

Bygdøy allé 127A



Velkommen til

Bygdøy allé 127A



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Frogner - Skøyen

Lys og luftig 2-roms med solrik balkong - Heis - Parkeringsmulighet - Varmtvann og fyring inkl. - Ingen. dok.avg.

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	41 616,-
Omkostninger	4 150,-
Totalpris	4 495 766,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 570,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1955

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




NORDIC WOODS
CUSTOM BIKE LIFE



Kort fortalt

- Velkommen til Bygdøy allé 127A - En lekker 2-roms med en attraktiv beliggenhet på Frogner/Skøyen. Leiligheten har nydelige fasiliteter som solrik balkong, flott peis i stuen og heisadkomst. Planløsningen er vel gjennomtenkt og byr på en romslig entré, stue/kjøkken løsning, et godt soverom og bad. Her vil du ha en attraktiv beliggenhet, med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- Peis
- Heis
- Ingen dok.avg.
- Parkeringsmulighet
- Perfekt førstegangskjøp
- Solrik balkong på ca. 8 kvm.
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskost.
- Svært god bodplass fordelt på 3 boder.
- Kort vei til kollektivtrafikk, butikker og kaféer.
- Skøyen, Bygdøy og Frognerparken er kun en spasertur unna

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 8 kvm. balkong

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. to eksterne boder.
Total BRA: 2 kvm.

10. etasje:
BRA-e: 2 kvm. loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet






CUSTOM BIKE LIFE






OPAQUE
L'ATELIER






NEW
YORK













Informasjon

Bygdøy allé 127A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0090/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Odd Cappelen

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
41 616,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 491 616,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
4 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
13 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 495 766,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 505 066,- (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.

Arealer

BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 8 kvm. balkong

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. to eksterne boder.
Total BRA: 2 kvm.

10. etasje:
BRA-e: 2 kvm. loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje fra inngangspartiet og inneholder bad, entré, stue / kjøkken, soverom og sydvendt balkong.

Boligen er beliggende i byggets 2. etasje, men grunnet byggets utforming og terrengforhold ligger balkongen som en høy 1. etasje.

Boligen disponerer to eksterne boder i 1. etasje og en loftsbod i 10. etasje.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over platetopp og servant, belysning under overskap og heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2012. Flislagt bad med varmekabler. Det er dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, speil over servant og innfliset hyller over klosett.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket, sprekkdannelser/krakelering i større områder på klosettet samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré. Enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,47 meter.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe.

Ildsteder:
Åpen peis i stuen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, samt fraværet av en ildfast plate foran peisen.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokk er lokalisert over himling i badet. Tilførsel til leiligheten med vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert bak flis under benkeskap i badet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene. Flis/luke til stoppekraner mangler tilstrekkelig tettesjikt. Forholdet medfører fare for fukt i konstruksjonen i våt sone under servant. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på kobberrør.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen

Terrasse/balkong:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m^2. Fliser på betongdekke. Rekkverk i metall, kledd med fasadeplater.

Rekkverkshøyden er målt til 0,93 m. Skillevegg i metall, med glass i felter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Manglende samsvarserklæring.

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

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.

Parkering

BA 127 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 ha ladeboks for el-bil. Betaling håndteres gjennom Charge365 med app. Det betales pr. kWt brukt og pris settes av aksjelaget.

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

Leiligheten er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012:
- Oppgradert baderom.
- Montert nye gipsplater på vegger.
- Helsparklet og malt himling.
- Ny Kvik kjøkkeninnredning. (innredning flyttet fra nåværende soverom til stue).
- Oppgradert det elektriske anlegget ved flytting av kjøkken.
- Etablert vannforsyning med rør-i-rør til hele leiligheten.
- Byttet inventar i sikringsskap.
- Nye radiatorer.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert baderom i 2012.
Rørleggerarbeid - NVS Rør AS, nytt sluk og avløp samt rør-i-rør opplegg.
Elektroarbeid - Elektrokompetanse AS, varmekabler, belysning og stikk.
Gulvmembran - ØB Tak AS, sveisemembran gulv. Flis og våtromsplaster - Egeninnsats tidligere eiet.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran på gulv. Våtromsplaster på vegg. Nytt sluk med klemring. Se svar over for firmanavn.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Endring ble gjort av forrige eier. Har ikke sett dokumentasjon selv.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert avtrekksvifter for å gi best mulig trekk i pipeløp. I regi av styret før min eieperiode. Kontakt styret for flere detaljer. Har også vært fasadevask av tak og fasade i høst 2019.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap, noen nye brytere/stikk, downlights, varmekabel i entre og bad. Arbeid utført av

Elektrokompetanse AS i 2012 før min eieperiode. Samsvarserklæring og sluttkontroll skal ha blitt gitt, men har ikke funnet blant mine dokumenter.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Tilsyn i hele blokken fra Infratek på vegne av Hafslund i 2014.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 6 ladeplasser for el-bil ble installert i 2020. Arbeidet ble utført i regi av styret.

- 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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken og bad ble oppgradert i 2012 som beskrevet i ovenfor svar. Elektrisk arbeid ble utført av Elektrokompetanse AS, som skal ha levert samsvarserklæring. I forbindelse med dette arbeidet ble også kjøkken og soverom byttet plass.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Kosmetisk sprekk i toalettskålen. Vurderer å utbedre. Kjenner ikke til andre feil.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Kjellergulv i bygget ble hevet og hulrom fylt igjen i 2023 i regi av styret. Arbeid ble utført av Floorlift.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det oppsto lekkasje på fjernvarme inn til huset i oktober 2024. Feilen ble raskt utbedret i regi av styret.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra februar 2025 i forbindelse med dette salget. Tidligere tilstandsrapport fra oktober 2019 i forbindelse med forrige kjøp av boligen.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført målinger både som en del av nyeste tilstandsrapport i februar 2025, og i forrige tilstandsrapport fra 2019.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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

Innvendige bygningsdeler:
-Felles varmtvann.
-Etasjeskiller i betong.
-Personheis.
-Trapper i betong.
-Dørcalling med video.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Hva som medfølger leiligheten:
- Alle fastmonterte gjenstander
- Lydanlegg innebygget i TV-benk/vegger
- Utendørs gassgrill
- Alle hvitevarer på kjøkken (kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin)
- Vaskemaskin på bad

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Leiligheten varmes opp med fjernvarme og peis i stue. På badet er det varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 000 kWh pr. 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 570,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, kabel-TV, felles forsikring, honorarer, drift og vedlikehold, felles strøm og drift av vaskeri, vaktmestertjeneste, vask av fellesområder, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 3 570,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 216 346,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 865 382,- 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, og 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. Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Selskapets aksjekapital er på kroner 116 000,- og er fordelt på 58 aksjer á kr. 2000,-

Øvrig:
- Det er to vaskemaskiner og en tørketrommel i vaskekjelleren.

Styrets arbeid 2023:
- Portelefon: Det har blit bytet til ny portelefon i A-oppgangen. Med det er begge oppganger oppdatert.
- Heis: Det ble bytet sikkerhetswire på begge heiser.
- Gjerde: Det har blit bygget på eksiterende gjerde mot jernbanen. Dete 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 budsjet 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 dete har styret utført alminnelig vedlikehold. Fulgt opp aktuelle saker knytet til beboere, forsikringssaker og generell daglig drift.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
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 41 616,- pr. 17.02.2025

- Bank: Svenska Handelsbanken AB
- Lånenr.: 94927030408
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 7,10%
- Restsaldo: kr. 3 160 589,-
- Innfrielsesdato: 10.07.2031
- Type Rente: Flytende rente
- Terminer i året: 12

Nei.

- Bank: Svenska Handelsbanken AB
- Lånenummer: 94927030408
- Restsaldo for denne aksjeleiligheten: kr. 41 615,98,- pr. 17.02.2025
- Kapitalkostnader: kr. 675,06,-

Fellesformue
Kr 4 449,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kr. 328 127,-. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 414 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagtes vedtekter, beboerbok og husordensregler 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.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes uten styrets godkjennelse.

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.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av variert blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort for boligblokk i Bygdøy Allé 127 A-B datert 1957.

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

Megler kan ikke tyde benevnelse på rommene i byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke mulig å sjekke om en evt. bruksendring er omsøkt og godkjent. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

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 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
Meglers kommentar: 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.

Plansaker i nærheten:

Drammensveien 118 - Detaljregulering
- Saksnr. 201005792
- Mottatt sak: 20.05.2010
- Status: Planforslag
Meglers kommentar: Planforslaget for Katrinelund innebærer en omregulering av friområdet til blant annet barnehage, kontor- og næringsformål, samtidig som de bevaringsverdige bygningene reguleres i tråd med deres faktiske bruk. Forslaget vil delvis bygge ned en viktig grønn forbindelse mellom Frognerparken og Frognerkilen, noe som kan hindre gjenåpning av Frognerelva og påvirke byplangrep for Skøyen. Samtidig legger det til rette for ny barnehage og videre bruk av eksisterende bygninger. Kjøper må beregne med støy mens byggearbeidende pågår. For mer informasjon om plansaken og skisser, benytt følgende link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201005792

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
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:93 Snr:49
Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningstaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Verneklasse/SEFRAK

Elendommen er ikke registret på Gul liste eller som verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 250,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 440,- 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 14. mars 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

Bygdøy allé 127A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.)	604 elever, 33 klasser	26 min 🚶 2 km
Bygdøy skole (1-7 kl.)	301 elever, 14 klasser	4 min 🚗 2.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	5 min 🚗 3.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	8 min 🚗 4.7 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	4 min 🚗 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	7 min 🚗 2.8 km

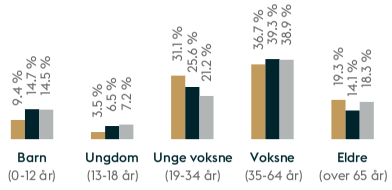
Offentlig transport

Karenslyst allé	Linje 30	4 min 🚶 0.3 km
Thune	Linje 13	8 min 🚶 0.6 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	9 min 🚶 0.7 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	8 min 🚗 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 5 km

Barnehager

Askeveien barnehage (0-5 år)	87 barn	14 min 🚶 1 km
Casinetto Borettslags barnehag...	18 barn	14 min 🚶 1 km
Casinetto barnehage (1-5 år)	63 barn	15 min 🚶 1.2 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	10 min 🚶
⚽ Casinetto balløkke	12 min 🚶
🚴 SATS Sjølyst	3 min 🚶
🚴 EVO Sjølyst	3 min 🚶

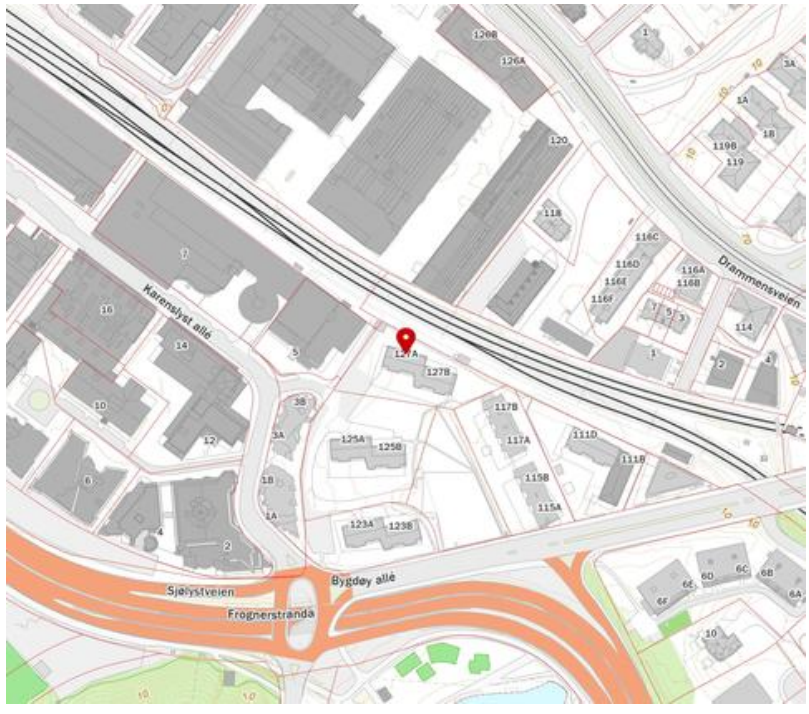
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Bygdøy allé 127 A, 0273 OSLO

Oppdragsnr: 10007

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i normalt god stand.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ildsteder	Alder. Manglende ildfast plate.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Manglende fuktsikring.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. Utilstrekkelig fall mot sluket.
TG 2	Sanitær - bad - klosett	Sprekkdannelser/krakelering.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		2		
2. etasje	39			8
Loft		2		
Sum	**39**	**4**		**8**
Totalt bruksareal	**43**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	39	39		Bad, entré, stue/kjøkken og soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1955

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med sydvendt balkong.

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

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling med video.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Peis i stue. Varmekabler i bad og entré.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og loft på ca. 1 m², ca. 1 m² og ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Leiligheten er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012:
- Oppgradert baderom.
- Montert nye gipsplater på vegger.
- Helsparklet og malt himling.
- Ny Kvik kjøkkeninnredning. (innredning flyttet fra nåværende soverom til stue).
- Oppgradert det elektriske anlegget ved flytting av kjøkken.
- Etablert vannforsyning med rør-i-rør til hele leiligheten.
- Byttet inventar i sikringsskap.
- Nye radiatorer.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

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.

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1 *

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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 — TG 1 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 8 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

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".

Gulv — TG 1

Fliser i entré. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,47 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ildsteder — TG 2

Åpen peis i stuen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, samt fraværet av en ildfast plate foran peisen. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige 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 sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokk er lokalisert over himling i badet. Tilførsel til leiligheten med vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert bak flis under benkeskap i badet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje

Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene.

Flis/luke til stoppekraner mangler tilstrekkelig tettesjikt. Forholdet medfører fare for fukt i konstruksjonen i våt sone under servant.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på kobberrør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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 — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over platetopp og servant. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredningen fra 2012.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Fliser på betongdekke. Rekkverk i metall, kledd med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 m. Skillevegg i metall, med glass i felter.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger i dusjsone er mot naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket utenfor dusjsone. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær - klosett — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av sprekkdannelser/krakelering i større områder på klosettet.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Innfliset hyller over klosett.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Arbeid i forbindelse med bad og kjøkken er gjort i 2012. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	21. feb. 2025
Selger/eier til stede	Odd Cappelen
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Bygdøy allé 127 A, 0273 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/94/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	2733.9 m²
Hjemmelshaver	Bygdøy Alle 127 AS
Eier adkomstdokumenter	Odd Cappelen
Aksjenummer	56

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cappelen, Odd	9578-5999-4-2830041	2025-02-26 19:50:15

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
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 127A, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Odd Cappelen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2020

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: 82862378
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert baderom i 2012. Rørleggerarbeid - NVS Rør AS, nytt sluk og avløp samt rør-i-rør opplegg. Elektroarbeid - Elektrokompetanse AS, varmekabler, belysning og stikk. Gulvmembran - ØB Tak AS, sveisemembran gulv. Flis og våtromsplaster - Egeninnsats tidligere eiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran på gulv. Våtromsplaster på vegg. Nytt sluk med klemring. Se svar over for firmanavn.

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

Eventuell kommentar: Endring ble gjort av forrige eier. Har ikke sett dokumentasjon selv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert avtrekksvifter for å gi best mulig trekk i pipeløp. I regi av styret før min eieperiode. Kontakt styret for flere detaljer. Har også vært fasadevask av tak og fasade i høst 2019.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap, noen nye brytere/stikk, downlights, varmekabel i entre og bad. Arbeid utført av Elektrokompetanse AS i 2012 før min eieperiode. Samsvarserklæring og sluttkontroll skal ha blitt gitt, men har ikke funnet blant mine dokumenter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsyn i hele blokken fra Infratek på vegne av Hafslund i 2014.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 6 ladeplasser for el-bil ble installert i 2020. Arbeidet ble utført i regi av styret.

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken og bad ble oppgradert i 2012 som beskrevet i ovenfor svar. Elektrisk arbeid ble utført av Elektrokompetanse AS, som skal ha levert samsvarserklæring. I forbindelse med dette arbeidet ble også kjøkken og soverom byttet plass.

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: Kosmetisk sprekk i toalettskålen. Vurderer å utbedre. Kjenner ikke til andre feil.

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?
Ja

Beskriv: Kjellergulv i bygget ble hevet og hulrom fylt igjen i 2023 i regi av styret. Arbeid ble utført av Floorlift.

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?
Ja

Beskriv: Det oppsto lekkasje på fjernvarme inn til huset i oktober 2024. Feilen ble raskt utbedret i regi av styret.

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: Tilstandsrapport fra februar 2025 i forbindelse med dette salget. Tidligere tilstandsrapport fra oktober 2019 i forbindelse med forrige kjøp av boligen.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført målinger både som en del av nyeste tilstandsrapport i februar 2025, og i forrige tilstandsrapport fra 2019.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til konkrete planer. Regelmessige reguleringer av fellesutgifter har vært vanlig og må forventes.

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: 13-0090/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cappelen, Odd	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Cappelen, Odd

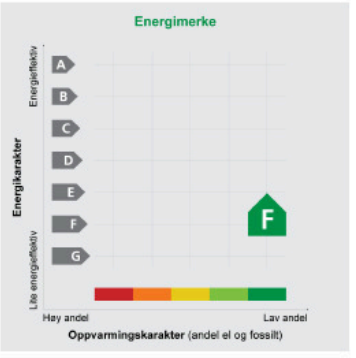
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bygdøy Allè 127 A
Postnr	0273
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	Aksjenr. 56 /
Gnr.	212
Bnr.	94
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1064253
Dato	16.10.2019



Innmeldt av	Petter Mejdell

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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 127 A
Postnr/Sted: 0273 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 16.10.2019 20:11:22
Energimerkenummer: A2019-1064253
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Petter Mejdell

Gnr: 212
Bnr: 94
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: 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 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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.: 13-0090/25 . Vår ref.: 5783-12-56 Dato: 17.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bygdø Alle 127
Organisasjonsnr:	921729677
Aksjonær:	Cappelen, Odd
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	56
Aksjeboenhetsnumer:	56
Adresse:	Bygdøy Allé 127 A, 0263 OSLO
Aksjenummer:	56
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: På grunn av 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 Beboerboken medfølger meglerpakken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927030408
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo:	3 160 589,00
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: 3 570,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 570,00	

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:	64,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 181,-
Annen formue:	4 449,-
Gjeld:	42 456,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927030408
Restsaldo:	41 615,98
Kapitalkostnader:	675,06

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 615,98,-, 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 Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@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–/uradighetsgebyr	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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5783
AS Bygdø Alle 127

Velkommen til generalforsamling 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 generalforsamlingen:
11. juni 2024 kl. 18:00, Teams.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- 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 de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - Fastsettelse av honorar.
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Knut Engen Torseth fra OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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.

Vedlegg
1. Årsrapport BA127-2.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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,-

Sak 7
Vedtektsendring - Fastsettelse av honorar.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Preben Frostad	Bygdøy Alle 127
Styremedlem	Henrik Kåre Dahl	Bygdøy Allé 127 A
Styremedlem	Lina Christine Wesse Hauck	Bygdøy Allé 127 B
Styremedlem	Rie Nygaard	Bygdøy Alle 127A
Styremedlem	Hugo Sveholm	Bygdøy Alle 127B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om AS Bygdø Alle 127
Aksjeselskapet består av 61 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Bygdø Alle 127 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921729677, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 94

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3,850,707	2,989,692	3,158,000	3,940,000
Vaskeri		0	17,461	15,000	0
Ladeinntekter EL-bil		53,384	0	0	30,000
Andre inntekter	3	402	612,808	30,000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3,904,493**	**3,619,961**	**3,203,000**	**3,970,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14,100	-14,100	-14,000	-14,000
Styrehonorar	5	-100,000	-100,000	-100,000	-100,000
Avskrivninger	15	-15,468	-15,468	-12,000	-16,000
Revisjonshonorar	6	-25,358	0	-10,000	-17,000
Forretningsførerhonorar		-91,952	-85,280	-95,000	-96,000
Konsulenthonorar	7	-22,102	-28,993	-13,000	-16,000
Drift og vedlikehold	8	-660,304	-267,999	-500,000	-441,000
Forsikringer		-257,818	-244,558	-281,000	-309,000
Kommunale avgifter	9	-633,449	-529,750	-456,000	-722,000
Vaskeri		-8,637	-8,046	-20,000	-8,000
Ladekostnader EL-bil		-26,842	0	0	-30,000
Energi/fyring	10	-854,416	-878,228	-941,000	-1,000,000
TV-anlegg/bredbånd		-273,896	-246,388	-223,000	-280,000
Andre driftskostnader	11	-399,444	-347,454	-100,000	-302,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3,383,784**	**-2,766,265**	**-2,765,000**	**-3,351,000**
DRIFTSRESULTAT		**520,708**	**853,697**	**438,000**	**619,000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34,228	30,651	22,000	40,000
Finanskostnader	13	-226,809	-167,155	-152,000	-245,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-192,581**	**-136,504**	**-130,000**	**-205,000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**328,127**	**717,193**	**308,000**	**414,000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		328,127	717,193		
Udekket tap		0	0		

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7,385,003	7,385,003
Bygningsmessige anlegg	15	128,894	144,362
SUM ANLEGGSMIDLER		**7,513,897**	**7,529,365**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10,133	80,802
Forskuddsbetalte kostnader		76,838	144,015
Andre kortsiktige fordringer	16	25,953	57,426
Driftskonto OBOS-banken		374,966	480,029
SUM OMLØPSMIDLER		**487,890**	**762,272**
SUM EIENDELER		**8,001,787**	**8,291,637**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	116,000	116,000
Opptjent egenkapital		2,633,812	2,305,685
SUM EGENKAPITAL		**2,749,812**	**2,421,685**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3,596,460	3,962,269
Borettsinnskudd	19	1,429,106	1,429,106
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5,025,566**	**5,391,375**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45,528	112,008
Leverandørgjeld		166,032	158,075
Påløpte renter		14,849	12,872
Annen kortsiktig gjeld		0	195,622
SUM KORTSIKTIG GJELD		**226,409**	**478,577**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8,001,787**	**8,291,637**
Pantstillelse	20	9,729,106	9,729,106
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i AS Bygdø Alle 127

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

Preben Frostad Hugo Sveholm Rie Nygaard

Henrik Kåre Dahl Lina Christine Wessel Hauck

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	3,253,752
Antenneleie Telia Norge AS	43,031
Aker P Drift Parkering	420,036
Eiendomsskatt	133,888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3,850,707**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter	402
SUM ANDRE INNTEKTER	**402**

NOTE: 4

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14,100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14,100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 358.
Kostnaden gjelder både 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS Juridisk avd.	-3,906
Andre konsulenthonorarer, Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-16,058
Andre konsulenthonorarer, OBOS Eiendomsforvaltning	-2,138
SUM KONSULENTHONORAR	**-22,102**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-470,933
Drift/vedlikehold VVS	-39,302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1,945
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26,720
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106,215
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7,828
Kostnader dugnader	-7,362
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-660,304**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-132,958
Vann- og avløpsavgift	-314,551
Feieavgift	-7,523
Renovasjonsavgift	-178,417
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-633,449**

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-64,968
Fjernvarme	-789,448
SUM ENERGI / FYRING	**-854,416**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8,768
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10,406
Annen leiekostnad	-14,279
Vaktmestertjenester	-155,124
Vakthold	-1,436
Renhold ved firmaer	-132,838
Snørydding	-28,794
Gressklipping	-9,545
Andre kostnader	-8,858
Andre kontorkostnader	-3,864
Telefon	-1,403
Porto	-1,493
Bank- og kortgebyr	-14,243
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader, møbler/utstyr fellesarealer	-8,392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-399,444**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	26,917
Renter av driftskonto i OBOS-banken	858
Renter Nordea	6,271
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	182
SUM FINANSINNTEKTER	**34,228**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter og omk. Handelsbanken	-226,809
SUM FINANSKOSTNADER	**-226,809**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7,385,003
SUM BYGNINGER	**7,385,003**

Gnr.212/bnr.94 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelskur		
Tilgang 2017	159,693	
Avskrevet tidligere	-60,336	
Avskrevet i år	-10,646	
		88,711
Søppelskur		
Tilgang 2017	72,320	
Avskrevet tidligere	-27,315	
Avskrevet i år	-4,821	
		40,184
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**128,895**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15,468**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, ladeinntekt avsatt	25,953
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25,953**

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2018	-5,600,000	
Nedbetalt tidligere	1,637,731	
Nedbetalt i år	365,809	
		-3,596,460
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3,596,460**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1,429,106
Pantelån	3,596,460
TOTALT	**5,025,566**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7,385,003
TOTALT	**7,385,003**

Transaksjon 09222115557516253042 Signert KT, PF, HS, HKD, RN, LCWH

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 82862378. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516253042

Dokument

Årsrapport BA127
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2024-04-26 15:48:46 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-05-23 19:15:45 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-04-26 15:48:47 CEST (+0200)

Preben Frostad (PF)
preben.frostad@gmail.com
+4791526001
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Preben Frostad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-21 10:38:50 CET (+0100)
Signert 2024-05-23 17:21:12 CEST (+0200)

Hugo Sveholm (HS)
hugo.sveholm@gmail.com
+4790829004
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Hugo Sveholm"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-11-14 21:36:05 CET (+0100)
Signert 2024-04-26 15:52:24 CEST (+0200)

Henrik Kåre Dahl (HKD)
henrikdahl1@gmail.com
+4748160634
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Kåre Dahl"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-08-01 10:29:27 CEST (+0200)
Signert 2024-04-27 08:45:28 CEST (+0200)

Rie Nygaard (RN)
nygaardrie@gmail.com
+4799157034
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Rie Nygaard"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-10-26 15:33:52 CEST (+0200)
Signert 2024-05-23 14:24:33 CEST (+0200)

Lina Christine Wessel Hauck (LCWH)
haucken99@gmail.com
+4792401708
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Lina Christine Wessel Hauck"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-29 01:09:32 CET (+0100)
Signert 2024-05-23 19:15:45 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516253042

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 5783 **Selskapsnavn:** AS Bygdø Alle 127

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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!

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…

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

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.

3.5 Rør

Meld fra om vannskade så fort som mulig!

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.

HUSORDENSREGLER

for

A/S BYGDØ ALLE 127

1. Det er enhver aksjonærs plikt å sørge for ro og orden i gården og for at aksjonærers husstand, fremleietagere og alle andre som gis adgang til boligen eller gården forøvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som skaper ubehag for naboer. Dette inkluderer kvelder samt søndager og andre helligdager.

2. Etter kl. 23.00 må det ved selskapelig samvær vises rimelig hensyn til naboer. I tiden 17.00 - 19.00 må det herske ro i boligen.

3. Vannkraner må i tiden 23.30 - 06.00 ikke åpnes så sterkt at det forstyrrer andre beboere.

4. Ytterdører og kjellerdører holdes alltid låst. Slipp aldri ukjente inn i oppgangene.

5. Det er forbudt å riste tepper og klær fra balkong/vinduer.

6. Klesvask er mulig i vaskerommet, til avtalte tider, se regler opphengt i vaskeriet. NB! Kun 1 vaskeøkt kan reserveres av gangen pr. leilighet. Maskinene må behandles forsiktig, og enhver bruker må sørge for at det hersker orden og renslighet i vaskerommet etter bruk. Lo og støv fjernes fra tørkemaskinen etter bruk.

7. Det er strengt forbudt å bruke åpen ild, fyrstikker, sigaretter, pipe o.l. i kjeller og på loft, pga. brannfare.

8. Vinterstid må kjellervinduer holdes godt lukket, slik at frostskader ikke oppstår. Av samme grunn må ytterdører og balkongdører i oppgangene ikke stå åpne. Lufting må være kortvarig, slik at boligen ikke blir unødig nedkjølt.

9. På gårdsplass, i oppganger, kjeller- og loftsganger må det ikke hensettes vogner, sykler, sportsutstyr o.l. uten etter nærmere anvisning fra styret, - følg merking! Det er strengt forbudt å hensette møbler, kartonger, skrot etc. i ganger, på loft og i kjeller.

10. Aksjonærer og deres eventuelle fremleieboere plikter å benytte ensartede skilt på ringe-tablå og postkasse. Visittkort, papirlapper, selvlaget bokstavtape o.l. passer ikke i vårt bomiljø, og tillates derfor ikke brukt. Slike vil derfor bli fjernet. Skilt kan bestiles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf 22 86 59 99.

11. Dyr må ikke holdes uten styrets godkjennelse.

12. Aksjonærer/fremleietagere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

13. Orden, renslighet, ro, hensynsfullhet og vennlig opptreden skaper hygge, tilfredshet og et godt bomiljø til beste for oss alle.

14. Bygdøy Alle 127 disponerer ikke nok parkeringsplasser på eiendommen for alle beboerne.

De som finnes, reserveres beboere således:

1. En registrert bil pr. leilighet hvis ledig plass.
2. Nummererte parkeringsbevis vil bli utstedt, og festes godt synlig i bilen.
3. Bortauing for bileiers regning og ansvar må påregnes hvis parkering på eiendommen foretas uten parkeringsbevis eller utenfor oppmerkede felt.
4. Selskapet disponerer ingen plass på eiendommen for gjesteparkering.

Kontakt styret ved ønske om oblat.

15. Husleie bes betalt innen stipulert frist. Et purregebyr belastes aksjonæren når purreskriv utstedes, til dekning av porto og administrasjonsutgifter.

16. Vannsøl på badet kan forårsake skade i underliggende leilighet samt i byggets armering/ betong. Slik skade er beboers eget ansvar, og krav om skadeutbedring kan bli økonomisk betydelig. Derfor:

1. Unngå søl, og sørg for at sluket er fritt for lo/hår.
2. Ved ombygging, bruk fagfolk som utsteder garanti for korrekt utført arbeid.

Oslo, mars 1995
A/S Bygdø Alle 127

styret

Erklæring om hundehold inngår som en del av disse husordensreglene.

AS BYGDØ ALLÉ 127

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Undertegnede aksjonær har søkt styret i AS Bygdø Alle 127 om tillatelse til å holde et eksemplar av følgende husdyr: _____
Styret har gitt tillatelse til aksjonæren på nedenfor stående betingelser. Tillatelsen trekkes tilbake umiddelbart ved mislighold. Tillatelsen kan ikke overdras til leietaker da dyrehold ikke aksepteres i noen form ved fremleie.

1. Husdyret må ikke være til sjenanse for eller utløse allergi hos beboere. Dyreeieren har ingen rett til å påberope seg at allergiske reaksjoner hos beboere ikke er sterke nok. Dyr som virker skremmende på naboene får ikke holdes. Oppstår det allergi eller annen sjenanse hos naboene må dyret fjernes umiddelbart. Dyret må heller ikke avgi støy eller lukt som er sjenerende for naboen. Det er naboens vurdering som er avgjørende, ikke dyreholderens.

2. Hund skal føres i bånd på boområdet. Eieren skal sørge for at dette området ikke benyttes til urinering eller toalett selv om plen og blomsterbed er fristende. Har et dyr begynt å markere med urin følger alle andre dyr etter og det blir et grisehus. Vi har omliggende friområder i stort omfang som skal benyttes. Hunder som ikke kan holde urinen må ikke tas inn i heisen.

3. Katt er ikke tillatt da katter i sterkere grad enn hunder utløser allergiske reaksjoner. Blir det likevel gitt tillatelse til en ren innekatt må denne holdes i leiligheten hele tiden. Balkongen kan kun benyttes av katten dersom naboen av tilstøtende balkong ikke blir sjenert. Utenfor leiligheten må katten bæres i en lukket kurv. Den må av allergigrunner ikke tas med inn i heisen eller legges i bånd for lufting eller slippes ut for bevegelse på boområdet.

4. Jeg, undertegnede, erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som min hund/katt * påfører person eller eiendom i boselskapet. Videre forplikter jeg meg til straks å fjerne ekskrementer, spyle bort urin i uteområdet og vaske bort urin som måtte avlates ufrivillig i heis eller trappeoppgang.

5. Kommer det klager på at mitt dyrehold er til sjenanse for naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten omgående dersom en minnelig ordning med klagerne ikke oppnås. Jeg kan fremlegge saken for styret som avgjør om klagene er berettiget. Styrets flertallsavgjørelse kan ikke ankes.

6. Denne erklæring er en vesentlig del av leiekontrakten og et brudd blir betraktet som et vesentlig mislighold av leiekontrakten og kan forfølges.

Jeg er villig til å godta de endringer som aksjonærene på generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ....., aksjonær..... sign. .....

Velkommen som ny beboer i Bygdøy Alle 127 AS!

Det er to viktige dokumenter som du som ny beboer må lese, sette deg inn i å godta. Det er Beboerboken og Vedtektene som beskriver reglene vi forholder oss til samt nyttige tips rundt vedlikehold og det å bo i bygget vårt.

Jeg (navn på beboer) …….. har kjøpt/overtatt leilighet nummer ……. i Bygdøy Alle 127 AS. Jeg har lest og satt meg inn i Vedtektene og Beboerboken. Jeg har forstår og aksepterer det som står i disse dokumentene og vil forholde meg til dem.

Min kontaktinformasjon er:

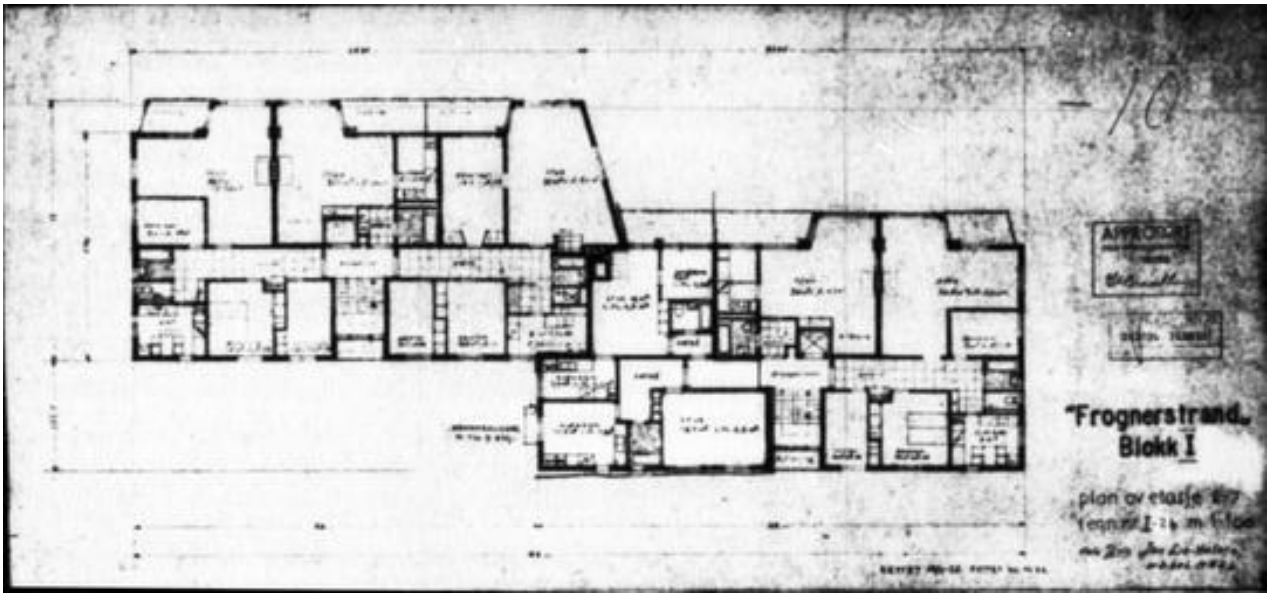
Navn:

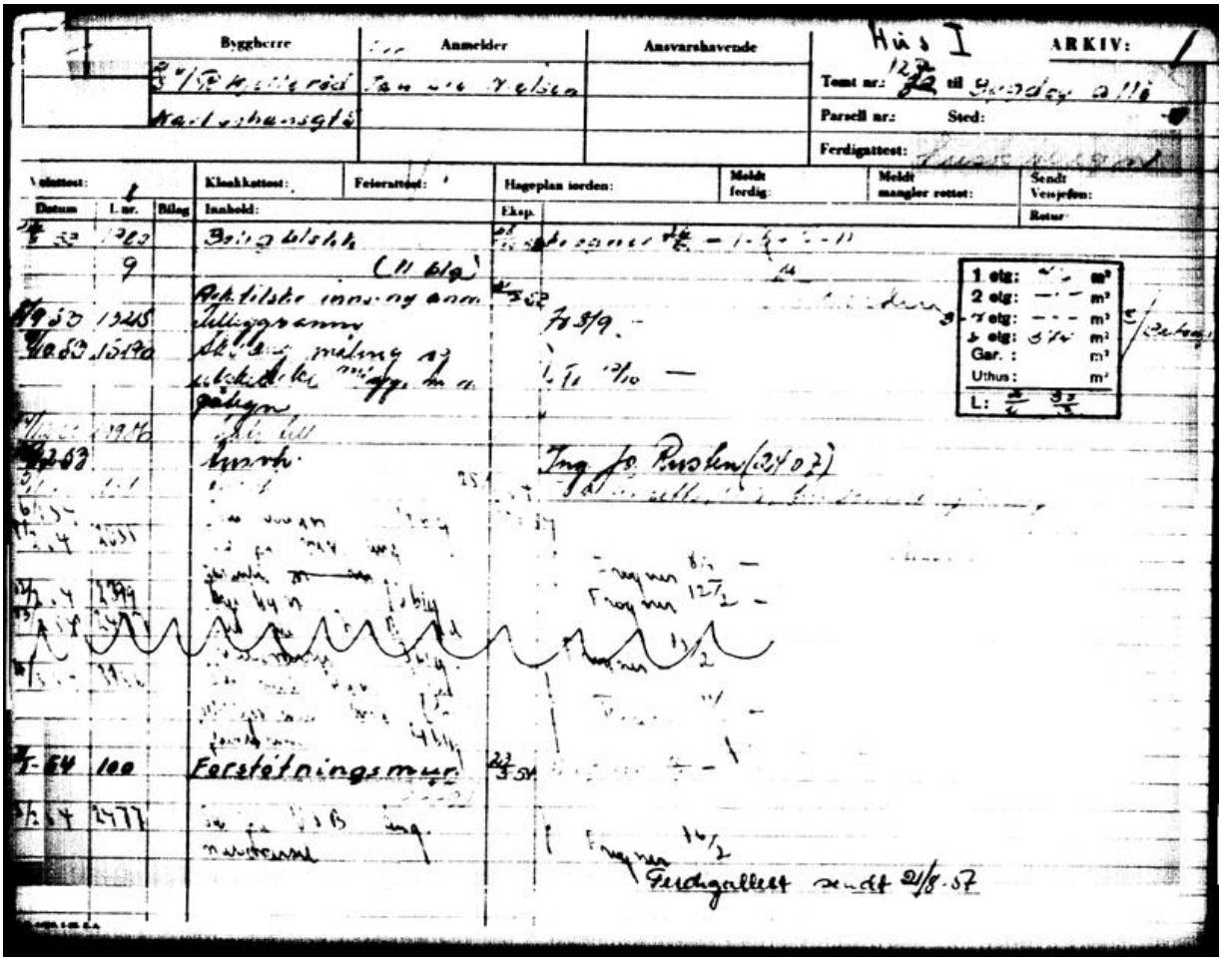
Telefon mobil:

Epost:

Signatur beboer

Sted Dato


"Frognerstrand"
Blokk I



Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
S/L Hellerud	Jan [illegible] Nelson	
Karlshamnsgt 8		

Hus I — ARKIV:

Tomt nr.: 12/2 til Grandeby 2 11/6

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest:

Tilsluttet:	Klinkkattest:	Feieravtest:	Hageplan sørdøn:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Vesterbro:
						Retur:

Dato	L. nr.	Bilag	Innhold:	Ekspedert
9/3	1203		Byggetillatelse	
	9		(11 bl.)	
19/3	1345		Tilleggsprogram	
20/3	1580		Skjæring, måling og utstikking av [illegible]	
			Tegninger	
4/6	1946		[illegible]	
26/3			Merke	Ing. fo. Persson (3402)
5/4	[illegible]		[illegible]	
6/5	[illegible]		[illegible]	
11/4	2051		[illegible]	
17/4	2199		[illegible]	
25/4	[illegible]		[illegible]	
6/5	[illegible]		[illegible]	
7/5-54	100		Fundamentsmur	
15/5	2477		[illegible]	

1 etg: [illegible] m³
2 etg: — m³
3 etg: — m³
4 etg: [illegible] m³
Gar.: m³
Uthus: m³
L: [illegible]

Ferdigattest sendt 21/8-57

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

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

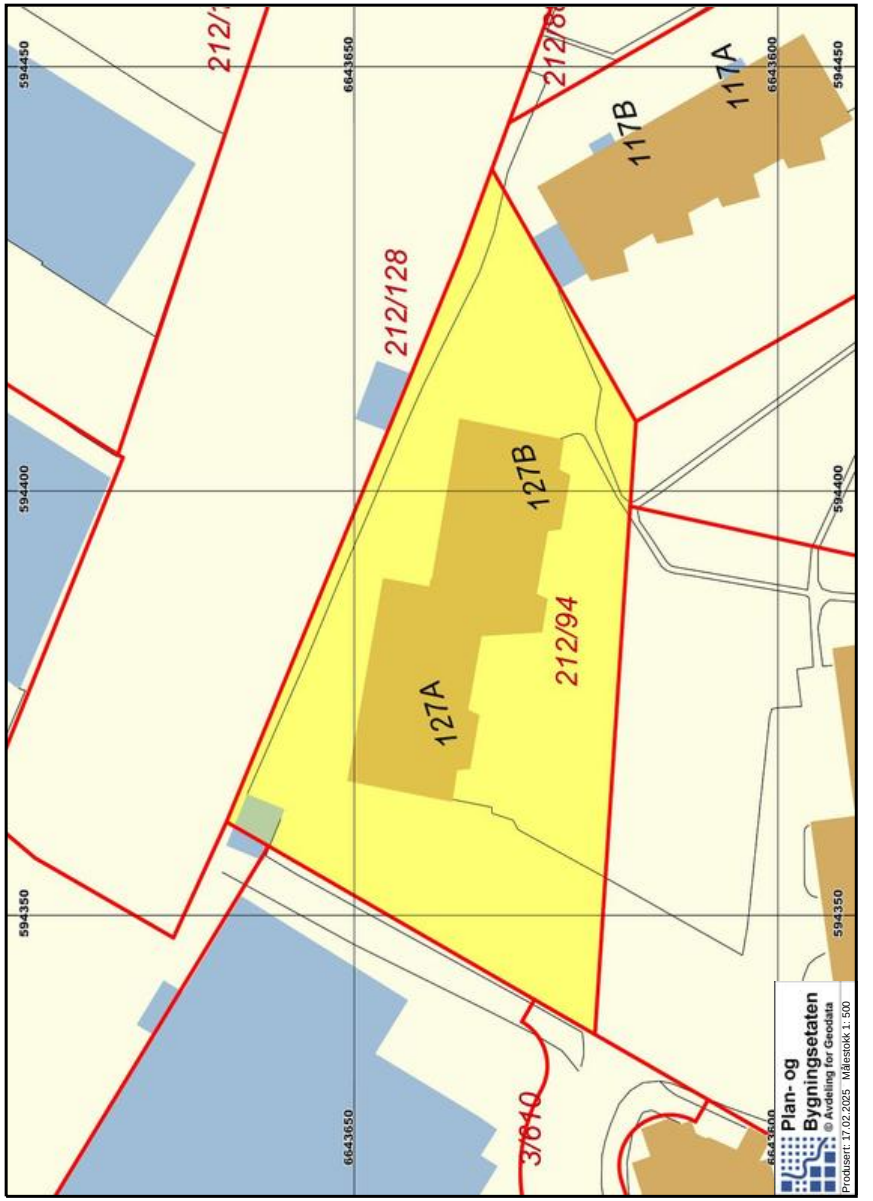
Kristin Tveit
Enhetsleder

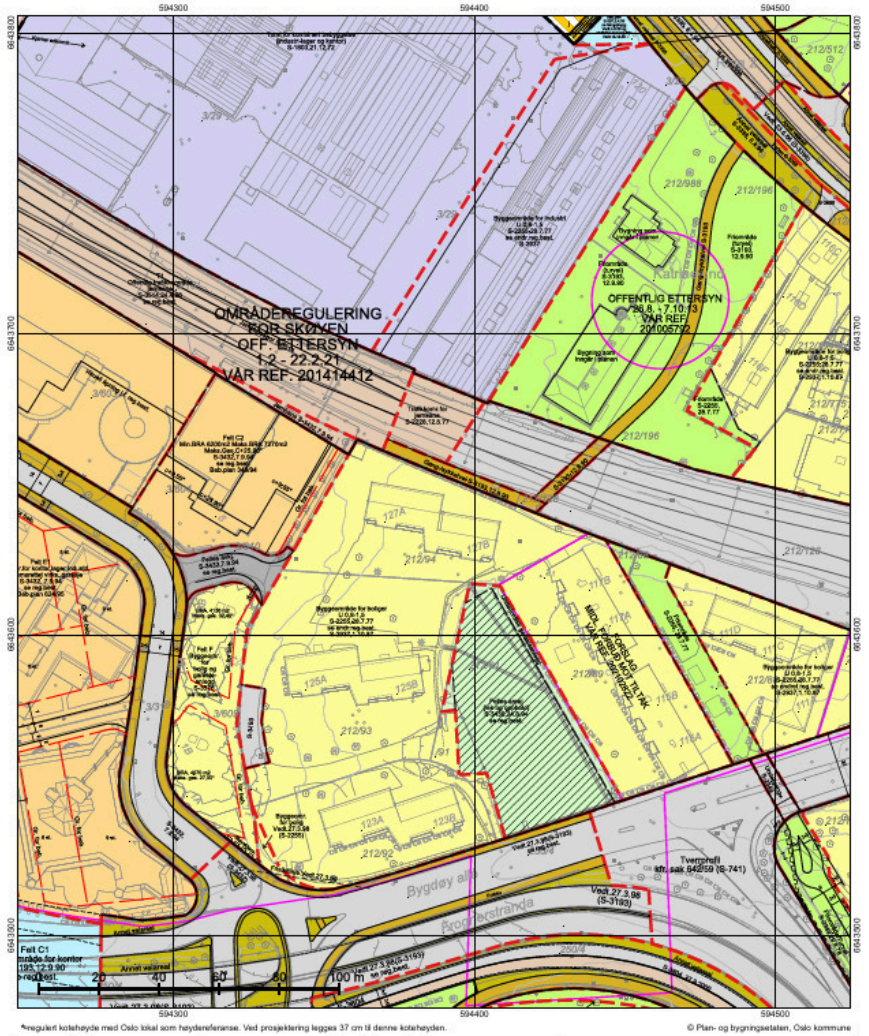
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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 mønehøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens mønes- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turveii/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

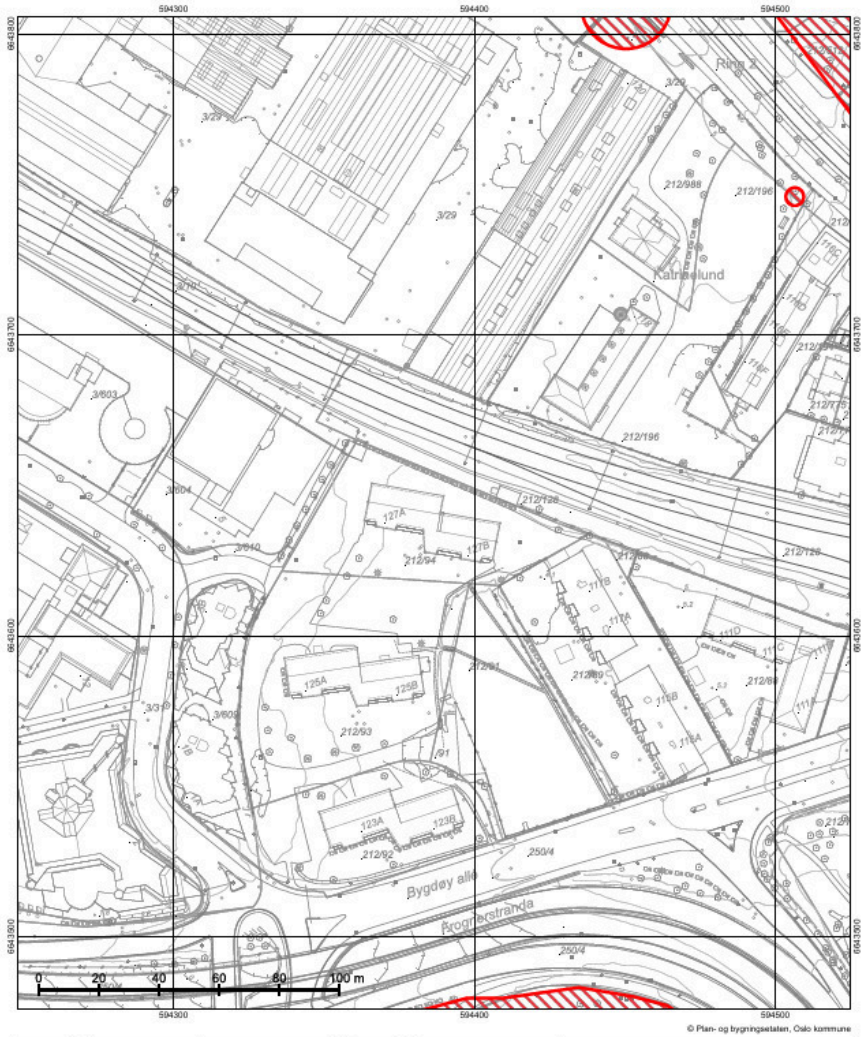
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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 avstandslinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



Oslo

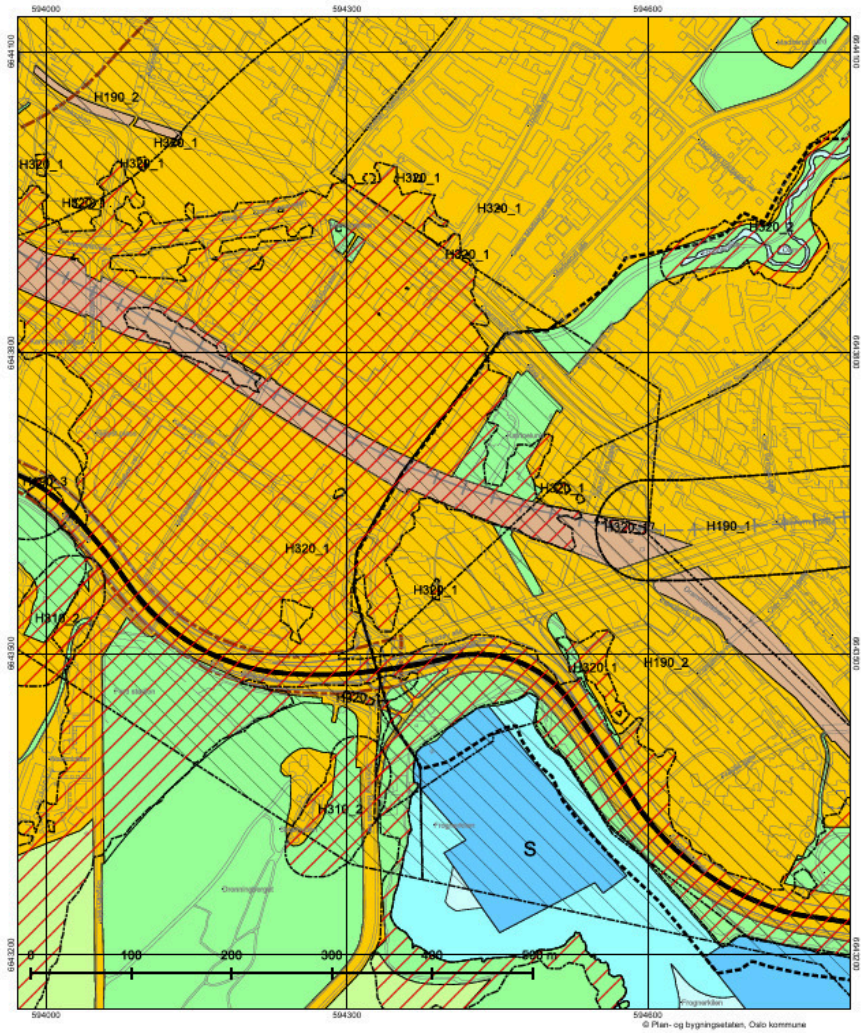
Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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.



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.



Oslo

S-2255

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

Erstatter helt eller delvis følgende reguleringsplan(er) ved bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20383, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, 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 48 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.

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 13-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 127A 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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