PRIVATMEGLEREN

BYGDØY ALLÉ 127 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Bygdøy Allé 127 A, 0273 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 94

Aksjenummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2255 **Eiendomsverdi ref nr:** QD9070

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1955. Hele boligen er pusset opp de senere år.
Bad og kjøkken er pusset opp i 2014.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner i betong. Pusset og malte fasader.
Saltak tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Finért entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.
Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 7 m². Betongdekke belagt med fliser.
Loftsbod på ca. 1,8 m². Skråtak, større gulvareal.
Kjellerbod på ca. 1 m²
Kjellerbod på ca. 1 m²
Heis.

INNVENDIG Gå til side

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Åpen peis i stue. Pusset og malt pipe.
Malte profilerte dører.
Utenpåliggende skyvedør til soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Badet er iflg. tidligere prospekt pusset opp i 2014. Ukjent omfang av oppussingen. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.
Gulvstående toalett. 60 cm servant med skuff. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte i/under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.
Iflg. tidligere prospekt er kjøkkeninnredningen fra 2014, og benkeplaten fra 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med kobberrør. Lokale stoppekraner på badet og i kjøkkenbenken.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventil på soverommet.
Felles varmtvann.
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Brann/røykvarslere. Brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

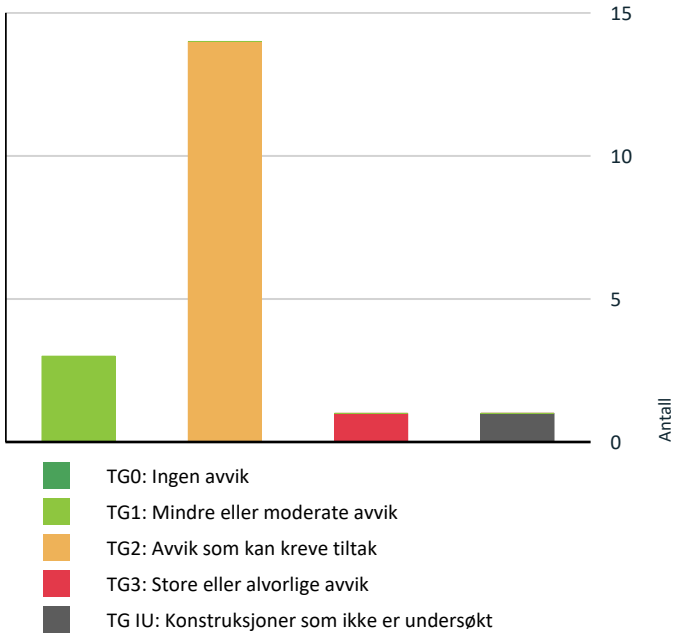
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er forandret. Kjøkken er flyttet til stue, og soverom er etablert i boligens tidligere separate kjøkken. Vegg og dør mellom entré og stue er fjernet.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

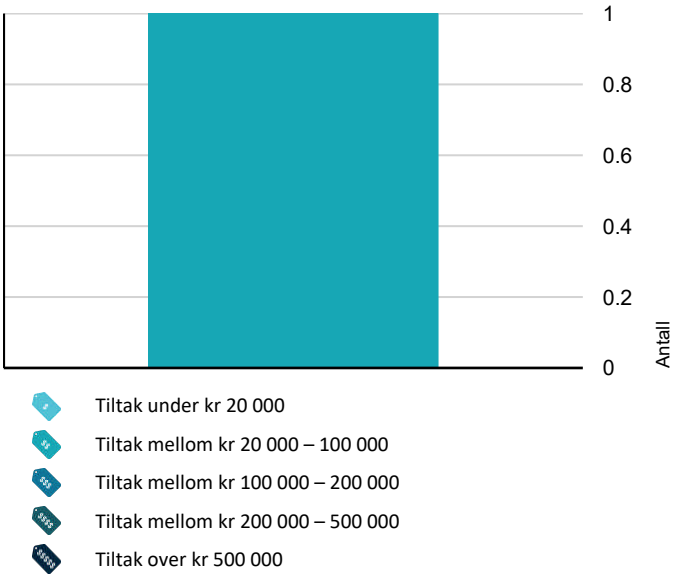
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Vinduene har råteskader.

Råte i stuevinduet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdør er noe påvirket av fukt på utsiden.
Fuktpåvirket terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Bom i enkelte fliser (hulrom under). Noe fuktpåvirket/slitte overflater.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré.
Noe bruksslitasje/bruksmerker på parketten.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Eldre peis. Noe slitte fuger mellom brennkammersteinen.

Pipen tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke inspisert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Tilluftsventiler er ikke observert i stue.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 8. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe slitte silikonfuger.

Våtrom > 8. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Etter bruk av dusjen blir litt vann liggende på gulvet.

Våtrom > 8. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Våtrom > 8. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskapet.

Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Noe bruksslitasje på benkeplaten. Noe mistilpasset fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Balkongrekkverket er målt til 0,95 m. Dagens krav er 1,2 m.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Råte i stuevinduet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder kun bytte av stuevindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Finért entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er noe påvirket av fukt på utsiden. Fuktpåvirket terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/utbedring/utskifting bør utføres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 7 m². Betongdekke belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i enkelte fliser (hulrom under). Noe fuktpåvirket/slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør utføres. Fliser bør holdes under oppsyn, og eventuelt byttes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom (hulrom under) i enkelte fliser i entré.
Noe bruksslitasje/bruksmerker på parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og noe over 10 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen peis i stue. Pusset og malt pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre peis. Noe slitte fuger mellom brennkammersteinen.

Pipen tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør utføres.
Utskifting til nyere rentbrennende ildsted anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører.
Utenpåliggende skyvedør til soverommet.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er iflg. tidligere prospekt pusset opp i 2014. Ukjent omfang av oppussingen. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe slitte silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Silikonfuger bør byttes.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Etter bruk av dusjen blir litt vann liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppussing/utbedring av fallforhold bør utføres.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk

8. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvstående toalett. 60 cm servant med skuff. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte i/under døren.

8. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.
Iflg. tidligere prospekt er kjøkkeninnredningen fra 2014, og benkeplaten fra 2016.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Noe bruksslitasje på benkeplaten. Noe mistilpasset fronter.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Vedlikehold/justeringer anbefales.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røropplegg med kobberrør. Lokale stoppekraner på badet og i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventil på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluftsventiler er ikke observert i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forbedret tilluft til stue bør etableres. F.eks. via veggventiler og/eller vindusventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra før siste eierskifte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen arbeider er utført etter siste eierskifte.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kabler til stikkontakten i kjøkkenbenken er ikke fagmessig utført. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Brann/røykvarslere. Brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverket er målt til 0,95 m. Dagens krav er 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

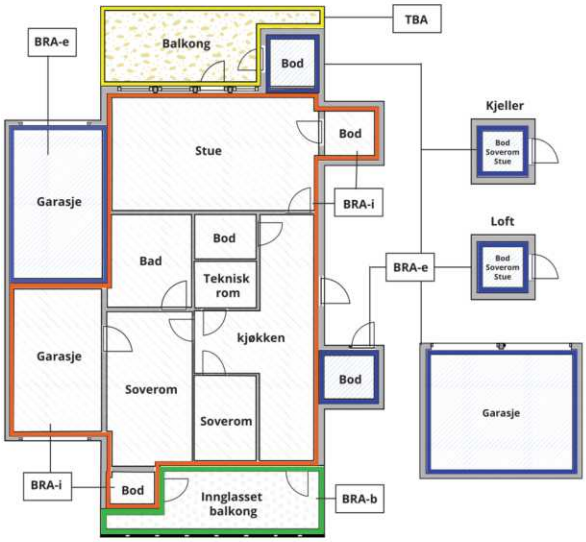
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
8. etasje	43			43	7
Kjeller		2		2	
SUM	**43**	**4**			**7**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
8. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,46 m

Loftsbod på ca. 1,8 m². Skråtak, større gulvareal.
Kjellerbod på ca. 1 m²
Kjellerbod på ca. 1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen er forandret. Kjøkken er flyttet til stue, og soverom er etablert i boligens tidligere separate kjøkken. Vegg og dør mellom entré og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Jostein Brå Oksavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	94		0	2733.9 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 127 A

Hjemmelshaver
As Bygdø Alle 127

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0802 / AS Bygdø Alle 127	921729677	H0802	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Jostein Brå Oksavik

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
9	16 407	*31.12.2025*	37 192	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms aksjeleilighet beliggende på Skøyen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 2.733,9 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med boliger og næringsvirksomhet.
Denne boligen ligger i 8. etasje i en boligblokk over 9 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Boligen er bygget i 1955. Hele boligen er pusset opp de senere år.
Bad og kjøkken er pusset opp i 2014.
Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.
Peis. Balkong. Heis.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82862378			

Kommentar
Fellespolise for boligselskapets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QD9070

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260027
Addresse	Bygdøy allé 127 A		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Jostein oksavik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90814796

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og tilhovedsluk er på tilfeldig sted målt til 10 mm. Dette medfører at noe vann går ut på gulvet ved dusjområdet, og en må bruke nal for å skyve vannet tilbake til sluket

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er litt dårlig trekk på vindstille dager.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkongen over har hatt tett sluk, noe som har ført til vannskade i taket over min balkong. Noe puss har falt ned og maling flasser. Dette er utvendige flater, og dermed sameiet sitt ansvar. Befaring i dag av håndverkerfirma for reperasjon.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bane NOR har utført arbeider på toglinjen og har sendt varsler om støy. Men det er på baksiden av bygget (nordsiden) så jeg har ikke hørt noe.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Stuevinduet bør skiftes pga fuktinntrenging og rote.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Jostein oksavik*

Initialer selger:
J o

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Deres ref.: 330260027 Vår ref.: 5783-12-09 Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bygdø Alle 127
Organisasjonsnr:	921729677
Aksjonær:	Oksavik, Jostein Brå
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	09
Aksjeboenhetsnumer:	9
Adresse:	Bygdøy Allé 127 A, 0273 OSLO
Aksjenummer:	9
Gnr.	212
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret er av generalforsamlingen 12.4.11 gitt fullmakt til å kunne dekke inn ekstraordinære energikostnader ved å ha en ekstra innbetaling fra aksjeeierne. Denne innbetalingen er begrenset til å gjelde en gang pr år, og er begrenset oppad til en måneds leie. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene. Etter salget skal ny(e) eier(e) signere på at de har lest og forstått Vedtektene og Beboerboken, signaturer innhentes av megler. Vedtekter og beboerbok medfølger meglerpakken. Styrets e-post: BA127@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927030408
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo:	2 611 351,00
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	868,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 769,-
Annen formue:	16 407,-
Gjeld:	37 192,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927030408
Restsaldo:	34 384,03
Kapitalkostnader:	664,24

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 384,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger 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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5783
AS BYGDØ ALLE 127

Velkommen til årsmøte i AS BYGDØ ALLE 127

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BYGDØ ALLE 127

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Elin Folgerø og Anna Generalova foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Elin Folgerø og Anna Generalova er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5783 Årsrapport med regnskap og revisorberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123.000,-.

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 123.000,-

Sak 7

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne.

Prosjektet her en ramme på 60.000,-

Forslag til vedtak
Anbefales godkjent.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Odd Doknæs

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
AS Bygdø Allé 127

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

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

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

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

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

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

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatregnskapet viser et resultat på kr 462.531,-

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo,07.04.2025
Styret i AS Bygdø Alle 127

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

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

KOSTNADER VASKERI

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

SUM VASKERI	**-7 961**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15

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

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

NOTE: 16
ANLEGGSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-84 917**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Parkering november/desember 2024, fakturert i januar 2025.

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 13 år.

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS BYGDØ ALLE 127

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BYGDØ ALLE 127.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6EVG7-1A38W-46HOA-WIHNB-Q87BX-SP5DT

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6EVG7-1A38W-46HOA-WHNB-Q87BX-SP5DT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
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 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS BYGDØ ALLE 127

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

4. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123.000,-.

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 123.000,-

✓ Vedtatt.

7. Kameraovervåkning

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne.

Prosjektet her en ramme på 60.000,-

Forslag til vedtak:

Anbefales godkjent.

✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Doknæs

Følgende stilte til valg:

Odd Doknæs

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546571090

Dokument

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

Underskriverne

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

Elin Folgerø (EF)
elin.folgero@gmail.com
+47 97013727
Signert 2025-05-12 19:40:58 CEST (+0200)

Jostein Sætre Løfsgaard (JSL)
jslofsgaard@gmail.com
+47 92081865
Signert 2025-05-12 19:52:07 CEST (+0200)

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



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.

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.

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

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. .....

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

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.

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

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.

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Bygdøy allé 127 A, 0273 OSLO

Dokument generert: 22.04.2026 kl. 09:24

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- 1 510 kWh

Årlig kostnad (kr)
- 1 389 kr

Er det tegnet Norgespris?
- Ja

1.2 TV

Leverandør
- Telenor

Årlig kostnad (kr)
- 0 kr

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Ja

Har du oppgradert kanalpakken utover grunnpakken?
- Nei

1.3 Internett

Leverandør
- Telenor

Hastighet (Mbps)
- 50 Mbps

Årlig kostnad (kr)
- 0 kr

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Ja

Har du oppgradert hastighet på grunnpakken?
- Nei

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader? (brl/sameie/aksje)
- Ja

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- Nei

Forsikringsleverandør
- Gjensidige

Polisenummer
- 82862378

Årlig kostnad (kr)
- 0 kr

Sum forsikringsdekning (kr)
- -

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- Varmtvann, fyring, parkering, TV og internett, utvendig vedlikehold bygning og fellesarealer. Vaskeri i kjeller.

Estimert eiendomsskatt per år
- 0

Er det festet tomt?
- Vet ikke

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Nei

2. Detaljer om eiendommen

Er det spesielle kvaliteter eller oppgraderinger dere ønsker å fremheve?
- -

Hvordan er garderobe- og lagringsløsningene, inkludert bod(er)? Finnes det strømuttak i disse områdene?
- Det er innebygget garderobe i avlukke i stua med to skyvedører, ca 2 meter x 2,5. To rader med trådskuffer og hengeplass i mellom. Hylle over. Har plass til fryser 110 cm også.

Finnes det utstyr du ønsker å fremheve?
- -

Kan du fremheve noe spesielt ved uteområdene?
- Pent opparbeidet og hyggelige naboer. Sykkelskur med lås. Alle låser i fellesområder og inngang har elektronisk brikke.

Beskriv solforholdene på eiendommen, både sommer- og vinterstid.
- Det er sørvendt i 8. etg, så her er det sol hele dagen. I vinterhalvåret er soloppgangen veldig vakker, nå i sommerhalvåret står den opp for tidlig i øst, nordøst. På sommeren mister vi solen på balkongen i 6-7 tida, litt avhengig av hvor du sitter.

Hvilke varmekilder finnes og hvor er disse plassert?
- Bygget fyres av fjernvarmeanlegg. Det er en stor radiator under stuevinduet. Jeg har hatt behov for ekstra varme en gang på 5 år.

Beskriv parkeringsmulighetene som er tilknyttet eiendommen.
- Beboerparkering på nordsiden av bygget mot toglinjen. Og ellers gjesteparkeringen hvis det er fult. Gjesteparkering på forsiden fra kl 16. Alt hånteres enkelt ved å legge inn reg nr på app.

Medfølger andel i fellesareal/garasjeanlegg/strandlinje eller lignende?
- Åne og fine fellesarealer med plener og beplantning.

3. Beliggenhet og nærområdet

Hvilke fasiliteter i nærområdet ønsker du å fremheve?
- Fin handlegate i Karenlyst alle med alle de viktigste dagligvarebutikkene. Møbelklynge. Restauranter, kafeer og baker. Kort vei til frognerparken gjennom sjarmerende Thune-kvartalet. Badestrand og turområde på Bygdøy rett over E18. Fine tur og løpestier i Naturreservat og friområder.

Hva setter dere mest pris på med beliggenheten til boligen?
- Solforholdene, utsikten, og kort vei til sentrum med både buss, trikk, tog og sykkel (9 min til Rådhusplassen uten å svette). Om du kjører bil, vil du ALLTID kjøre mot rushrtrafikken - det er virkelig genialt! Nærhet til fjorden, båtplass og friområder påBygdøy.

Hvordan vil du beskrive forholdet til naboene?
- Veldig hyggelig nabolag, og veldig ordentlig styre.

Beskriv kollektivtilbudet i området og avstanden til dette.
- Gå 200 meter til 30 bussen inn til byen ved Bygdøylokket. Gå 4-500 meter gjennom Thunekvaralet for 20 bussen til Majorstuen eller trikk og buss til sentrum. 8 min å gå til Skøyen stasjon. Plenty med busser vestover også.

Hvor er nærmeste barnehage eller barnehager lokalisert?
- Frognerkilen barnehage

Hvilken skolekrets tilhører boligen?
- Skøyen skole

Hvor foretrekker du å handle dagligvarer?
- Kiwi på hjørnet og Meny litt lenger bort. Coop ved vinmonopolet i enden av gata er også veldig bra, og har mest utvalg i økologisk og kortreist mat.

4. Ved Sameie/Borettslag/Velforening/Veilag/etc

Finnes det forslag til eller planlagte arbeider som kan medføre ekstra kostnader eller økning i fellesutgifter/gjeld?
- Nei.

Er det øvrige avtaler, rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen som bør nevnes (økonomiske og/eller praktiske)?
- Nei.

6. Inventar som følger med ved salg

Hvilke hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen?
- Kjøleskap med fryser under og komfyr, integrert platetopp og steikovn.

Skal vaskemaskin og tørketrommel medfølge handelen?
- Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, men jeg har brukt vaskeriet i kjelleren.

Utover det som er nevnt ovenfor, er det andre gjenstander som dere ønsker skal medfølge eller ikke medfølge ut fra det som er normalt. Det er full avtalefrihet hvis det er opplyst om på forhånd, i hhv salgsoppgaven, for å sikre at kjøpers forventninger stemmer overens med deres ønsker.
- -

7. Juridisk - skatteforhold

Er du/dere som selger(e) kjent med de gjeldende skattereglene ved salg av boligen? Dette inkluderer skatt på eventuell gevinst og andre relevante skatteforhold
- Ja

8. Andre opplysninger

Har dere spesielle ønsker eller behov når det gjelder tidspunkt for overtakelse?
- Gjerne 1. september, men ikke avgjørende.

Hva er årsaken til at du/dere ønsker å flytte?
- Flytter fra byen.

Er det andre opplysninger dere mener er viktige å dele med eiendomsmegleren og potensielle kjøpere?
- Stuevinduet må skiftes pga fuktinntrenging og rote. Kan utføres før overtakelse hvis ønskelig.
Det er motfall ved sluket i dusjen (1 cm), så litt vann må svabres bort med et nal etter bruk. Tørker fort opp av varmekabler. Så om man ikke planlegger å skifte badet, er det helt OK å bruke det som det er.
Naboen over har hatt tett sluk i balkonggulvet, som har ført til fuktighet og noe puss som har fallt ned. Dette er utvendig og dekkes av styret /felleskostnadene. Styret er varslet, og utbedring vil bli gjort.

Oppdatert: 21.04.2026 kl. 19:52:13 av Jostein oksavik

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
S/L Kastanjeveien	Jan [illegible] Nielsen	
Kastanjehaugen 6		

HUS I — ARKIV:

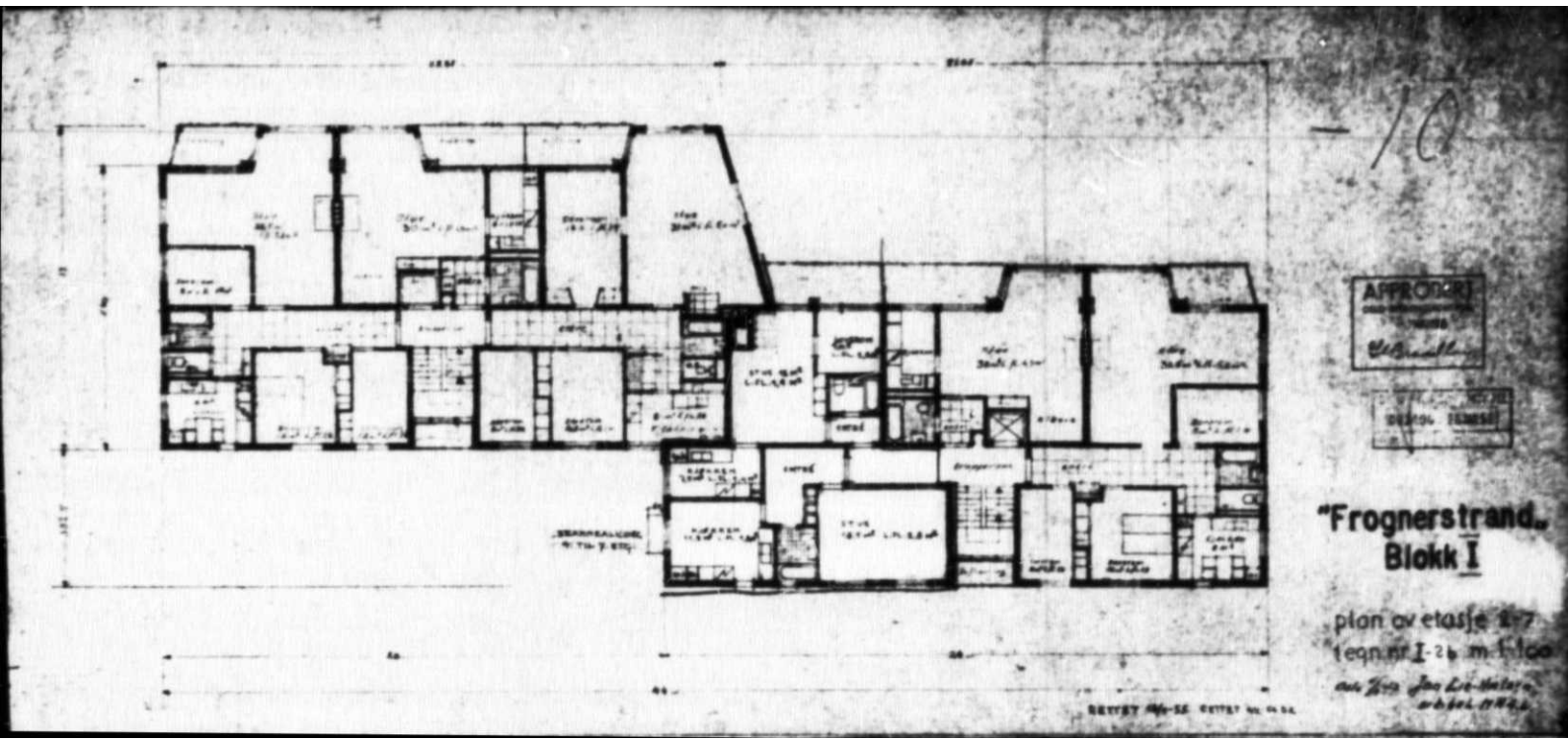
Tomt nr.: 122 til Gnr. 9 Bnr. 6

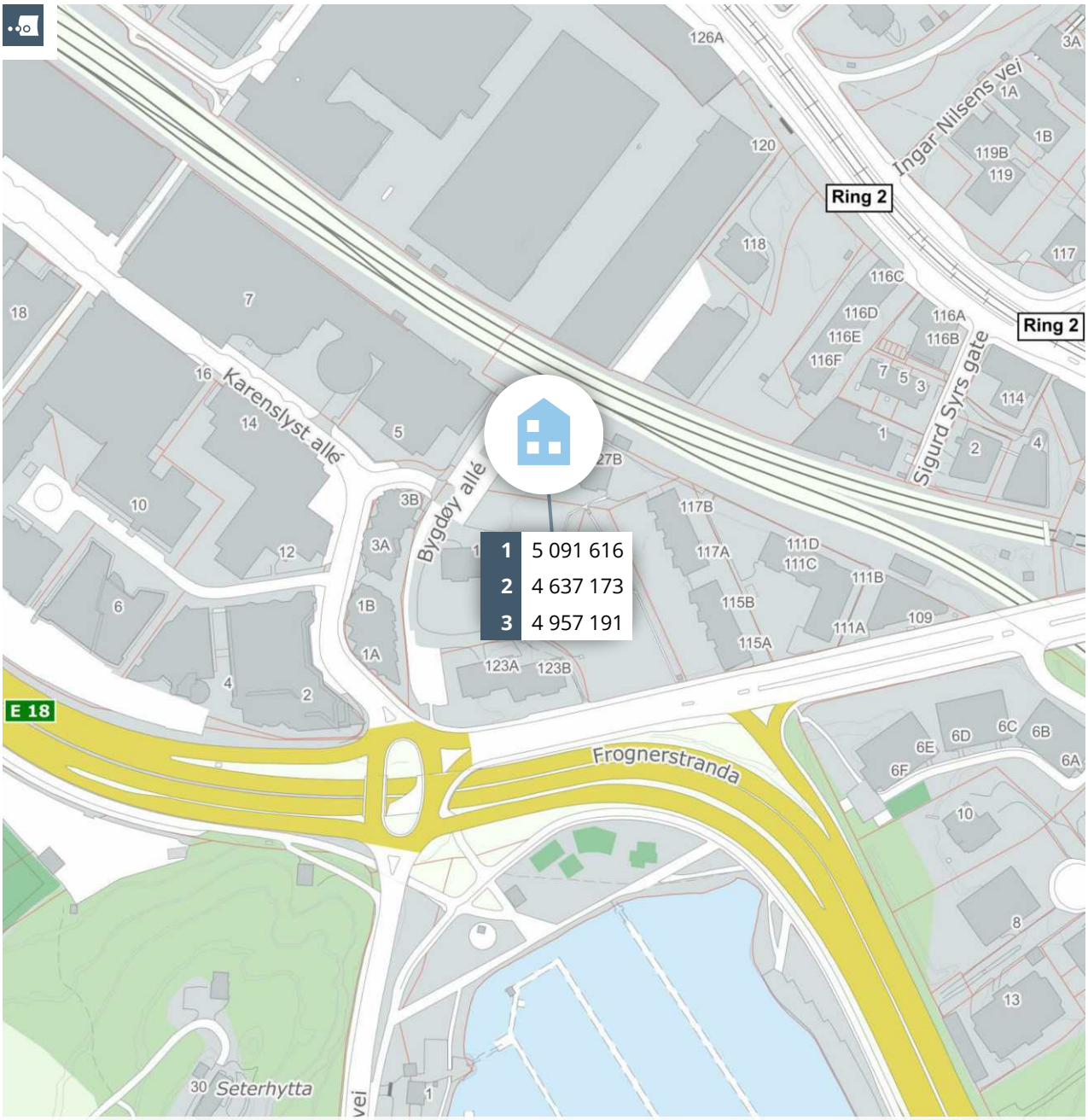
Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest:

Vedtatt:	Klokkattest:	Feieattest:	Hageplan sendes:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Vegvesen:
						Retur:

Dato	L. nr.	Bilag	Innhold:	Ekspedert:
7/5 53	760		Byggetillatelse	22/5 53 — 1-2-3-4-11
	9		(11 bilag)	
1953	1245		Arkitektens innsendelse	4/5 53
4/6 53	1518		Tilleggsramme	7/8/9 —
			Skjema for måling av [illegible]	1-11 12/10 —
			[illegible]	
4/6 53	1976		[illegible]	
7/6 53			Kvittering	Ing. fo. Rosten (2402)
			[illegible]	
			[illegible]	
			[illegible]


APPROBERT
"Frognerstrand"
Blokk I
plan av etasje 1-7



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 127 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 27.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 127 A, 0273 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 212 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 1

Verdivurdert til

4 970 000

34 384	5 004 384	116 279
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	3 570
Formue	16 407
Soverom	1
Etasje	8

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bygdøy allé 127 A 39 m² 1955 2. etg 1 sov	24.03.2025	4 450 000	**5 050 000**	41 616	5 091 616	**130 554**
2 Bygdøy allé 127 A 43 m² 1955 3. etg 1 sov	04.07.2025	4 650 000	**4 600 000**	37 173	4 637 173	**107 841**
3 Bygdøy allé 127 A 43 m² 1955 6. etg - sov	27.01.2026	4 290 000	**4 920 000**	37 191	4 957 191	**115 284**

Fra leilighetens romslige balkong har man nydelig utsikt over Frognerkilen. Leiligheten ligger i byggets 8.etg, hvor det er heis fra gateplan.

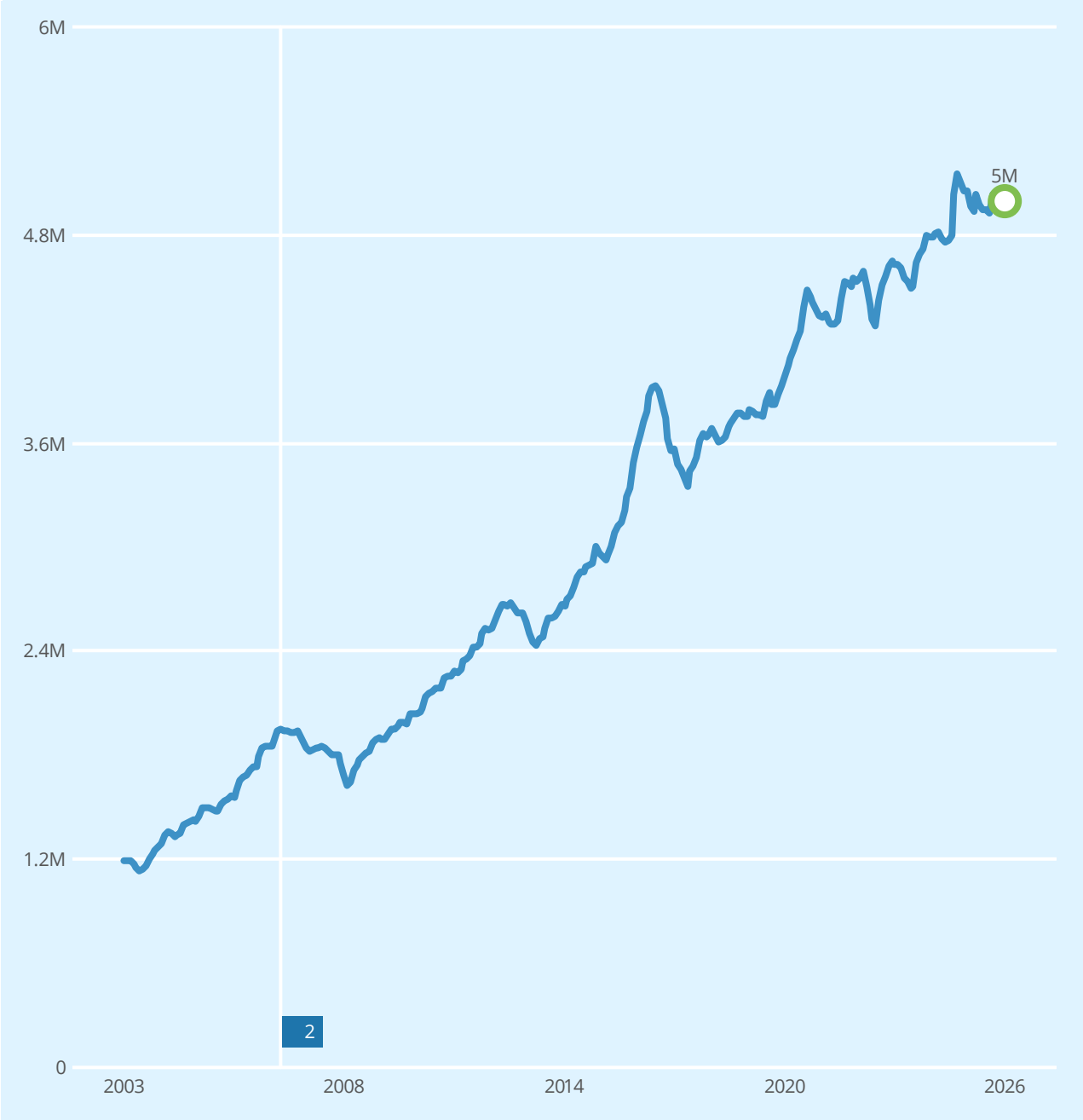
- Balkong på ca 7 kvm
- Ingen dokumentavgift
- Kort vei til Bygdøy med turmuligheter
- Kort vei til alt av servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon
- 3 boder
- Aksjelaget eier parkeringsområdet rundt boligblokken. Det medfølger et beboerkort og et gjestekort.
- God økonomi i aksjelaget

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 1 grunnkrets nå

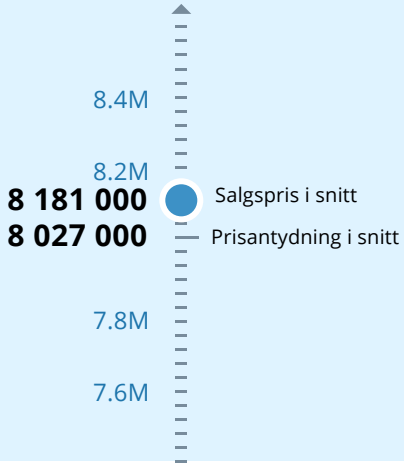
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

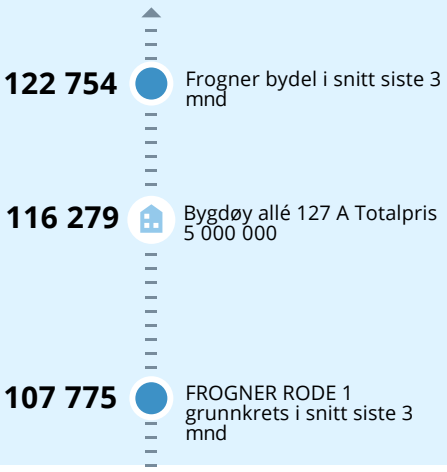
17
leiligheter solgt

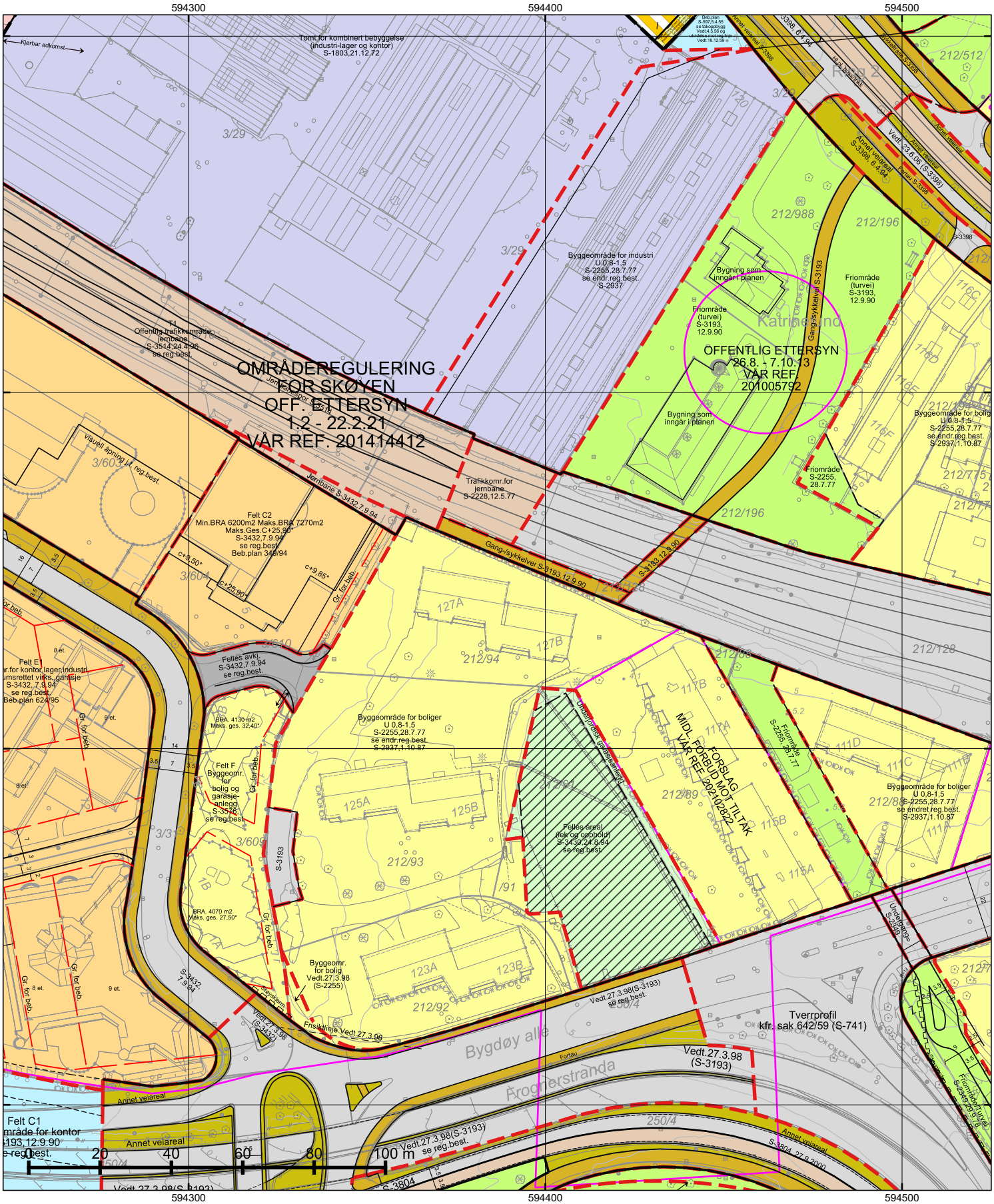


Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser




OMRÅDEREGULERING FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
OFFENTLIG ETTERSYN
26.8. - 7.10.13
VÅR REF. 201005792
FORSLAG MOT TILTAK
VÅR REF. 202102822
Tverrprofil
kfr. sak 642/59 (S-741)
Bygdøy allé
Frognerstranda
Jernbane S-3432,7.9.94
Gang-/sykkelvei S-3193,12.9.90
Annet veiareal
Felles avkj. S-3432,7.9.94 se reg.best.
Felles areal (lek og opphold) S-3430,24.8.94 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0,8-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for industri U 0,8-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2837
Trafikkområde for jernbane S-2228,12.5.77
Friområde (turvei) S-3193, 12.9.90
Friområde S-2255, 28.7.77
Bygning som inngår i planen
Felt C2 Min.BRA 6200m2 Maks.BRA 7270m2 Maks.Ges.C+25,90 S-3432,7.9.94 se reg.best. Beb.plan 349/94
Felt C1 Område for kontor S-3193,12.9.90 se reg.best.
Felt E1 for kontor,lager,industri, næringsrettet virks. garasje S-3432, 7.9.94 se reg.best. Beb.plan 624/95
Felt F Byggeområde for bolig og garasje-anlegg S-3516 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0,8-1,5 S-2255,28.7.77 se endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for bolig U 0,8-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for industri, kontor og lager S-1803,21.12.72
Kjørbar adkomst
Offentlig trafikkområde jernbane S-3514,24.4.96 se reg.best.
Vedt.27.3.98 (S-3193)
Vedt.27.3.98(S-3193) se reg.best.
Vedt.27.3.98 (S-2255)
Vedt.27.3.98 (S-3432)
Frisiktlinje Vedt 27.3.98
Annet veiareal
Fortau
Gr. for beb.
Underjordisk gassanlegg
Vedt.23.6.06 (S-3398)
Vedt.6.4.94
Vedt.18.12.89 a
Vedt.4.5.56 og
Vedt.18.12.89 a
Bab.plan S-697,5.4.55 se tilkobl.vilkår
Vedt.4.5.56 og
Vedt.18.12.89 a
Bab.plan S-697,5.4.55 se tilkobl.vilkår
Vedt.4.5.56 og
Vedt.18.12.89 a
Vedt.18.12.89 a
Vedt.4.5.56 og
Vedt.18.12.89 a
Vedt.4.5.56 og
Vedt.18.12.89 a
Vedt.4.5.56 og

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



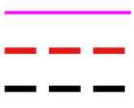
40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
130 - Kontor m.tilh.anlegg
142 - Forr./kontor/industri
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet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



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



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



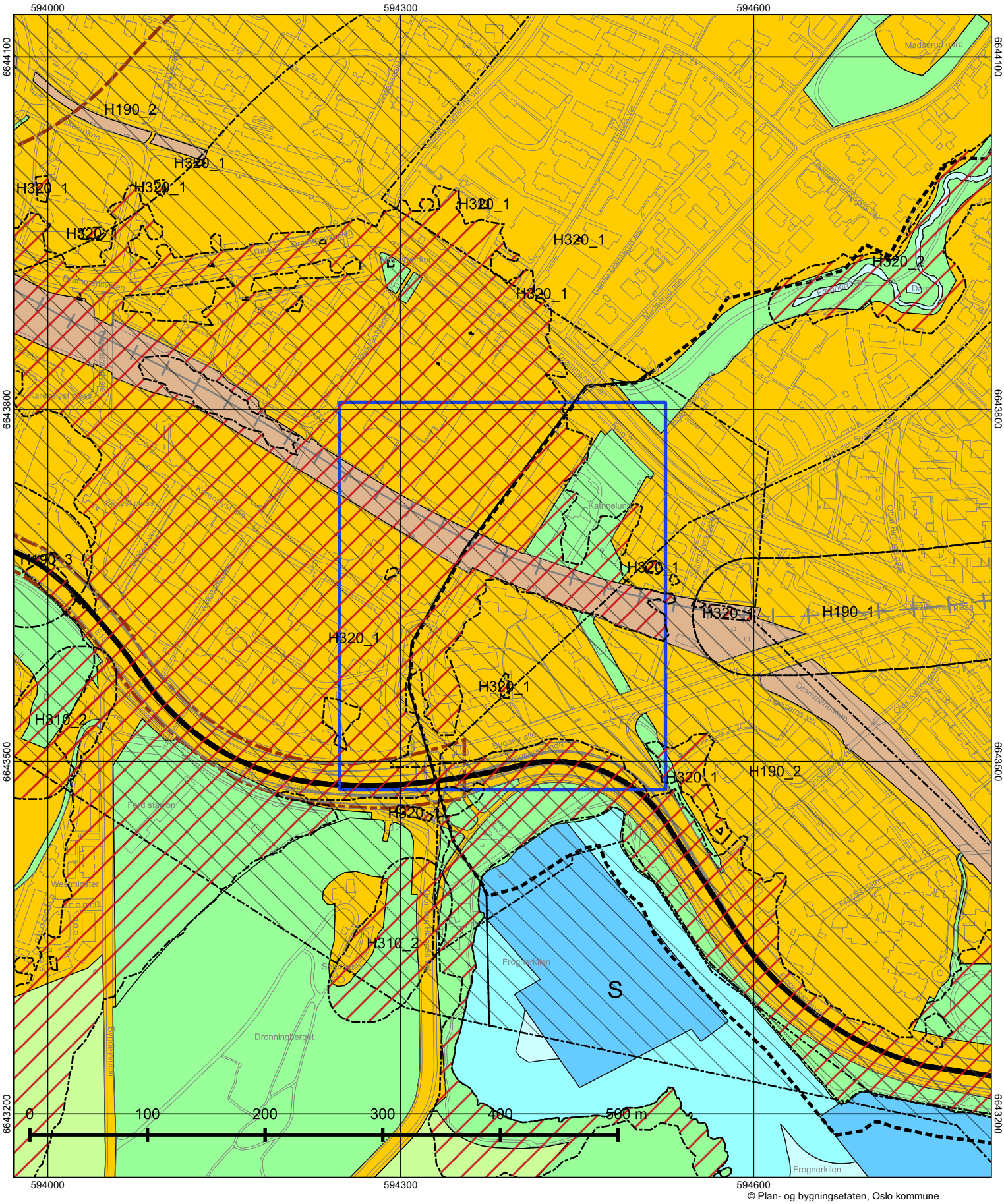
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



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



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156495/86531073
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdøy allé 127 A, 0273 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 94, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260027

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 980 39 582

E-post: louise.laheld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
