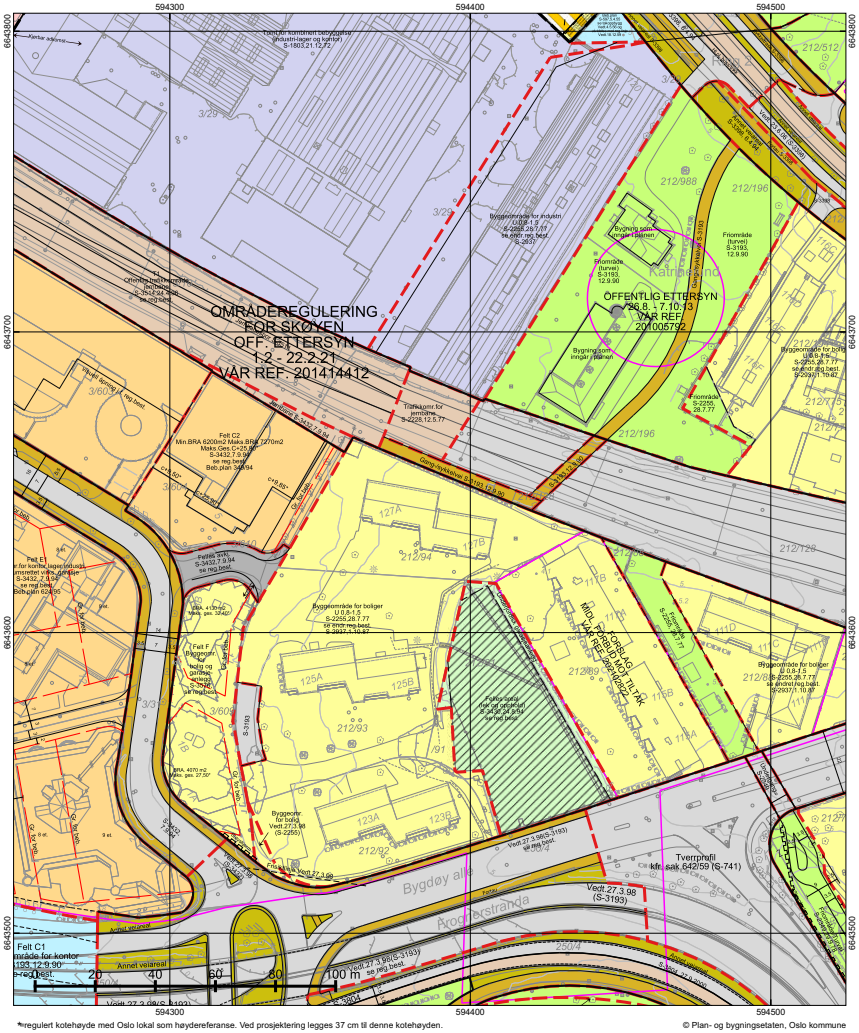
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138555/ 86505739
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: BYGDØY+ALLÉ+127A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/94

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2012 - Fortau

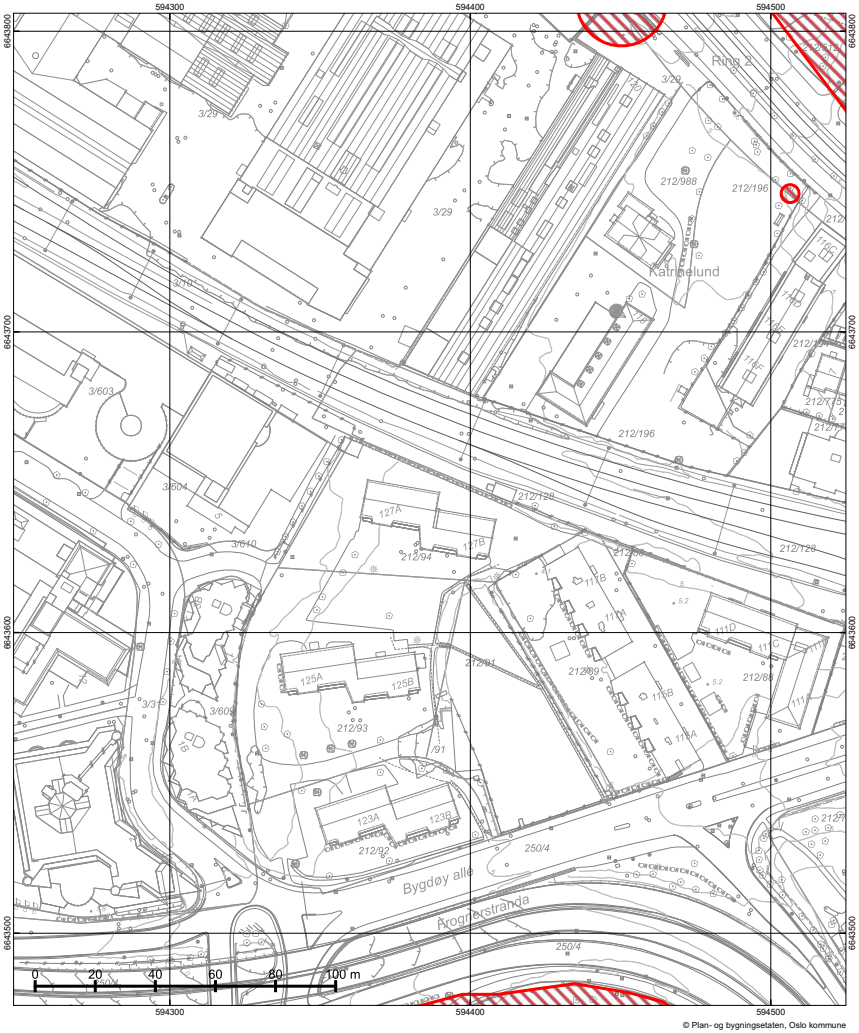
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

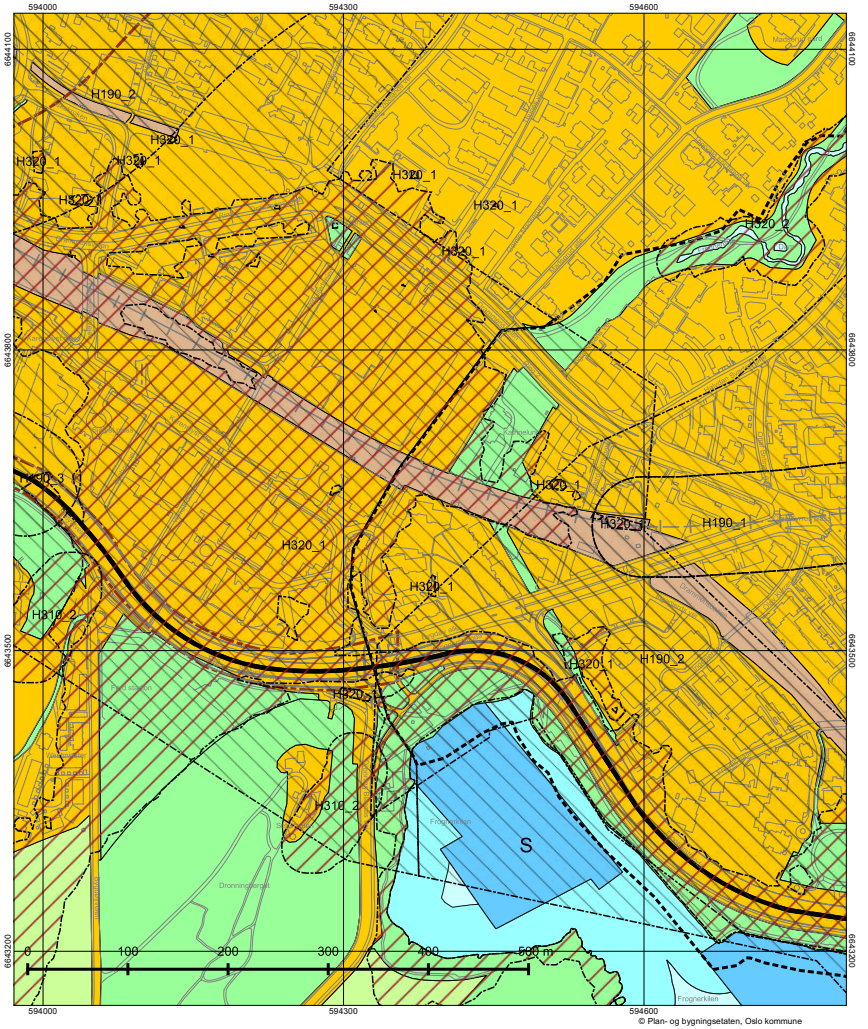
Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138555/ 86505739
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: BYGDØY+ALLÉ+127A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/94

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138555/86505739
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Kan helt eller delvis oppheves 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-2037,1.10.87 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

S-2255

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

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

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).

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 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

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
S/L Kjølig rød	Jan [illegible] Nilsen	
Karlsvhausgt 5		

Hus I — ARKIV: 1

Tomt nr: 127/2 til Grandeg 2 11 6

Parsell nr: Sted:

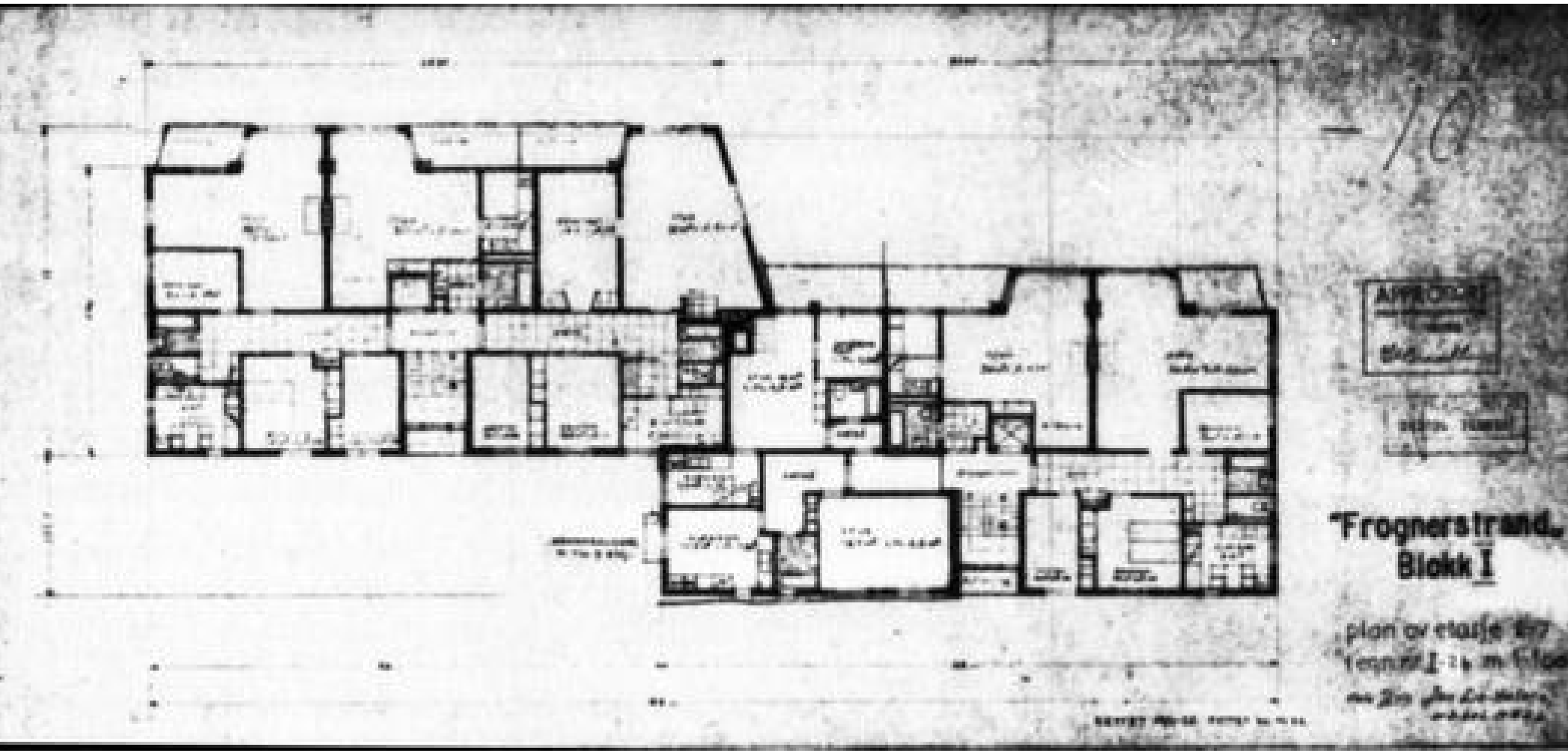
Ferdigattest: [illegible]

Voldattest:	Klosakkattest:	Feieattest:	Hageplan sendt:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Vesjefen:
1						Retur:

Dato	L.nr.	Bilag	Innhold:	Ekspedert:
1/2 52	1263	Grunnarbeider	[illegible]
	9	(11 bilag)	
		Arkitektens innmåling av	
19/3 53	1345	Tilleggsgram	Fr 3/9. —
4/8 53	1580	Skjemaer måling av	
		[illegible]	1. fl. 12/10 —
		påbegynt	
4/11 53	1976	[illegible]	
2/3 54		Innmål.	Ing fo. Pedersen (2402)
5/1	1.1		
6/1 54	2037		
15/4	2394		
7-64	100	Fersteiningsmur	23/3 64
5/4	2477		

1 etg: [illegible] m²
2 etg: — m²
3 etg: — m²
4 etg: 3½ m²
Gar.: m²
Uthus: m²
L: 3½

Ferdigattest sendt 21/8-57



"Frognerstrand"
Blokk I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggersentralen AS
Brobekkveien 40
0598 OSLO

Dato: 25.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201315789-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 127A	Eiendom:	212/94/0/0
Tiltakshaver:	Bygdøy allé 127 AS	Adresse:	Bygdøy allé 127, 0114 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Brobekkveien 40, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 127 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.02.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Bygdøy allé 127 AS, Bygdøy allé 127, 0114 OSLO, christina.farmen@enter-forsikring.no

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

Skatteetaten

Dato
11.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 729 677 Aksjenr 41

Eiendommens adresse:

Bygdøy allé 127A, 0273 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 069 255
Som sekundærbolig:	kr 4 277 020

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bygdøy allé 127A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.)	291 elever, 15 klasser	4 min 🚗 2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	8 min 🚗 4.2 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	4 min 🚗 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	5 min 🚗 2.9 km

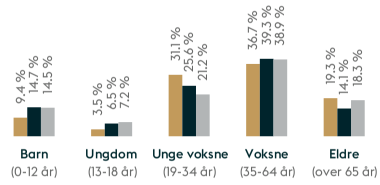
Offentlig transport

Karenslyst allé	Linje 30	3 min 🚶 0.2 km
Thune	Linje 13	7 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

Askeveien barnehage (0-5 år)	87 barn	11 min 🚶 0.9 km
Casinetto Borettslags barnehag...	18 barn	12 min 🚶 1 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 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 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

⚽ Ferd stadion	8 min 🚶
⚽ Casinetto balløkke	13 min 🚶
🏂 EVO Sjølyst	2 min 🚶
🏂 SATS Sjølyst	2 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 13-0279/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 127A 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 94 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no